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

Tržní oceňování lesa

Brno 18.5.2024

Speciální oceňovaní případy

Oceňování spoluvlastnických podílů

1. Ocenit celek
2. Vypočítat nominální hodnotu podílu
3. V případě ocenění pro prodej na volném trhu uplatnit srážku na sníženou prodejnost podílu.

Srážka na podíl je uplatněna z důvodu snížené prodejnosti menšinových podílů na volném trhu. Tento druh srážky je empirický, vyplývá ze snížené ochoty kupujících platit stejnou cenu za méně práv. Uplatnění této srážky není pravidlem. Při prodejích na volném trhu však bývá většinou uplatňována. Vedle toho při prodejích mimo volný trh, např. při prodeji spoluvlastníkovi, spíše uplatňována nebývá.

Přesné určení srážky na menšinový podíl u jednotlivých uskutečněných prodejů není možné, kupní cena nebývá ve smlouvách uváděna jako nominální cena podílu minus srážka. Výši této srážky jsem objektivizoval pomocí statistického vyhodnocení rozdílů mezi soubory kupních cen za celé lesní majetky a za podíly na lesních majetcích. Za základ jsem vzal vlastní databázi prodejů z let 1996-2020.

Odvození výše srážky na sníženou prodejnost podílu na volném trhu



Zdroj: vlastní analýza 600 případů prodejů, z toho 87 prodejů podílů.

Oceňování souborů lesních a nelesních pozemků

Rozdělit na skupiny pozemků se stejným způsobem tržního ocenění.

Každou skupinu ocenit odděleně.

Všechny skupiny mají tržní hodnotu, ne všechny musí mít obvyklou cenu.

Ke každé skupině pozemků se pokusit dohledat porovnávací prodeje.

Oceňování obvyklou cenou nebo tržní hodnotou - po parcelách nebo vcelku?

Priorita účelu ocenění.

Tržní ocenění lesních porostů se soušemi

Doporučení : holina porovnávací metodou + kalkulace čistého výnosu z těžby a prodeje souší

Pachtovné a nájemné

Pacht - Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

§ 2332 Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

§ 2341 Není-li v ustanoveních tohoto oddílu (oddíl 4 - Pacht) stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu.

§ 2217 Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Obvyklá cena pachtovného v nestabilní době - obtížné až nemožné. Znakem nestabilních dob je právě neobvyklost. Pokud je přesto potřeba určit obvyklou cenu pachtovného, pak považuji za nutné úpravy porovnávacího pachtovného pomocí výnosových kalkulací.

Tržní hodnota - vhodnější kategorie pro nestabilní období.

Obecný model ocenění pachtovného:

1. Zjistit porovnávací pachtovné.
2. Úprava na věcnou a časovou odlišnost.
   1. Věcná odlišnost - hospodářská kvalita porostů, výše plánovaných a skutečných těžeb, jiné „bonusy“ a „malusy“ majetku.
   2. Pokud časová odlišnost spočívá v časově neurčité významné změně hospodářských podmínek, je nutné upravit nebo dokonce nahradit porovnávací pachtovné pachtovným zjištěným na základě výnosového ocenění (kalkulace výnosů a nákladů).

Zisk z lesa v ČR, před zdaněním, v Kč/ha



Zdroj: Zelené zprávy

Průměrná cena dříví výpočtu poplatku za odnětí pozemků z lesa



Zdroj: MZe ČR na základě dat ČSÚ o cenách dříví za první tři čtvrtletí předchozího roku.

Průměrné pachtovné a zisk pachtýřů, převáženě obecních méně i soukromých lesů nad 200 ha



|  |
| --- |
| Pozn.: V šetření SVOL uvedený hospodářský výsledek před zdaněním (myšleno hospodařící organizace) je zde interpretován jako zisk pachtýře. Pachto**v**né je zde vypočteno odečtením zisku pachtýře od částky, která je uvedena v průzkumu jako celkový výnos pro vlastníka. Do pachtovného je započten i případný odvod zisku propachtovateli. |

Pachtovné (Kč/ha)



Průměrné pachtovné a zisk pachtýřů, soukromé lesy nad 200 ha



|  |
| --- |
| Pozn.: V šetření MZe uvedený hospodářský výsledek vlastníků lesa za lesnickou činnost vč. dotací před daní je zde interpretován jako "pachtovné+zisk pachtýře". |
| Odečtením pachtovného (v šetření MZe uvedeno jako nájemné) od této částky jsem získal hodnoty zde uvedené "zisk pachtýře". |

Těžby na lesních majetcích mohou meziročně výrazně, a to i v násobcích, kolísat. A to plánovaně (rostou-li ceny dříví, těží se obvykle více) nebo neplánovaně (při zákonné povinnost zpracovat kalamitní dříví, bez ohledu na jeho množství). Meziročně mohou kolísat i jednotkové ceny surového dříví. Běžné kolísání je v jednotkách procent, méně časté, ale nikoli výjimečné, jsou meziroční skoky i v řádu desítek procent. Z toho důvodu meziročně kolísají i čisté výnosy jako hlavní zdroj pachtovného. **Proto pachtovní smlouvy úpravy pachtovného při výraznějších změnách podmínek obvykle řeší.**

Změnami podmínek se nejčastěji rozumí změna plánované výše těžeb nebo výrazná změna struktury těžeb. Nejčastějšími změna struktury těžeb je těžba kalamitního dříví v neobvyklé výši nebo naopak úmyslná těžba nadprůměrně kvalitních porostů.

Možná řešení úprav pachtovného jsou např.:

* základní pachtovné při plánované výši těžeb + při těžbě nad plán jednání o navýšení na základě kalkulace předložené pachtýřem
* základní pachtovné při plánované výši těžeb + při těžbě nad plán navýšení pachtovného o sjednanou pevnou částku v Kč za každý vytěžený m² nad plán,
* základní pachtovné při  plánované výši těžeb + při těžbě nad plán o sjednané relativní navýšení v % nějakého ukazatele (např. hospodářského výsledku)
* minimální (fixní) pachtovné bez ohledu na výši těžeb + variabilní pachtovné jako smluvní podíl na vybraném ekonomickém ukazateli (např. hospodářském výsledku, obratu, …)
* konkrétní pachtovné není určeno v pachtovní smlouvě, sjednán je pouze postup jeho určení, např. formou návrhu na rozdělení výsledku hospodaření, předloženého ve smluveném termínu pachtýřem propachtovateli.

Věcná břemena

VB je možné oceňovat obvyklou cenou, tedy porovnáním s úplatou za jejich zřízení v sjednaných smlouvách. Na lese pak ocenění VB může přesahovat obvyklou cenu lesního pozemku včetně porostu. Není důvod, omezovat ocenění VB na ekonomické parametry lesa a ekonomické parametry aktivity (např. energetické liniové stavby) v jejíž prospěch se VB zřizuje, pomíjet.

Škody na lesích

§ 2969 ObčZ - „Při určení výše škody na věci se vychází z její obvyklé ceny v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit“.

Pro výši škody/újmy je prioritní tedy obvyklá cena (!), nikoli vyhláškové ocenění. Důkazní břemeno však leží na znalci. Znalec se nemusí při ocenění újmy držet vyhlášky č. 55/1999 Sb. Je však na něm, aby o svém postupu přesvědčil soud.

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

Hodnota lesních majetků je v přímé úměře s pozicí vlastníků lesa vůči státní kase (mix daní a podpor) a vůči skupinám s předmětem zájmu „les“ (myslivci, ochránci přírody, obecní uživatelé lesa).

Hospodářský výsledek vlastníků lesa, bez dotací (Kč/ha)



Hospodářský výsledek vlastníků lesa, včetně dotací (Kč/ha)



Dotace (Kč/ha)



Zisk z lesa, cena lesa a úrokové míry, Úroková míra pro výnosové oceňování lesa odvozená z kupních cen a zisku z lesa Zdroj: Zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství, 2011-2022, MZe



zisk r. 2023 - odhad