

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, LS 2012/2013

Projekt INOBIO - Inovace biologických a lesnických disciplín pro vyšší konkurenceschopnost

OCEŇOVÁNÍ LESA

4. výukový blok (4/4)

Tržní oceňování lesa

Lektor: **Ing. Jiří Matějček, CSc.**



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Tento projekt je spolufinancován Evropským sociálním fondem a Státním rozpočtem ČR InoBio – CZ.1.07/2.2.00/28.0018

Tržní ocenění lesních majetků



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Metoda/velikost majetku	Porovnávací metoda LČR	Jiné relevantní tržní ocenění			
		Porovnávací metoda (věrohodná nestátní nebo státní databáze kupních cen)	Metoda mýtní výtěže <u>snížená</u> o náklady na úklid klestu a zalesnění holiny	Metoda čisté současné hodnoty (NPV)	Výnosová (důchodová) metoda
0 – 3 ha	X	X	(X)	X	
3 – 50 ha	X	X		X	(X)
50 – 100 ha	X	(X)		X	(X)
Nad 100 ha	X			X	(X)

Pozn.: Použití metod v závorkách je vázáno na splnění určitých předpokladů (např. použití výnosové metody předpokládá přibližně vyrovnanou věkovou strukturu majetku)

- **Nouzová praxe (česká specialita !)**
- úřední cena x empirické procento nebo empirický zlomek (30 %, 1/3, 40 % apod.)
 - *úřední ceny se mění v čase*
 - *úředních cen je více a mají různou výši*
 - *empirické procento je průměr, v reálných případech významně kolísá*

Důvody, proč obvyklou cenu nebo tržní hodnotu nelze přímo odvozovat ze současných cen úředních, jsou:

- a) Úřední ceny nemají časovou ani místní vazbu na situaci na trhu s lesními pozemky.

Např. u staveb tuto vazbu zajišťují v úředním oceňování koeficienty prodejnosti. Jde o důvod zásadní. Z definic obvyklé ceny a tržní hodnoty vyplývá, že musí zobrazovat situaci na trhu.

- b) Zastaralost nákladových a výnosových cen použitých pro současné úřední oceňování.

Odpovídají situaci před rokem 1995. Podle mých výpočtů vzrostly od té doby ceny dříví pouze cca o 10-20 %, ale např. náklady těžební činnosti o cca 75 %.

- c) Kolísání výše úředních cen lesních porostů mezi některými vyhláškami a mezi různými způsoby ocenění v rámci jedné vyhlášky.

Nepřímo by bylo možné využít úředních cen pro tržní oceňování, pokud by byl prokázán vztah:

**obvyklá cena (tržní hodnota) =
úřední cena x nějaký koeficient**

Oceňování lesních majetků na základě analýzy tržních transakcí (**porovnávací metoda**)



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

- **Výhody**

(objektivita, srozumitelnost, nenáročnost na odborné ekonomické znalosti, relativně malá manipulovatelnost)

- **Nevýhody**

(neexistence veřejně dostupných databází kupních cen, pracnost budování individuální porovnávací databáze, objektivně malý počet srovnávacích případů pro okrajové případy)

Oceňování lesních majetků na základě analýzy výnosů (**výnosová metoda**)



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

- **Výhody**

(zohledňuje konkrétní podmínky majetku i možnosti jeho využití, je univerzální)

- **Nevýhody**

(subjektivita pohledu – kupující x prodávající x odhadce, náročnost na ekonomické a právní znalosti odhadce, manipulovatelnost – nákladů, výnosů, úrokové míry

Varianty vhodné pro lesní majetky

- kalkulační období 3 x 10 let + konstantní renta (větší majetky, vyrovnaná věková struktura)
- kalkulační období 3 x 10 let + prodej za zůstatkovou cenu (střední majetky, nevyrovnaná věková struktura)
- kalkulační období 5 x 1 rok + prodej za zůstatkovou cenu (malé majetky s porostem k těžbě)
- singulární lesy s vyrovnanými čistými výnosy (věčná renta)

Lesní úrokovou míru lze vyjádřit jako **poměr**

**čistého ročního výnosu a
ceny majetku**

(v desetinném vyjádření, v procentickém
vyjádření x 100)

Aktuální průměrná lesní úroková míra v ČR-1

- **čistý roční výnos**

(nezmanipulovaný zisk, zisk vykazovaný ve statistikách spíše nikoliv)

- **cena majetku**

(částka, kterou běžní kupující skutečně za les platí, tedy nikoli např. cena lesa pro daňové účely)

Aktuální průměrná lesní úroková míra v ČR-2

Když

čistý roční výnos z lesa = 3 000 Kč/ha
(3 600 Kč/ha),

cena hektaru lesa = 100 000 Kč
(120 000 Kč),

pak

lesní úroková míra = 3 % a

návratnost investice = 33,3 roku

V ČR i ve světě se pro lesní majetky
(lesní podniky) používá obvykle
úroková míra

2 – 5 %

Les jako investice

Metoda „nejnižší rentability“
(cena „hraničně rentabilní“)

Způsob ocenění lesa pro investory kapitálu
(investory kupující les)



evropský sociální fond ČR
EVROPSKÁ UNIE
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY
OP Vzdělávání pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

- Smyslem celého investování je tvorba **zisku** na základě zhodnocení vloženého kapitálu
 - Těžiště investorovy práce:
 - hodnocení investice před samotným vložením peněz
 - odhad návratnosti
 - odhad výnosovosti vloženého kapitálu
- ⇒ **stanovení ceny, za kterou je pro investora přijatelné o nákup lesa usilovat**

Metoda „nejnižší rentability - 0

- Metodika je zaměřena na **menší lesní porosty** a celky, od několikaarových selských lesů až po několikahektarové plochy, u nichž při oceňování **nelze vycházet z rentního způsobu ocenění, neboť jejich věková skladba neodpovídá potřebě pravidelně se opakujícího ročního výnosu (roční renty).**

To může zabezpečit jen rozsáhlejší lesní majetek.

- Z investorského hlediska pohled na **les jako celek**
- Investor zpravidla nechce majetek členit na podkategorie (porost, pozemky, závazky). Investorovi ani tak nejde o objektivní vyčíslení jednotlivých složek ceny investice lesa jako o **absolutní výši vynaložených prostředků, jejich návratnost a zisk**
- Investor počítá zúročení veškerého vloženého kapitálu do konkrétního lesního majetku při dané míře rizik a likvidity.
- Má-li se investor dostat k ceně, za kterou se mu vyplatí les koupit, **musí znát svou představu zhodnocení kapitálu pro určitý časový horizont**
- Legislativní nebo provozní závazek může cenu pozemku i několikanásobně převýšit (zalesnění)

- Investoři tvoří cca polovinu trhu, tedy poptávku. Musí mít svoji vlastní rentabilitu pro danou nemovitost.
- Rozhodujícím vstupem pro vyhodnocování investice je vždy **čas**. Peníze jsou vložena investice a čas je jednou z jeho zhodnocujících veličin. Stěžejní vliv má **úroková míra**.
- Běžní investoři a zejména banky lesní úrokovou míru neakceptují a investování do lesa se řídí obvyklými finančními pravidly.

Metoda „nejnižší rentability - 1

$$\text{Ren}_{\min} = \sum \frac{(A_n - c_n + \text{Dot}_n - \text{Zd}_n)}{1,0p^n} - N_j + V - Np_n$$

kde

A_n očekávaný výnos z těžby v roce n, přičemž A je ocenění výnosu plánované těžby dřeva podle sortimentů na OM (přiměřeně u vzdálenějších horských lokalit fco manipulační sklad), poníženo o náklady na těžbu, přibližování a úklid paseky

c_n náklady na zajištění kultury i v budoucnu vztahující se k roku n

Dot_n naděje na zákonné dotace vztahující se k danému lesnímu zásahu z roku n vyjádřená v penězích

Zd_n individuální rozdíl zdanění z hospodářské činnosti potenciálního investora oproti zdanění úroku v bance

N_j dodatečné náklady nesouvisející přímo s dřevoprodukční funkcí lesa (oprava cest, uzavření úvěrové smlouvy, vyvolané investice a reciproce)

V dodatečné výnosy nevyplývající přímo z produkce dřeva (prodej části méně výnosného lesa na jiný účel atd.)

Np_n náklady spojené s převodem nemovitosti

n časový odstup v letech od okamžiku vložení kapitálu, maximálně 30 let (s výnosy v delším než třicetiletém horizontu investor již nepočítá vůbec, neboť z hlediska ceny odloženého kapitálu jde o podnikatelské riziko, které nelze vyjádřit prostým úrokem)

p individuálně zvolená úroková míra

Tržní ocenění lesa – Ing. Zádrapa

Výsledek z porovnávací metody (vlastní šetření):

Průměrná tržní cena 2006 = 9,17 Kč/m²

2007 = 12,66 Kč/m²

2008 = 10,90 Kč/m²

celkem = 10,82 Kč/m²

Průměrná úřední cena 2006 = 20,84 Kč/m²

2007 = 26,07 Kč/m²

2008 = 20,72 Kč/m²

celkem = 24,00 Kč/m²

Zdroj: Ing. Zádrapa, Kostelec n.Č.l., 15.10.2008

**Porovnání poměru průměrné kupní (KC) a úřední ceny (ÚC)
prodáných v ČR (viz R. Zádrapa)**

lesních majetků

Rok	Počet případů	Průměrná kupní cena	Úřední cena	Poměr KC/ÚC
		Kč/m ²	Kč/m ²	%
1995	2	30,56	45,97	66
1996	5	12,23	18,30	67
1997	8	9,97	26,89	37
1998	21	11,71	26,77	44
1999	19	9,81	25,72	38
2000	14	14,60	29,37	50
2001	12	14,62	25,35	58
2002	13	8,24	23,52	35
2003	9	7,91	15,40	51
2004	9	7,76	18,64	42
2005	14	6,13	19,80	31
2006	13	9,17	20,84	44
2007	21	12,29	25,83	48
2008	20	8,12	17,26	47
2009	13	12,34	23,69	52
2010	5	11,55	17,56	66
Celkem	197	10,64	23,26	46

Ceny dosahované u LČR, s.p.

Nákupy za posledních 5 let

Průměrná cena lesa = 14,14 Kč/m²

Zdroj: časopis Euro, říjen 2008

Tržní ceny lesa – VÚZE (Ing. Němec)

Výsledky šetření za období 1993-2003

Průměrná kupní cena lesa = 11,26 Kč/m²

Velikost prodávaných pozemků, např.

do 0,10 ha	83,16 Kč/m ²
0,50 – 1,00 ha	14,12 Kč/m ²
2,00 – 5,00 ha	8,86 Kč/m ²
nad 10,00 ha	10,25 Kč/m ²

Zdroj: Němec, J. – Štolbová, M. – Vrbová, E.: *Cena zemědělské půdy v ČR v letech 1993 – 2004*, VÚZE, Praha, 2006, str. 31

VÚLHM

Výnosové ocenění metodou ČSH:

Okres Vsetín: 127 454 Kč/m²

ČR : 89 850 Kč/m²

Věcné ocenění metodou VHF:

Okres Vsetín: 369 462 Kč/m²

ČR : 272 495 Kč/m²

**Tržní ceny zemědělských kultur a lesa podle velikosti prodávaných pozemků
za období 1993 – 2003 (Němec, VÚZE)**

Druh pozemku	Velikost prodávaných pozemků v ha								Celkem
Orná půda	226,04	137,44	68,40	72,83	23,26	18,51	8,03	5,27	31,42
TTP	54,67	45,78	33,00	16,22	7,68	4,91	2,51	2,66	9,56
Celky	110,56	71,96	35,50	26,14	12,24	7,45	3,58	3,07	7,66
Zemědělská půda	147,10	107,64	54,91	51,91	17,93	12,74	5,37	4,22	24,36
LES	83,16	48,31	25,05	14,12	9,58	8,86	8,90	10,25	11,26

Tržní ceny **zemědělské půdy** v zemích EU a v ČR

Země	Prům.tržní cena v €/ha	Vyšší nájemné k ČR
Nizozemí (orná)	36 439 (26 x vyšší)	36,1 x
(louky)	35 985	
Německo (staré země)	16 830 (12,2 x vyšší)	22,6 x
Rakousko		17,3 x
Belgie (orná)	14 145	13,8 x
(louky)	12 335	
Francie (orná)	3 613 (2,6 x vyšší)	9,6 x
(louky)	2 500	
Švédsko	1 989 (1,4 x vyšší)	7,8 x
ČR (úřední) <i>(tržní nad 5 ha nižší o 20-40 %)</i>	50 200 Kč	345 Kč/ha (PO 1999, 2000) = 0,69 % z ceny

DĚKUJI ZA POZORNOST !



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ