
KOEFICIENT PRODEJNOSTI PRO LESNÍ POROSTY

COEFFICIENT OF MERCHANTABILITY FOR FOREST STANDS ITS
USEFULNESS AND FUTURE UTILIZATION

Lenka Vopálka Melicharová¹⁵, Lenka Mejzrová¹⁶

ABSTRAKT:

Koeficient prodejnosti by měl napomoci ve srovnání ceny zjištěné s cenou sjednanou a skutečně zaplacenou – tedy úroveň cen obvyklých [4]. Několikrát bylo Ministerstvo financí upozorněno na absenci koeficientu prodejnosti pro lesní porosty [3, 2, 8]. K vypočtení tohoto koeficientu je třeba mít především určitý objem, dat. Koeficienty prodejnosti každoročně aktualizuje Ministerstvo financí výpočtem z údajů, které mu poskytují finanční úřady na základě odst. (3), § 33, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, z uskutečněných prodejů. Data, která Ministerstvo financí dostává od finančních úřadů se musí "vyčistit,, a vyřadit z nich taková, která by mohla výpočet koeficientu nějakým způsobem zkreslit. Pro stanovení koeficientu prodejnosti, jak již bylo řečeno, je třeba mít určitou sumu dat, tedy uskutečněných prodejů daných nemovitostí musí být dostatečně velký počet. Což není, vzhledem k absenci údajů, možné u všech druhů nemovitostí.

KLÍČOVÁ SLOVA:

koeficient prodejnosti, les, Ministerstvo financí, oceňování lesa, cena podle cenového předpisu, tržní oceňování, porovnávací metoda, tržní cena, oceňovací vyhláška

ABSTRACT:

Ministry of Finance has been repeatedly pointed out for the absence of merchantability coefficient for forest stands [4]. To calculate the coefficient of merchantability has to be available a certain amount of data. Coefficient of merchantability is annually updated by the Ministry of Finance. It is calculated from data of the sales made provided by the tax authorities on the basis of § 33 (3) of Act No. 151/1997 Coll. Data that Treasury receives from the tax authorities must be "cleared,, and those that might somehow skew the coefficient must be excluded. To determine the coefficient of merchantability, as already mentioned, it is necessary to have a certain amount of data, so number of all sales of the property must be large enough. Which is not, in the absence of data, available for all types of real estate.

KEY WORDS:

forest, coefficient of merchantability, Ministry of Finance, forest valuation, Administrative Valuation, Market Valuation, Revenue Method, Comparative Method, Revenue Value, Market Value, Valuation Ordinance

1 ÚVOD

Potřeba ocenění lesního pozemku, lesního porostu a nemovitostí vůbec započala s výběrem daní a nařízením o vytvoření katastru nemovitostí. První významné pokroky v úředním

¹⁵ Ing. Lenka Vopálka Melicharová

¹⁶ Ing. Lenka Mejzrová

oceňování lesa můžeme zaznamenat s nařízením o tzv. Josefském katastru (1785) [5]. V České republice můžeme novodobé oceňování nebo způsob výpočtu cen lesa datovat k roku 1994, kdy vyšla vyhláška ministerstva financí č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů [5].

Od roku 1997, kdy vešel v platnost zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) a 1.1.1998 uvedena v účinnost vyhláška MF č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve které se poprvé objevuje koeficient prodejnosti, předávají finanční úřady, na základě odst. (3), § 33 zákona, data obsažená v daňových priznáních:

(3) Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

2 MATERIÁL A METODY

Data jsou vkládána pracovníky finančních úřadů ze zkontrolovaných znaleckých posudků do programu ADIS. Veškeré vložené informace jsou veřejně nepřístupné, z důvodu daňové mlčenlivosti. Pro každý druh nemovitosti se vkládají jiná data ze znaleckých posudků. Množství informací je v první řadě, závislé na druhu nemovitosti. Například souhrnná data za rok 2011 pro Jihočeský kraj. V roce 2011 bylo v celém Jihočeském kraji vloženo, a tedy i došlo k převodu tohoto druhu nemovitosti, 950 znaleckých posudků pro ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem dle § 40 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č.460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., - pracovní úplné znění (dále jen oceňovací vyhláška). Nejvíce vkladů bylo při finančním úřadě ve Vimperku a to 201, nejméně při finančním úřadě v Blatné (nutno podotknout, že to je malý finanční úřad – nyní podle nového názvosloví specializované pracoviště) a to 7. Ovšem u druhu nemovitosti zemědělský pozemek, oceňované podle § 29 oceňovací vyhlášky to bylo celkem 15 521 vkladů, z celkového počtu 72 686 vkladů, tedy 49 tisíc posudků.

Pokud budeme v současné době oceňovat lesní porosty, pak prvotní a nejdůležitější otázkou bude pro **jaký účel potřebuje vlastník lesní porost ocenit**. Zvlášť se vypočítá cena lesního pozemku a k té se přičte cena lesního porostu. Způsoby ocenění:

- cenou zjištěnou (pro daňové účely)
- cenou obvyklou (tržní)
- výnosovým způsobem, výpočet z taxačních veličin, aktuálních cen dříví

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, byla dnem 1.1.1998 uvedena v účinnost vyhláška č. 279/1997 Sb., ve které se poprvé objevuje koeficient prodejnosti, jako odpověď na potřebu přiblížit cenu zjištěnou vývoji trhu. Zavedení koeficientu prodejnosti bylo reakcí na ustanovení § 5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, ze kterého vyplývala povinnost upravit ceny stanovené nákladovým způsobem o vlivy nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Snahou bylo, pomocí koeficientu prodejnosti, srovnat ve stanovených mezích cenu zjištěnou s cenou sjednanou a skutečně zaplacenou [4].

Pro tržní oceňování lesů nebo také určení ceny obvyklé, která je definována zákonem o oceňování majetku v § 2, odst. (1), bylo vyvinuto několik metodik, kolik je jich skutečně v praxi použitelných není známo. Les není rodinný dům, různost porostů je příliš velká a jednotlivé případy nejsou známy do detailu, *zřejmě* tedy nelze pro ocenění lesních porostů vytvořit modelové případy, které by byly aplikovatelné na větší množství případů. O čemž svědčí i fakt, že v novém zákonném opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí – 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které má hlavní cíl úsporu peněz daňových poplatníků, nelze aplikovat také na lesní porosty. Na lesní porosty díky své různorodosti stále musí být znalecký posudek.

Úřední oceňování lesního porostu v ČR je založeno na metodě věkových hodnotových faktorů, která vychází z modelu vývoje hodnoty porostu, tzn. z modelových věkových hodnotových křivek. V praxi pak vypočtené úřední ceny lesa jsou vzhledem, ve srovnání s tržními cenami, často neúměrně vyšší. Lesní pozemky a lesní porosty jsou u nás oceňovány podle metod, ze kterých je patrná snaha o přibližování se úřední ceny na trhu dosahovaným cenám, ale na druhou stranu také snaha raději les nadhodnotit než podhodnotit. Skutečnost, že investoři ani banky neberou na úřední odhady zřetel a při sjednávání cen realizovaných prodeji nebo ceněných jištění bank se k nim ani informativně nepřihlíží, vypovídá o faktu, že úřední ocenění odpovídá tržní ceně lesa jen minimálně [6].

V posledních letech přibývá případů takzvané "černé" těžby. Existují společnosti, které vykoupí les nebo ani nevykoupí les a jen ho vytěží. Vlastník je pak konfrontován se skutečností, že musí podle zákona o lesích zalesnit pozemek, aniž by sám těžil. Z praxe můžeme říci, že je mnoho malých vlastníků lesa, kteří vědí, že vlastní les, ale nejsou seznámeni s lokací své nemovitosti, často ani s funkcí odborného lesního hospodáře. V této situaci je reakce bank, které les do zástavy nechtějí brát zcela přirozená. Zpravidla banky neberou do zástavy lesy kategorie ochranné.

Zjednodušený způsob ocenění lesního porostu se prvně objevuje v roce 2007 ve vyhlášce č. 76/2007 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Tento způsob ocenění, který byl vytvořen pro účely daně darovací, z převodu nemovitostí nebo účely určené zvláštním právním předpisem, měl hlavní cíl zjednodušení způsobu výpočtu ceny zjištěné pro daňové účely a také "zlevnění" znaleckých posudků. Do té doby se používalo pouze ocenění metodou věkových hodnotových faktorů. Z dostupných informací vylívá, že metodu věkových hodnotových faktorů jiní znalci než lesníci nebyli schopni zcela správně aplikovat a proto volali po zjednodušení.

3 VÝSLEDKY A DISKUZE

Vzhledem ke zmiňovanému nedostatečnému počtu dat, která jsou nutná k výpočtu koeficientu prodejnosti, se již v předloňském roce Ministerstvo financí rozhodlo, že pro aktualizaci koeficientu prodejnosti v příloze č. 39 vyhlášky, Koeficienty prodejnosti – K_p pro Inženýrské stavby se K_p zredukuje pouze na jeden údaj pro okres. Protože u lesů je situace obdobná, bylo rozhodnuto, že se koeficient prodejnosti, když bude prosazeno jeho využití, udělá pro lesní porosty také pouze po okresech. Samozřejmě, že existují okresy, kde je situace opačná a prodeji je větší počet, ale tyto okresy jsou spíše výjimkou a není to dlouhodobý trend.

Do výpočtů koeficientů prodejnosti by mohly zasáhnout prodeje nemovitého majetku, které se předpokládají po dokončení církevních restitucí.

4 ZÁVĚRY

Z předložených informací vyplývá, že koeficient prodejnosti pro lesy by měl být podroben dalšímu zkoumání. Vyžaduje zpracování velkého množství dat. Lesnatost ČR je různorodá. Prodejnost lesů se liší v jednotlivých krajích, okresech i katastrálních územích. Porovnávací metoda není možná kvůli nízkému počtu prodejů a koupí. V České republice neexistuje trh s lesnickými komoditami.

5 LITERATURA

- [1] DOHNANSKÝ T.: *Tržní oceňování lesních majetků*, Lesnická práce s.r.o., červen 2005, ročník 84, Kostelec nad Černými lesy, Lesnická práce, ISSN 0322-9254
- [2] KUBŮ M.: *Nová oceňovací vyhláška, Aktuality z domova*, Lesnická práce, s.r.o., srpen 1999, ročník 78, Kostelec nad Černými lesy, Lesnická práce, ISSN 0322-9254
- [3] MATĚJÍČEK J., DAVID J.: *Podklady pro aktualizaci oceňování lesních pozemků*. Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, Strnady 1999
- [4] ULRICH J., KROUPA D.: *Metodika stanovení koeficientu Kp*
- [5] SEBERA J.: *Multimediální inovace výuky oceňování lesa*, Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, Projekt 1544/2009, Brno 2009
- [6] SMETÁK A.: *Problematika tržního oceňování lesních pozemků s porosty*, Odhadce a oceňování majetku, 3-4/2010, ISSN:
- [7] NEJEDLÝ A.: *Les jako investice*, Vydavatelství Lesnická práce, s.r.o., červenec 2006, ročník XX, Kostelec nad Černými lesy, Lesnická práce, ISSN 0322-9254
- [8] ZÁDRAPA R.: *Aktuální stav tržního oceňování lesa v ČR*, Odhadce a oceňování majetku, 3-4/2007, ISSN: