# Princip odvození úřední ceny lesního porostu vycházející z jeho dřevoprodukční funkce

# Ing. Radek Zádrapa

Zádrapa, R. (1999): Princip odvození úřední ceny lesního porostu vycházející z jeho dřevoprodukční funkce. Lesnická práce č. 9/1999.

## Klíčová slova: odvození ceny, tržní hodnota, úřední cena, výpočty ceny

Tržní cena určitého lesa (přesněji tržní hodnota, cena obvyklá nebo cena obecná) představuje částku, za kterou se srovnatelné lesy obvykle prodávají. Jako předběžný odhad možné kupní (sjednané) ceny zajímá především majitele nebo potenciální majitele lesa v soukromém obchodním styku. Stát proto její odhady nijak nereguluje. Přestože tržní cena nemusí ještě představovat konečnou cenu, která se objeví v kupní smlouvě, s kupními cenami velmi zásadně souvisí. Získává se totiž jako průměr cen již zrealizovaných prodejů. Přitom nejsou brány v úvahu případy, ve kterých mohla být cena ovlivněna mimořádnými okolnostmi, např. finanční tísní prodávajícího, užším vztahem mezi prodávajícím a kupujícím nebo zvláštním zájmem kupujícího. Pokud pro odvození tržní ceny srovnávací případy chybí nebo jsou nevěrohodné, je přibližována pomocí výpočtů současné hodnoty budoucích tržních užitků. Uplatnění tohoto postupu roste s velikostí majetku.

Čísla, se kterými by se v odborných záležitostech dalo pracovat, nejsou zatím majitelům lesů ani odborné lesnické veřejnosti k dispozici. Jasno do problému by mohlo přinést monitorování úředních i tržních cen nemovitostí a tedy i lesů, kterým se zabývají finanční úřady, a které podle zákona č. 151 o oceňování majetku z roku 1997 postupují Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu. Vůči ostatním subjektům jsou finanční úřady vázány mlčenlivostí. Výsledky tohoto šetření, pokud lesů se týče, však zatím zveřejněny nebyly. Jiné možnosti, jak shromáždit větší množství případů, ve kterých je znám popis lesa i jeho kupní cena, údaje nutné pro odvození tržní ceny srovnávací metodou, jsou poměrně omezené. V této souvislosti bývají zájemci často odkazováni na veřejný katastr nemovitostí.

Zpracovala: Ing. Kateřina Ventrubová, Ph.D., Lesnicko dřevařský institut, z. s., katka.ventrubova@gmail.com