# Doporučené užití metod pro ocenění lesního majetku tržní hodnotu nebo obvyklou cenou

# Ing. Jiří Matějíček

Matějíček J. (2004): Oceňování lesa – všeobecný úvod. Brno 2004. ISBN 88-7095-023-3

## Klíčová slova: cena, metody ocenění, odhad, tržní hodnota

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 expertních 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.

Výhody používání porovnávací metody jsou objektivita, srozumitelnost, nenáročnost na odborné ekonomické znalosti, relativně malá manipulovatelnost. Naopak za nevýhody můžeme považovat neexistenci veřejně dostupných databází kupních cen, pracnost budování individuální porovnávací databáze, objektivně malý počet srovnávacích případů pro okrajové případy.

Výnosová metoda přináší výhody v tom, že zohledňuje konkrétní podmínky majetku i možnosti jeho využití, je univerzální, nevýhodami se jeví subjektivita pohledu – kupující x prodávající x odhadce, náročnost na ekonomické a právní znalosti odhadce, manipulovatelnost – nákladů, výnosů, úrokové míry.

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