



**Lesnická
a dřevařská
fakulta**

11. června 2013, Brno

Konference měst 2013

Připravil: Ing. Tomáš Badal

Oceňování majetkové hodnoty dřevin

Mendelova
univerzita
v Brně

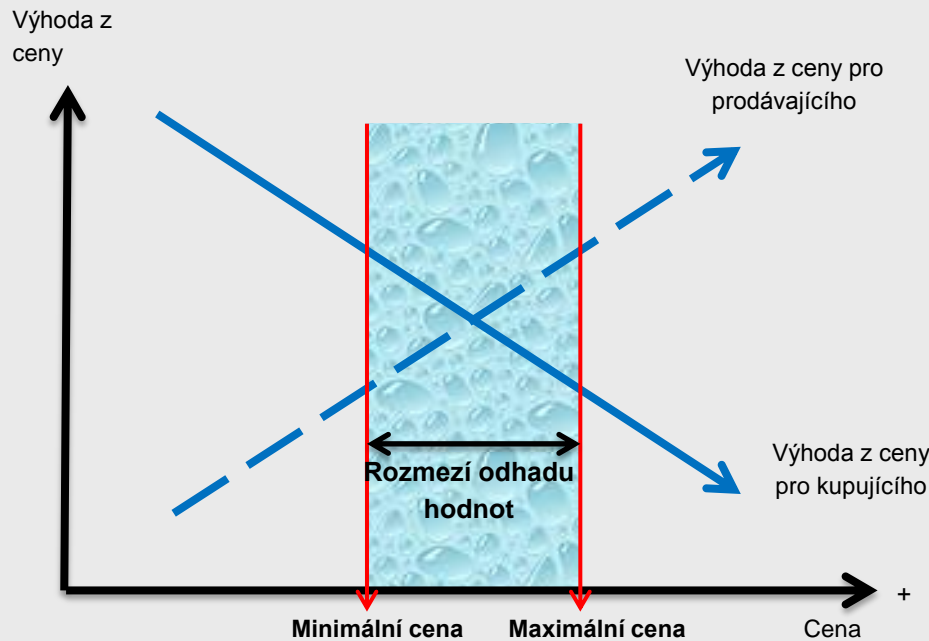


Hodnota = co dostanu

- dlouhodobější charakter
- není skutečně zaplacená
- určuje se odhadem
- očekávaný užitek, prospěch
- užitečnost + směnná hodnota (cena)
- ochota platit – umožňuje oceňovat i externality
- nutno znát, jakou hodnotu zjišťujeme? (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.)

Cena = co zaplatím

- může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby
- směnná hodnota statku, odráží hodnotu a situaci na trhu
- požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu
- částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem



Minimální cena: cena, při které již neprodělá prodávající

Maximální cena: cena, při které již neprodělá kupující

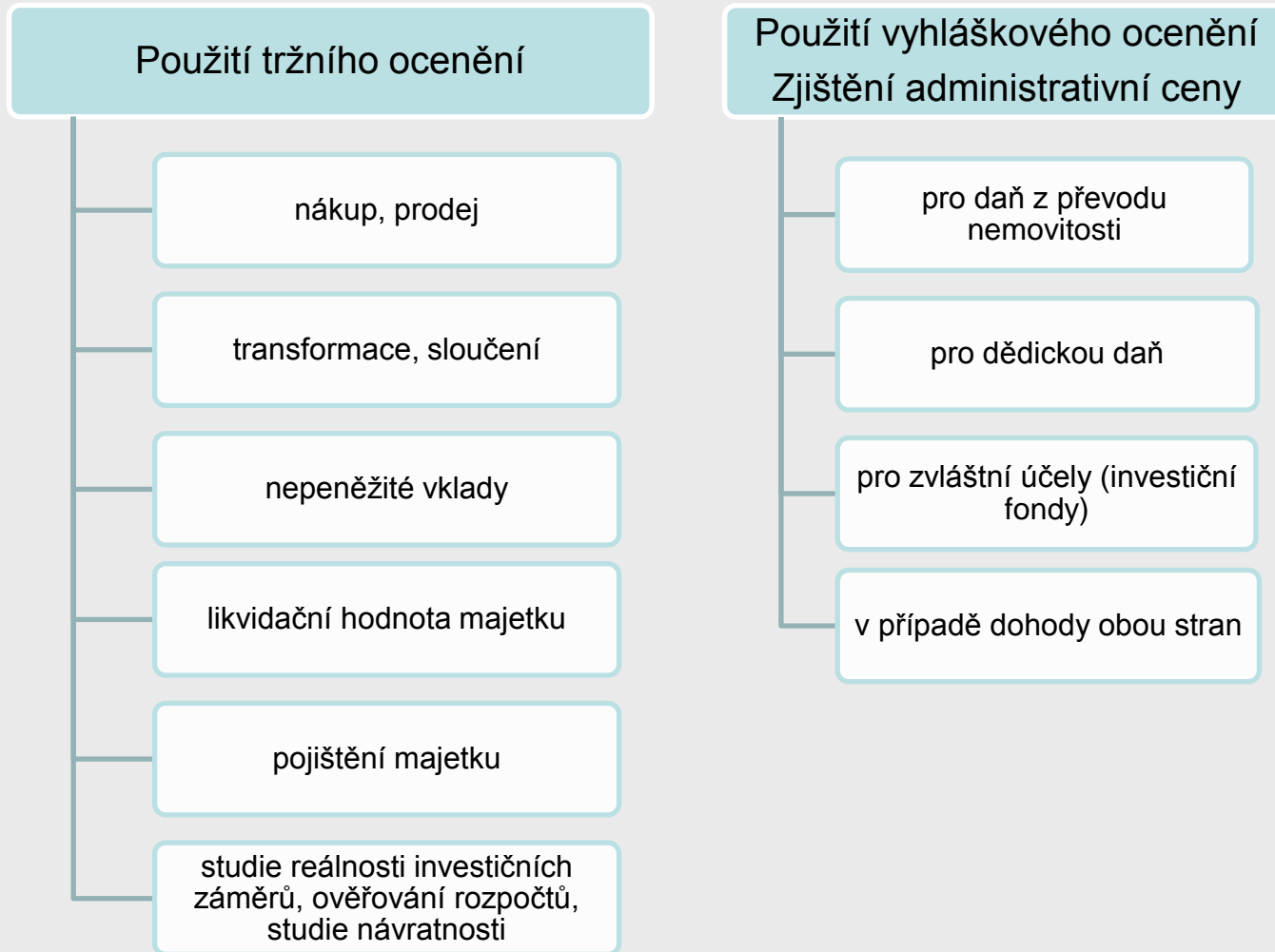
Oceňování = přiřazení peněžního ekvivalentu.

Účel ocenění, datum ke kterému se ocenění provádí.

Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění.

Každá nepatrná změna v tržních podmínkách může měnit cenu, a z tohoto hlediska je tedy sjednaná cena vždycky jiná než cena jakkoliv úředně vypočtená.

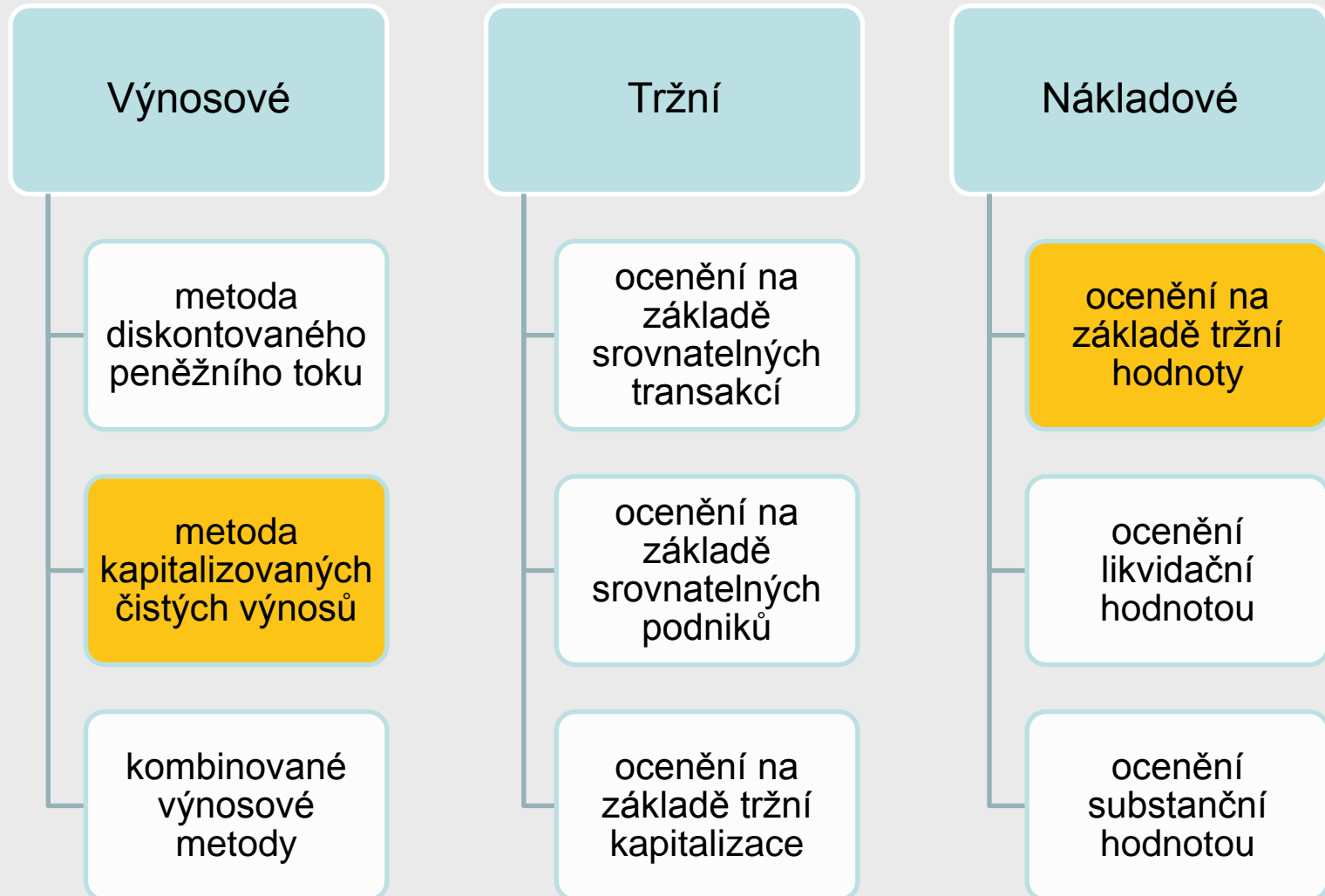
Trh reguluje cenu – lze jen využít řadu metod, které se k tržním cenám přibližují



Cena

- ***cena administrativní*** (úřední, zjištěná) - cena podle cenového předpisu (podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a podle vyhlášek MF ČR)
- ***obvyklá cena*** (cena obecná, tržní hodnota, tržní cena) - cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit; obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace; *Okrasné rostliny (stromy a keře) prakticky tržní cenu nemají!*
- ***výnosová cena*** – součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů (kapitalizovaný zisk). Výnos z předmětu ocenění skutečně dosahovaný nebo obvykle ziskatelný.
- ***nákladová cena*** – náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

METODY OCEŇOVÁNÍ



Metoda porovnávací hodnoty (komparativní)

- odvození ceny z kupní ceny jiného (podobného) statku

Metoda podle hodnoty výnosu (výnosová)

- ocenění dle užitečných efektů, které přírodní zdroj poskytuje pomocí sčítání budoucích čistých ekonomických efektů za dobu používání zdroje
 1. Vymezení výnosové jednotky
 2. Stanovení trvale dosahovaného ročního čistého výnosu (hrubý výnos – náklady)
 3. Stanovení přiměřené úrokové míry
 4. Vlastní výpočty – kapitalizace čistého ročního výnosu
- Výsledek = výnosová hodnota

Výnosová metoda – zjednodušený vzorec

$$C_s = \frac{r}{i}$$

C_s = cena přírodního zdroje za předpokladu konstantnosti

r = očekávaná veličina ročního rentního efektu

i = očekávaná veličina úrokové (diskontní) míry

Příklad:

- Přírodní zdroj nese roční čistý efekt 1000 Kč
- diskontní míra 10 % (0,1)
- cena zdroje činí 10 000 Kč
- Tato částka uložená v bance na úrokovou míru 10 % ponese ročně 1000 Kč

- podle nákladů, které bylo třeba vynaložit na získání statku
- Výsledek = věcná hodnota, též substanční hodnota, časová cena, cena zjištěná nákladovým způsobem
- Výchozí cenu objektu lze zjistit:
 - a) pomocí rozpočtových ukazatelů např. ÚRS Praha, a. s. - Ceny zahradních úprav, Katalog popisů a směrných cen stavebních prací, Ceník AOPK ČR - náklady obvyklých opatření, ...
 - b) pomocí nákladové kalkulace nebo podrobného položkového rozpočtu
 - c) pomocí ukazatelů vydávaných jinými firmami
 - d) dalšími metodikami, které odhadce považuje pro daný případ za nejvhodnější
 - Přiměřené opotřebení - stanoví se na základě stáří, zdravotního stavu, vitality,

Ceníky (rozpočtové ukazatele)

VÍM
ZA
KOLIK...

UPRAVIT ZAHRADU?

**Ceny zahradních
úprav**

www.pro-rozpocety.cz



Praktický rádce pro jednoduchý a rychlý výpočet ceny stavby.

www.pro-rozpocety.cz



HSV 2012

823-1 Plochy a úprava území
823-2 Rekultivace

Katalog popisů a směrných cen stavebních prací

URS

ÚRS PRAHA
inženýrská a poradenská organizace

Ceník AOPK ČR

Ceník AOPK ČR je podle zaměření položek členěn tématicky do 11 oblastí. Každá oblast je rozdělena na dvě části - „Náklady obvyklých opatření“ uvádějící cenu opatření pro posuzování záměrů a na „Položkový ceník“, který předchází doplňuje a slouží jako podklad pro tvorbu a posuzování cen prací při uzavírání smluv s AOPK ČR. Ceník AOPK ČR uvádí ceny bez DPH.

Náklady obvyklých opatření

Náklady obvyklých opatření představují obvyklou finanční částku, za kterou je možno realizovat určitý typ opatření. Neřeší finanční efektivnost jednotlivých položek v rozpočtu projektu, ale efektivnost opatření jako celku. Nelze říct, že všechny projekty, které Náklady obvyklých opatření překročí, jsou špatně navrženy, spíše obsahují další realizační prvky, které nejsou pro daný typ opatření běžné. Tento typ projektu je přesto možné realizovat, pokud představuje zvýšený zájem ochrany přírody. Náklady jsou vyjádřeny cenami, které zahrnují všechny běžné činnosti a materiály, které jsou v rámci daného typu opatření obvykle realizovány. Výjimkou jsou položky „Cena sazenic“ v lesnických opatření a „Cena stromů a keřů“ v opatření v rozptýlené zeleni a v intravilánu. Vzhledem k širokému rozptylu cen za jednotlivé sazenice ve vztahu k jejich druhu, velikostním kategoriím a způsobu pěstování jsou hodnoceny samostatně.

Položkový ceník

Jako podklad pro tvorbu a posuzování cen prací při uzavírání smluv s AOPK ČR slouží Položkový ceník, který uvádí obvyklé ceny jednotlivých i agregovaných položek, přičemž ceny se přednostně tvoří podle položek agregovaných. Ceník umožňuje cenu některých položek navýšit, pokud je splněna podmínka uvedená v komentáři. Takové navýšení stejně jako případné zvýšené náklady vyvolané jinými objektivními důvody je třeba řádně odůvodnit.

CENÍK AOPK ČR

Zeleň v intravilánu

Položka	T.j.	cena za t. j. (bez DPH)
---------	------	----------------------------

Náklady obvyklých opatření

Výsadba zeleně v intravilánu (bez ceny sazenic)

výsadba prostokoř. keře	Kč/ks	80
výsadba keře kontejner	Kč/ks	160
výsadba prostokoř. strom do vel. odrostek	Kč/ks	570
výsadba stromu s balem	Kč/ks	1130
výsadba stromu s balem (od kategorie OK 10-12cm.včetně)	Kč/ks	2450
výsadba nadstandardní parkový strom	Kč/ks	3900
skupinová výsadba keřů	m2	190

Výsadba do jamek s 50% výměnou půdy vč. náhradního substrátu (bez ceny sazenic)

výsadba prostokoř. keře	Kč/ks	100
výsadba keře kontejner	Kč/ks	190
výsadba prostokoř. strom do vel. odrostek	Kč/ks	630
výsadba strom s balem	Kč/ks	1240
výsadba stromu s balem (od kategorie OK 10-12cm.včetně)	Kč/ks	2780
výsadba nadstandardní parkový strom	Kč/ks	4130

Výsadba do jamek s 100% výměnou půdy vč. náhradního substrátu (bez ceny sazenic)

výsadba prostokoř. keře	Kč/ks	120
výsadba keře kontejner	Kč/ks	220
výsadba prostokoř. strom do vel. odrostek	Kč/ks	740
výsadba strom s balem	Kč/ks	1350
výsadba stromu s balem (od kategorie OK 10-12cm.včetně)	Kč/ks	3330
výsadba nadstandardní parkový strom	Kč/ks	4460

výsadba živého plotu	Kč/ks	85
----------------------	-------	----

Založení trávníku (vč. ceny osiva)

založení trávníku zahradnickým způsobem	Kč/ha	100000
založení trávníku zemědělským způsobem	Kč/ha	8500

Oceňování v souladu se zákonem č. 151/97 Sb.

u nemovitého majetku podle vyhlášky MF

u movitého majetku cenou obvyklou

u ocenění podniků oceněním aktiv

Tržní oceňování

metodou porovnávací

metodou výnosovou

metodou nákladovou

ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU Č. 151/1997 SB.

Zákon o oceňování majetku

151/1997 Sb.

ZÁKON

ze dne 17. června 1997

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Změna: 121/2000 Sb.

Změna: 237/2004 Sb., 257/2004 Sb.

Změna: 296/2007 Sb.

Změna: 188/2011 Sb.

Změna: 350/2012 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

HLAVA PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot ("majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁾ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro

Oceňovací vyhláška

450

VYHLÁŠKA

ze dne 5. prosince 2012,

kteřou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

Čl. I

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., se mění takto:

Členění trvalých porostů

- lesní porosty
- ovocné dřeviny
- vinná a chmelová réva
- okrasné rostliny

- oceňuje se nákladovým a výnosovým způsobem
- vychází se ze skupin dřevin, zastoupení, věku, bonity, obmýtí, zakmenění
- základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin (H_a)

$$H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p$$

A_u = cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí \underline{u} pro příslušný bonitní stupeň

c = náklady na zajištěnou kulturu

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýtí \underline{u} , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění

K_v = věkový koeficient lesního porostu

Lesní porost ve vyhlášce – zjednodušený způsob ocenění

Výnosová cena (§ 40)

(zjištěná metodou čisté současné hodnoty – ČSH)

Použití:

- a) pro účely daně darovací
- b) pro účely daně z převodu nemovitostí
- c) pro účely určené zvláštním právním předpisem
(např. při oceňování v pozemkových úpravách)

Ceny okrasných rostlin

§41, vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 37

$$C_{OD} = C_{ZÁ} \times K_{SR} \times K_{PR} \times K_5 \times K_Z \times K_P$$

C_{OD} zjištěná cena okrasné dřeviny – výsledná cena po cenových úpravách

$C_{ZÁ}$ cena základní – ve vymezených skupinách stromů

K_{SR} koeficient srážek = $100 - S_R / 100$, kde S_R = srážka v % (interval 0-99%)

K_{PR} koeficient přírážek = $100 + PR / 100$, kde Pr = přírážka v % (interval 0-200%)

týká se pouze listnatých stromů

K_5 polohový koeficient obce (vyhláška – příloha č. 14), osciluje v intervalu 1,25 – 0,85

K_Z koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin

K_P koeficient prodejnosti – pro trvalé porosty oceňované dle § 35 – 42 = 1,00

1. Pinus nigra

Věk 28 let

tab. 2.5. – jehličnatý strom II. skupiny stromů, číslo 144 (vzácnější a cennější základní druhy) – Js II

Základní cena stromu: Js II/věková kat. 21 – 40 let = 18 610,- Kč/ksPřirážky – 0 %Srážky – 40 %Základní cena upravená srážkou 40 % : 11 166,- Kč/ksKoeficient K_5 z přílohy č. 14 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. – č. položky 5 – ostatní obce – $K_5 = 0,85$ Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin K_z – č. položky 3 – zeleň u objektů občanské vybavenosti – $K_z = 1$ Koeficient prodejnosti - příloha č. 39 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. – $K_p = 1$ Zjištěná cena jedince *Pinus nigra* dle cenového předpisu = 11 166 x 0,85 x 1 x 1 =**9 491,- Kč/ks**

Ceny ovocných dřevin

§41, vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 34

1. výsadby intenzivního typu ovocných sadů s tržním zhodnocováním jejich produkce Kč/m²
 2. extenzivní výsadby zahrádkového, samozásobitelského, ovocnářského typu Kč/ks
- druh ovocné dřeviny, pěstitelský systém, hustota výsadby
 - úprava ceny přírážkami (max. 25%) a srážkami (max. 80%)
 - K_p

1) Cena

2) Znalecký posudek je odborné dílo podané znalcem nebo znaleckým ústavem, které splňuje náležitosti posudku a stanovuje hodnotu oceňovaného majetku podle požadavků zákona o oceňování majetku nebo podle požadavků soudu. **Je to důkazní prostředek.**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Znalost hodnoty dřevin má perspektivu potřeby.



Děkuji za pozornost.

tomas.badal@mendelu.cz