Lesnická a dřevařská fakulta

22. – 23. 10. 2015, Plzeň

Jednání EK OLH ČAZV

Ing. Josef Lenoch, Ph.D.

Analýza upravené potenciální renty

Mendelova univerzita v Brně

Úvod

- Hledal jsem pro svoji dlouhodobě zpracovávanou „metodiku speciální finanční analýzy lesních majetků“ základny pro vyjádření produkčního potenciálu.
- Oceňování není moje specializace :-)
- Zkopíroval jsem, přepracoval a porovnal:

1) Základní ceny lesních pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. (Příloha č. 6)
2) Upravenou potenciální rentu dle vyhlášky č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích (Příloha č. 4).
3) Návrh nové upravené potenciální renty dle oceňovacího modelu s náklady a cenami k roku 2013 – zpracoval Ing. Jiří Matějíček, CSc.

Cena lesních pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění č. 199/2014 Sb. - příloha č. 6 - v Kč/m^2

Řada	Edafická kategorie		Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	1,240	1,330	1,930	3,850	3,200					
	Z	zakrslá	1,770	1,150	1,350	2,130	2,290	4,130	2,900	2,330	2,230	1,250
	Y	skeletová	2,790	0,000	1,760	4,450	3,030	3,030	3,460	2,910	2,230	1,740
Kyselá	M	chudá	1,800	2,740	1,810	2,400	3,030	2,780	2,270	2,810	2,230	0,000
	K	normální	2,440	1,580	2,580	2,660	4,660	4,860	5,040	3,440	2,230	1,920
	N	kamenitá	3,220	1,720	2,360	2,420	4,960	4,490	5,040	2,950	2,230	
	I	uléhavá		3,120	3,190	4,240	5,470	6,530	6,640	0,000	0,000	
Živná	S	středně bohatá		3,330	3,420	6,000	6,370	6,710	6,710	5,090	2,810	
	F	svahová				7,180	6,530	6,690	6,690	5,200	3,380	
	C	vysýchavá	2,270	2,290	2,470	3,210	3,960	5,070				
	W	bázická		2,020	6,300	5,740	5,870	5,910				
	B	bohatá		3,980	4,650	7,010	7,560	8,800	7,900	7,810		
	H	hlinitá		3,640	4,810	6,730	6,440	8,610	6,860			
Obohacená humusem	D	hlinitá		4,770	7,330	7,130	8,750	10,160	8,440			
	A	kamenitá		3,120	3,050	5,660	7,330	6,460	6,450		3,360	
	J	suťová		3,440	0,000	5,400		6,730	0,000			
Obohacená vodou	L	lužní		7,160	6,350	1,950		1,610	3,020			
	U	údolní		5,490	0,000	5,590		6,490	0,000			
	V	vlhká		6,770	6,480	5,720	8,340	7,400	7,340	5,400	3,360	
Oglejená	O	středně bohatá	3,190	6,730	7,040	4,470	5,430	7,080	6,640	6,560	3,420	
	P	kyselá	3,020	4,440	4,000	3,890	4,010	5,480	5,820	4,920	2,810	
	Q	chudá	1,720	2,800	2,880	2,520	3,950	3,220	4,210	3,170	2,230	
Podmáčená	T	chudá	1,890	1,610	2,660	2,880	0,000	3,100	2,900	2,750	2,230	
	G	středně bohatá	3,600	2,000	6,520	5,480	5,980	6,400	6,480	4,920	2,810	
Rašelinná	R	chudá	2,020			2,170	5,680	3,950	6,340	2,810	2,230	1,250

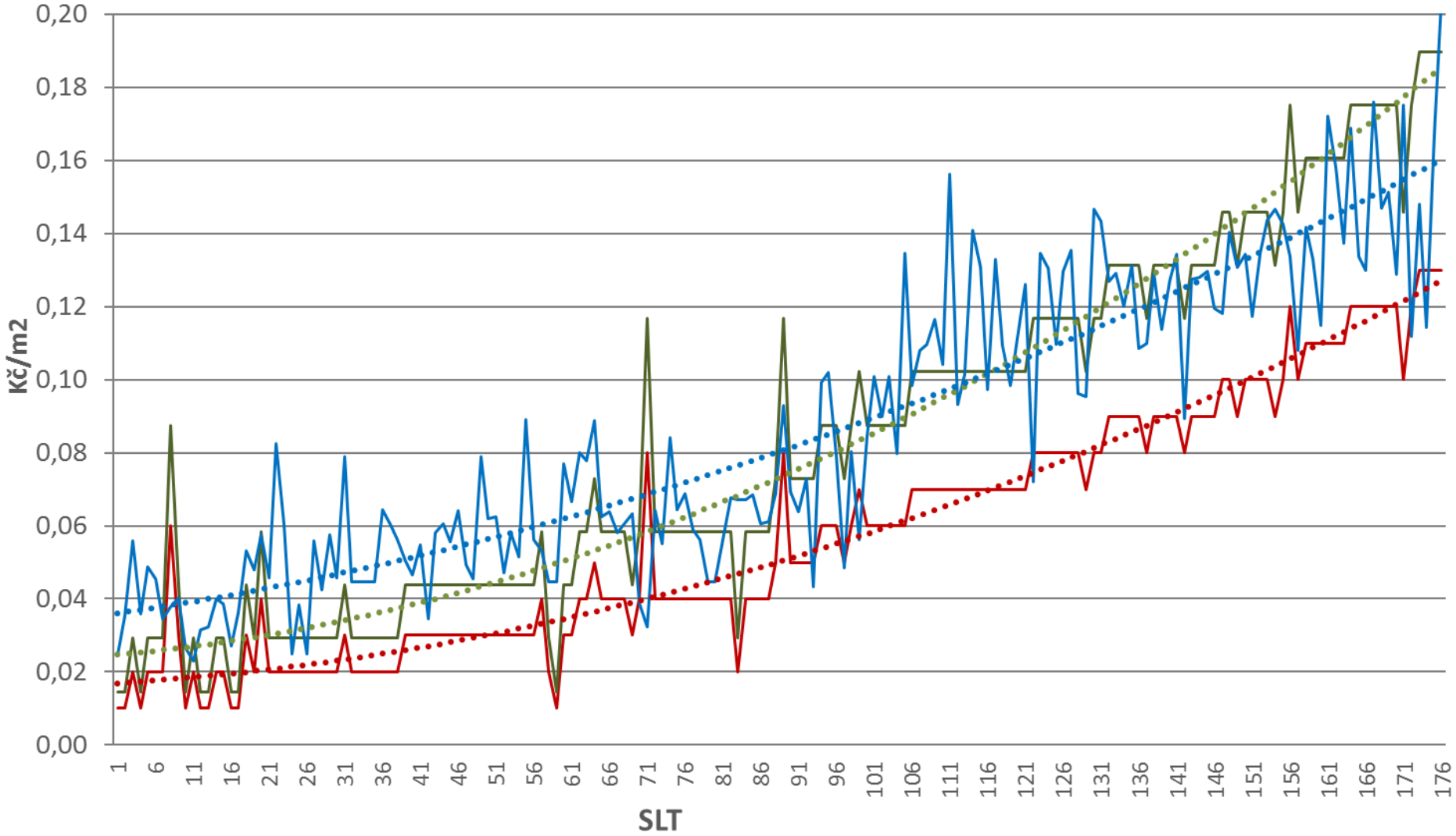
Upravená potenciální renta dle vyhlášky č. 55/1999 příloha č. 4 - v Kč/m^2

Řada	Edafická kategorie		Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	0,010	0,010	0,020	0,030	0,030					
	Z	zakrslá	0,010	0,020	0,010	0,020	0,020	0,020	0,030	0,030	0,020	0,020
	Y	skeletová	0,020			0,030	0,040	0,040	0,050	0,030	0,020	
Kyselá	M	chudá	0,010	0,030	0,010	0,020	0,030	0,030	0,030	0,030	0,020	
	K	normální	0,020	0,010	0,030	0,040	0,070	0,070	0,060	0,040	0,040	0,020
	N	kamenitá	0,020	0,030	0,030	0,050	0,060	0,060	0,060	0,040	0,040	
	I	uléhavá		0,030	0,040	0,060	0,070	0,070	0,070			
Živná	S	středně bohatá		0,030	0,040	0,090	0,090	0,100	0,090	0,060	0,040	
	F	svahová				0,100	0,090	0,120	0,120	0,070	0,040	
	C	vysýchavá	0,020	0,020	0,030	0,040	0,060	0,070				
	W	bázická			0,070	0,110	0,100	0,100				
	B	bohatá		0,060	0,080	0,100	0,120	0,120	0,110	0,070		
	H	hlinitá		0,050	0,080	0,100	0,120	0,110	0,110			
Obohacená humusem	D	hlinitá		0,070	0,080	0,100	0,100	0,130	0,120			
	A	kamenitá		0,040	0,040	0,070	0,090	0,090	0,090		0,040	
	J	suťová		0,050		0,070		0,080				
Obohacená vodou	L	lužní		0,080	0,090	0,040		0,080	0,020			
	U	údolní		0,080		0,120		0,120				
	V	vlhká		0,080	0,080	0,130	0,130	0,130	0,120	0,100	0,020	
Oglejená	O	středně bohatá	0,050	0,060	0,070	0,080	0,090	0,110	0,110	0,090		
	P	kyselá	0,020	0,050	0,040	0,040	0,060	0,070	0,070	0,070	0,020	
	Q	chudá	0,020	0,020	0,020	0,030	0,030	0,040	0,040	0,030	0,010	
Podmáčená	T	chudá	0,060	0,010	0,030	0,040		0,030	0,040	0,040	0,020	
	G	středně bohatá	0,080	0,020	0,080	0,080	0,090	0,090	0,090	0,070	0,070	
Rašelinná	R	chudá	0,030			0,050	0,090	0,030	0,090	0,040	0,020	0,020

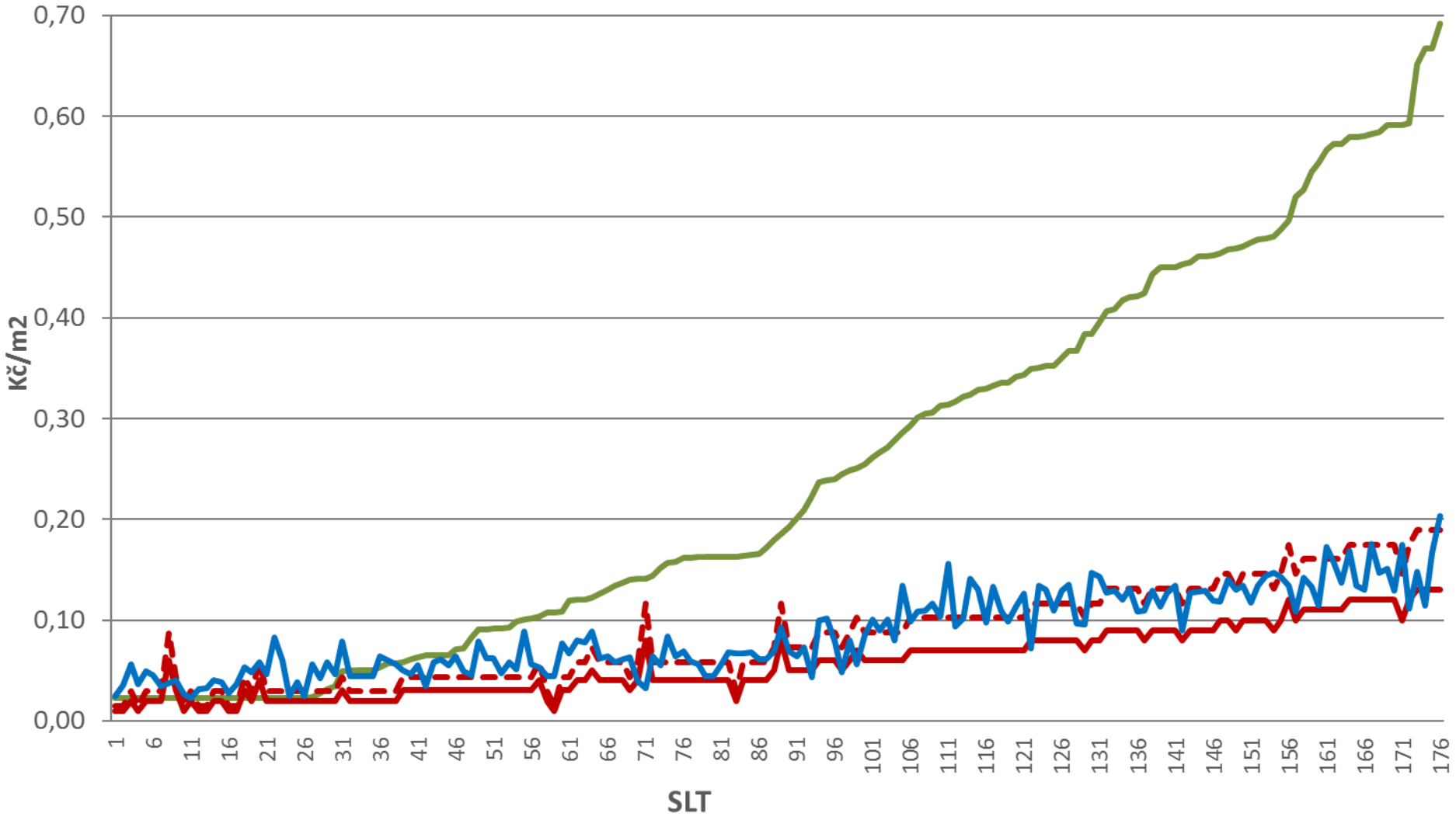
Upravená potenciální renta - návrh nových hodnot dle cen roku 2013 - Matějíček - v Kč/m^2

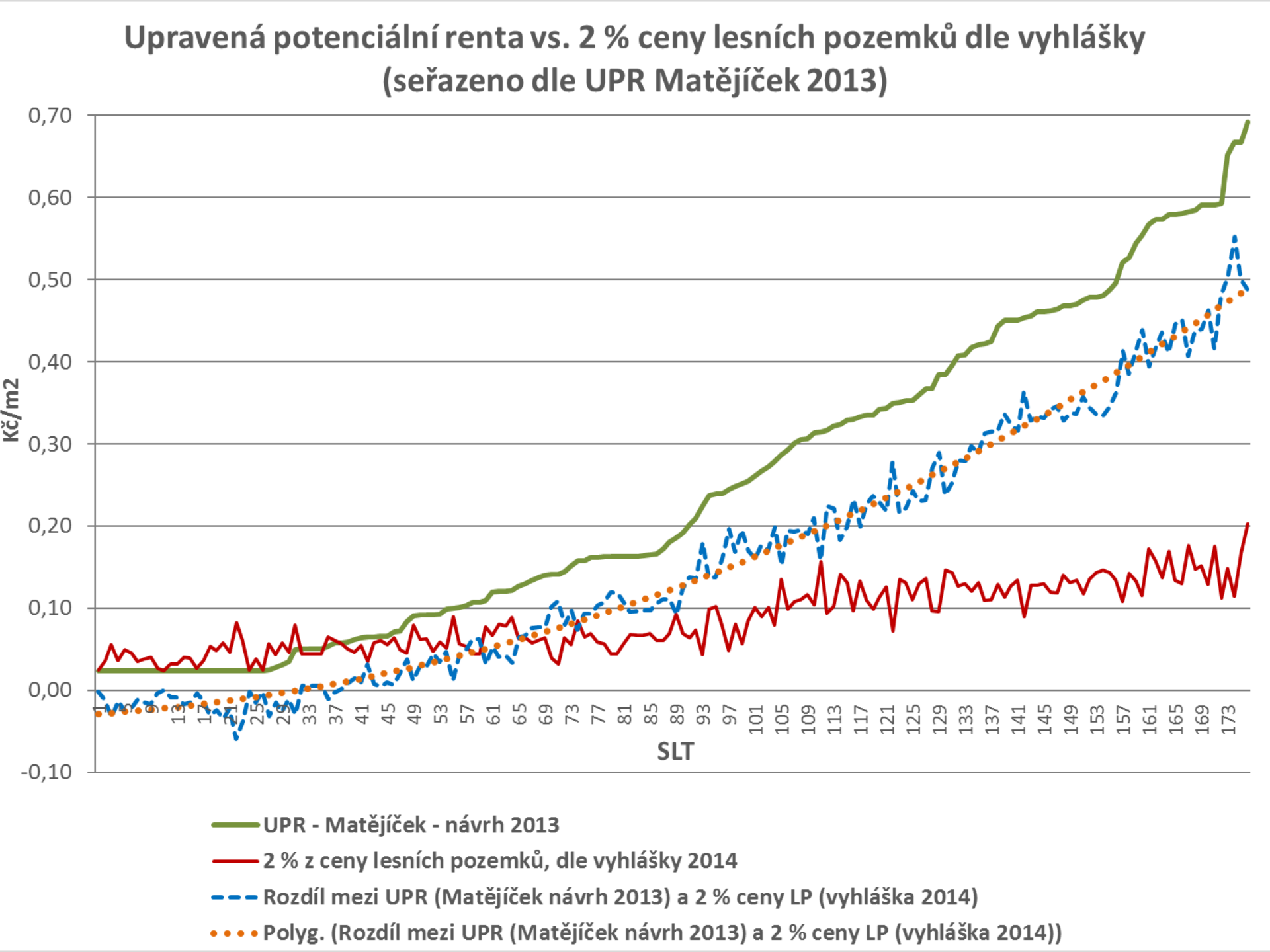
Řada	Edafická kategorie		Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	0,023	0,023	0,023	0,109	0,071					
	Z	zakrslá	0,023	0,023	0,023	0,027	0,023	0,023	0,065	0,061	0,050	0,023
	Y	skeletová	0,023			0,100	0,137	0,166	0,192	0,093	0,050	
Kyselá	M	chudá	0,023	0,063	0,023	0,023	0,065	0,065	0,083	0,101	0,107	
	K	normální	0,023	0,023	0,099	0,103	0,317	0,330	0,272	0,162	0,163	0,023
	N	kamenitá	0,053	0,065	0,092	0,245	0,237	0,267	0,261	0,162	0,163	
	I	uléhavá		0,092	0,130	0,254	0,335	0,329	0,333			
Živná	S	středně bohatá		0,120	0,165	0,418	0,455	0,470	0,450	0,239	0,163	
	F	svahová				0,479	0,468	0,580	0,496	0,313	0,163	
	C	vysýchavá	0,023	0,034	0,072	0,144	0,240	0,322				
	W	bázická			0,344	0,554	0,475	0,464				
	B	bohatá		0,278	0,185	0,468	0,591	0,582	0,573	0,314		
	H	hlinitá		0,210	0,367	0,478	0,591	0,567	0,573			
Obohacená humusem	D	hlinitá		0,384	0,384	0,487	0,591	0,692	0,579	0,419		
	A	kamenitá		0,127	0,172	0,342	0,480	0,408	0,444	0,408	0,164	
	J	suťová		0,180		0,301		0,350				
Obohacená vodou	L	lužní		0,395	0,407	0,141		0,141	0,023			
	U	údolní		0,424		0,593		0,580				
	V	vlhká		0,367	0,360	0,667	0,667	0,652	0,585	0,521	0,163	
Oglejená	O	středně bohatá	0,202	0,286	0,323	0,453	0,422	0,527	0,544	0,421		
	P	kyselá	0,057	0,122	0,120	0,120	0,248	0,305	0,306	0,293	0,057	
	Q	chudá	0,023	0,024	0,031	0,059	0,049	0,158	0,157	0,140	0,107	
Podmáčená	T	chudá	0,023	0,023	0,023	0,023		0,091	0,134	0,152	0,050	
	G	středně bohatá	0,350	0,023	0,352	0,352	0,462	0,461	0,461	0,335	0,251	
Rašelinná	R	chudá	0,023			0,223	0,450	0,090	0,450	0,163	0,050	0,023

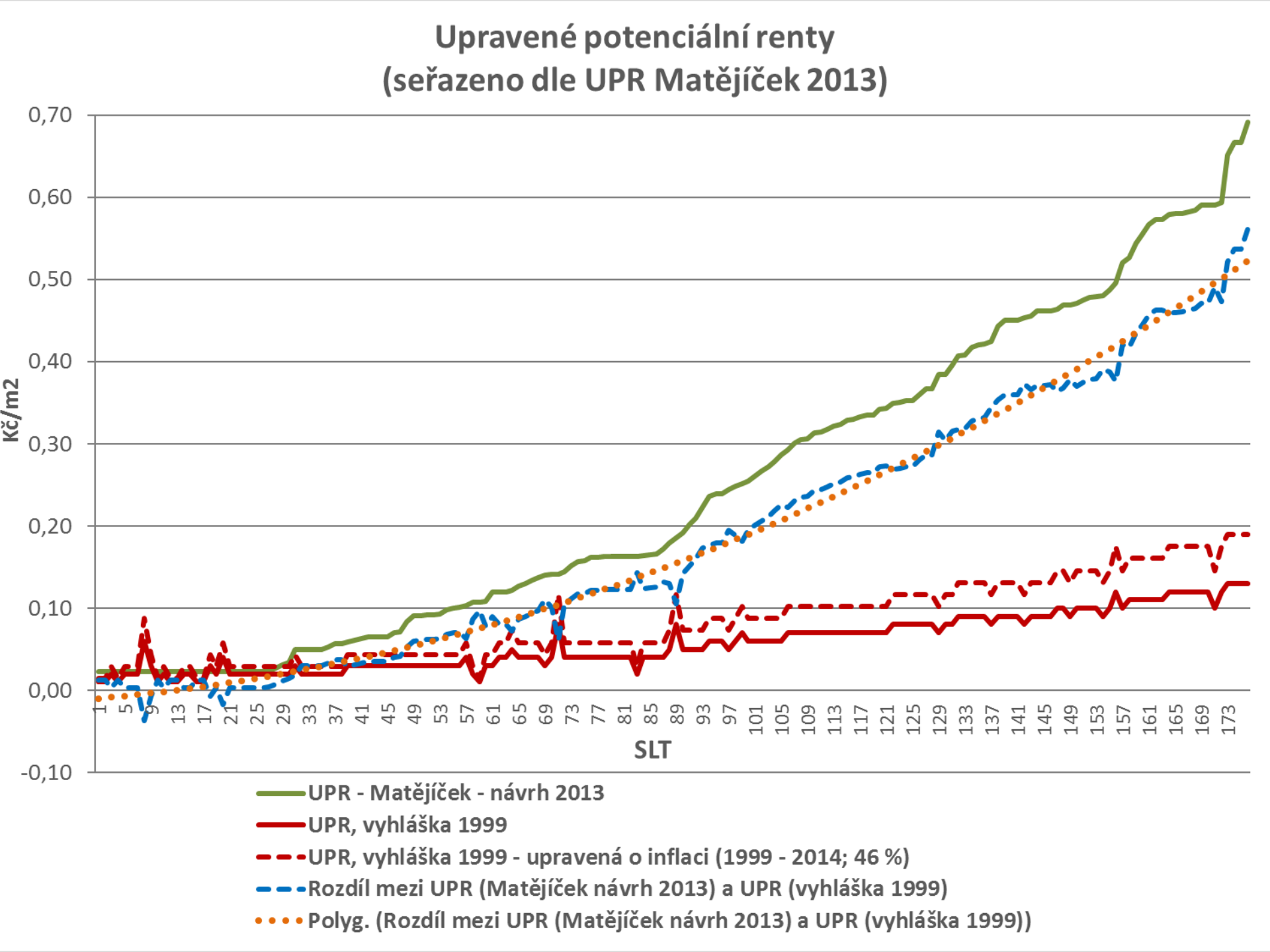
Upravené potenciální renty vs. 2 % ceny lesních pozemků dle vyhlášky (seřazeno dle UPR Matějíček 2013)

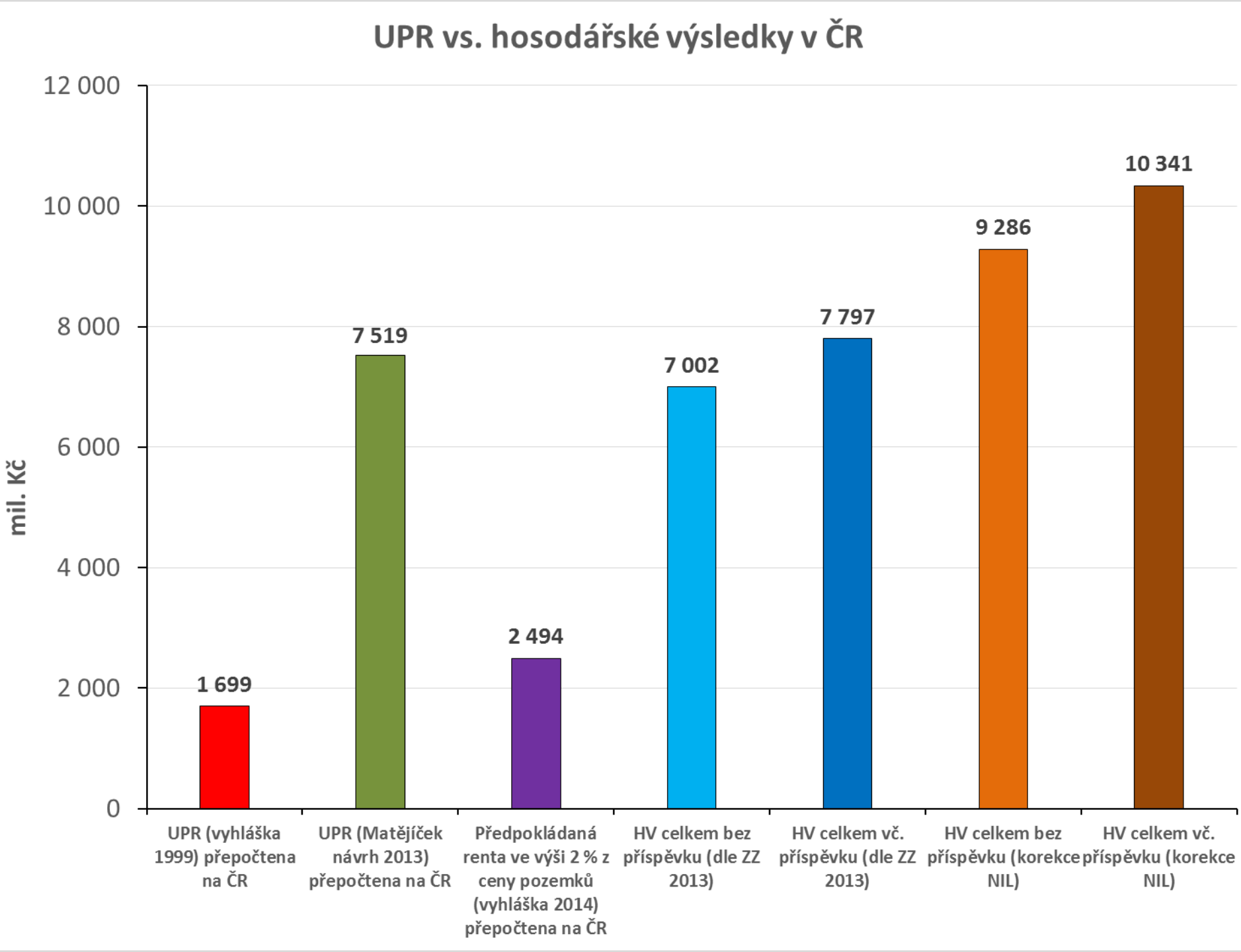


Upravené potenciální renty vs. 2 % ceny lesních pozemků dle vyhlášky (seřazeno dle UPR Matějíček 2013)




Upravená potenciální renta vs. 2 % ceny lesních pozemků dle vyhlášky (seřazeno dle UPR Matějíček 2013)
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
0,00
-0,10
Kč/m2
SLT
UPR - Matějíček - návrh 2013
2 % z ceny lesních pozemků, dle vyhlášky 2014
Rozdíl mezi UPR (Matějíček návrh 2013) a 2 % ceny LP (vyhláška 2014)
Polyg. (Rozdíl mezi UPR (Matějíček návrh 2013) a 2 % ceny LP (vyhláška 2014))


Upravené potenciální renty
(seřazeno dle UPR Matějíček 2013)
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
0,00
-0,10
Kč/m2
1
5
9
13
17
21
25
29
33
37
41
45
49
53
57
61
65
69
73
77
81
85
89
93
97
101
105
109
113
117
121
125
129
133
137
141
145
149
153
157
161
165
169
173
SLT
UPR - Matějíček - návrh 2013
UPR, vyhláška 1999
UPR, vyhláška 1999 - upravená o inflaci (1999 - 2014; 46 %)
Rozdíl mezi UPR (Matějíček návrh 2013) a UPR (vyhláška 1999)
Polyg. (Rozdíl mezi UPR (Matějíček návrh 2013) a UPR (vyhláška 1999))


UPR vs. hosodářské výsledky v ČR
mil. Kč
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0
1 699
7 519
2 494
7 002
7 797
9 286
10 341
UPR (vyhláška 1999) přepočtena na ČR
UPR (Matějíček návrh 2013) přepočtena na ČR
Předpokládaná renta ve výši 2 % z ceny pozemků (vyhláška 2014) přepočtena na ČR
HV celkem bez příspěvku (dle ZZ 2013)
HV celkem vč. příspěvku (dle ZZ 2013)
HV celkem bez příspěvku (korekce NIL)
HV celkem vč. příspěvku (korekce NIL)

Upravená potenciální renta - rozdíl: UPR Matějíček 2013 - UPR vyhláška 1999 - v Kč/m^2

Řada		Edafická kategorie	Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	0,013	0,013	0,003	0,079	0,041					
	Z	zakrslá	0,013	0,003	0,013	0,007	0,003	0,003	0,035	0,031	0,030	0,003
	Y	skeletová	0,003			0,070	0,097	0,126	0,142	0,063	0,030	
Kyselá	M	chudá	0,013	0,033	0,013	0,003	0,035	0,035	0,053	0,071	0,087	
	K	normální	0,003	0,013	0,069	0,063	0,247	0,260	0,212	0,122	0,123	0,003
	N	kamenitá	0,033	0,035	0,062	0,195	0,177	0,207	0,201	0,122	0,123	
	I	uléhavá		0,062	0,090	0,194	0,265	0,259	0,263			
Živná	S	středně bohatá		0,090	0,125	0,328	0,365	0,370	0,360	0,179	0,123	
	F	svahová				0,379	0,378	0,460	0,376	0,243	0,123	
	C	vysýchavá	0,003	0,014	0,042	0,104	0,180	0,252				
	W	bázická			0,274	0,444	0,375	0,364				
	B	bohatá		0,218	0,105	0,368	0,471	0,462	0,463	0,244		
	H	hlinitá		0,160	0,287	0,378	0,471	0,457	0,463			
Obohacená humusem	D	hlinitá		0,314	0,304	0,387	0,491	0,562	0,459			
	A	kamenitá		0,087	0,132	0,272	0,390	0,318	0,354		0,124	
	J	suťová		0,130		0,231		0,270				
Obohacená vodou	L	lužní		0,315	0,317	0,101		0,061	0,003			
	U	údolní		0,344		0,473		0,460	0,000			
	V	vlhká		0,287	0,280	0,537	0,537	0,522	0,465	0,421	0,143	
Oglejená	O	středně bohatá	0,152	0,226	0,253	0,373	0,332	0,417	0,434	0,331		
	P	kyselá	0,037	0,072	0,080	0,080	0,188	0,235	0,236	0,223	0,037	
	Q	chudá	0,003	0,004	0,011	0,029	0,019	0,118	0,117	0,110	0,097	
Podmáčená	T	chudá	-0,037	0,013	-0,007	-0,017		0,061	0,094	0,112	0,030	
	G	středně bohatá	0,270	0,003	0,272	0,272	0,372	0,371	0,371	0,265	0,181	
Rašelinná	R	chudá	-0,007			0,173	0,360	0,060	0,360	0,123	0,030	0,003

Upravená potenciální renta - UPR Matějíček 2013 v % - UPR vyhláška 1999 (100 %)

Řada		Edafická kategorie	Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	230,00	230,00	115,00	362,33	235,67					
	Z	zakrslá	230,00	115,00	230,00	137,00	115,00	115,00	217,00	204,00	250,50	115,00
	Y	skeletová	115,00			334,00	342,25	414,25	384,00	309,33	250,50	
Kyselá	M	chudá	230,00	211,00	230,00	115,00	217,67	217,67	277,00	337,33	535,50	
	K	normální	115,00	230,00	328,33	257,75	452,71	470,86	452,83	404,75	407,50	115,00
	N	kamenitá	265,50	217,00	306,67	489,40	394,17	444,33	435,17	404,75	407,50	
	I	uléhavá		306,67	324,25	424,00	478,71	469,86	475,14			
Živná	S	středně bohatá		399,00	413,00	464,00	506,00	470,40	500,11	398,33	407,50	
	F	svahová				478,70	520,44	483,00	413,42	447,43	407,50	
	C	vysýchavá	115,00	172,00	239,00	360,00	399,17	460,00				
	W	bázická			490,71	503,45	474,80	463,50				
	B	bohatá		464,00	231,50	468,30	492,33	485,25	520,73	448,57		
	H	hlinitá		419,00	458,50	478,10	492,33	515,27	520,73			
Obohacená humusem	D	hlinitá		548,86	480,25	487,30	590,80	532,08	482,67			
	A	kamenitá		316,50	430,25	488,43	533,67	453,78	492,78		410,50	
	J	suťová		359,60		430,29		438,00				
Obohacená vodou	L	lužní		494,13	452,33	352,00		176,00	115,00			
	U	údolní		530,25		494,25		483,58				
	V	vlhká		458,50	449,88	513,00	513,00	501,23	487,08	520,50	815,00	
Oglejená	O	středně bohatá	403,20	477,00	462,00	566,50	468,33	479,00	494,91	467,22		
	P	kyselá	285,50	243,80	300,00	300,00	414,00	435,14	437,71	418,43	285,50	
	Q	chudá	115,00	120,00	155,50	195,00	164,00	393,75	393,00	468,00	1071,00	
Podmáčená	T	chudá	38,33	230,00	76,67	57,50		303,67	334,25	379,25	250,50	
	G	středně bohatá	436,88	115,00	440,38	440,38	512,78	512,56	512,56	479,00	358,71	
Rašelinná	R	chudá	76,67			446,20	500,00	301,33	500,00	407,50	250,50	115,00

Rozdíl: UPR Matějíček 2013 - 2 % Cena půdy vyhláška 2014 - v Kč/m^2

Řada	Edafická kategorie		Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	-0,002	-0,004	-0,016	0,032	0,007					
	Z	zakrslá	-0,012	0,000	-0,004	-0,015	-0,023	-0,060	0,007	0,015	0,006	-0,002
	Y	skeletová	-0,033			0,011	0,076	0,105	0,123	0,035	0,006	
Kyselá	M	chudá	-0,013	0,008	-0,013	-0,025	0,005	0,010	0,038	0,045	0,063	
	K	normální	-0,026	-0,009	0,047	0,050	0,224	0,232	0,171	0,093	0,118	-0,015
	N	kamenitá	-0,011	0,031	0,045	0,196	0,137	0,177	0,160	0,103	0,118	
	I	uléhavá		0,030	0,066	0,170	0,226	0,198	0,200			
Živná	S	středně bohatá		0,053	0,097	0,298	0,328	0,336	0,316	0,137	0,107	
	F	svahová				0,335	0,338	0,446	0,362	0,209	0,095	
	C	vysýchavá	-0,022	-0,011	0,022	0,080	0,160	0,221				
	W	bázická			0,218	0,439	0,357	0,345				
	B	bohatá		0,199	0,092	0,328	0,440	0,406	0,415	0,158		
	H	hlinitá		0,137	0,271	0,344	0,462	0,395	0,436			
Obohacená humusem	D	hlinitá		0,289	0,238	0,345	0,416	0,489	0,410			
	A	kamenitá		0,064	0,111	0,229	0,334	0,279	0,315		0,097	
	J	suťová		0,111		0,193		0,216				
Obohacená vodou	L	lužní		0,252	0,280	0,102		0,109	-0,037			
	U	údolní		0,314		0,481		0,451	0,000			
	V	vlhká		0,231	0,230	0,553	0,500	0,504	0,438	0,413	0,096	
Oglejená	O	středně bohatá	0,138	0,152	0,183	0,364	0,313	0,385	0,412	0,289		
	P	kyselá	-0,003	0,033	0,040	0,042	0,168	0,195	0,190	0,195	0,001	
	Q	chudá	-0,011	-0,032	-0,027	0,008	-0,030	0,093	0,073	0,077	0,063	
Podmáčená	T	chudá	-0,015	-0,009	-0,030	-0,035		0,029	0,076	0,097	0,006	
	G	středně bohatá	0,278	-0,017	0,222	0,243	0,342	0,333	0,332	0,237	0,195	
Rašelinná	R	chudá	-0,017			0,180	0,336	0,011	0,323	0,107	0,006	-0,002

UPR Matějíček 2013 v % - 2 % Cena půdy vyhláška 2014 (100 %)

Řada		Edafická kategorie	Vegetační stupeň									
			borový	dubový	buko-dubový	dubo-bukový	bukový	jedlo-bukový	smrko-bukový	buko-smrkový	smrkový	klečový
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Extrémní	X	xerotermní	92,74	86,47	59,59	141,17	110,47					
	Z	zakrslá	64,97	100,00	85,19	64,32	50,22	27,85	112,24	131,33	112,33	92,00
	Y	skeletová	41,22			112,58	225,91	273,43	277,46	159,45	112,33	
Kyselá	M	chudá	63,89	115,51	63,54	47,92	107,76	117,45	183,04	180,07	240,13	
	K	normální	47,13	72,78	190,89	193,80	340,02	339,09	269,54	235,32	365,47	59,90
	N	kamenitá	82,45	189,24	194,92	505,58	238,41	296,88	259,03	274,41	365,47	
	I	uléhavá		147,44	203,29	300,00	306,31	251,84	250,45			
Živná	S	středně bohatá		179,73	241,52	348,00	357,46	350,52	335,39	234,77	290,04	
	F	svahová				333,36	358,65	433,18	370,78	301,15	241,12	
	C	vysýchavá	50,66	75,11	145,14	224,30	302,40	317,55				
	W	bázická			272,62	482,40	404,43	392,13				
	B	bohatá		349,75	199,14	334,02	390,74	330,85	362,53	201,02		
	H	hlinitá		287,77	381,29	355,20	458,70	329,15	417,49			
Obohacená humusem	D	hlinitá		402,73	262,07	341,73	337,60	340,40	343,13			
	A	kamenitá		202,88	282,13	302,03	327,63	316,10	343,80		244,35	
	J	suťová		261,34		278,89		260,33				
Obohacená vodou	L	lužní		276,05	320,55	361,03		437,27	38,08			
	U	údolní		386,34		530,50		447,07				
	V	vlhká		270,90	277,70	582,95	399,82	440,27	398,16	481,94	242,56	
Oglejená	O	středně bohatá	315,99	212,63	229,69	506,94	388,12	372,10	409,94	320,50		
	P	kyselá	94,54	137,27	150,00	154,24	309,73	277,92	263,23	297,66	101,60	
	Q	chudá	66,86	42,86	53,99	116,07	62,28	244,57	186,70	221,45	240,13	
Podmáčená	T	chudá	60,85	71,43	43,23	39,93		146,94	230,52	275,82	112,33	
	G	středně bohatá	485,42	57,50	270,17	321,44	385,87	360,39	355,94	340,75	446,80	
Rašelinná	R	chudá	56,93			514,06	396,13	114,43	354,89	290,04	112,33	92,00

Závěr

- V současné době používaná cena lesních pozemků i potenciální lesní renta neodpovídá ekonomické situaci na trhu – je třeba vycházet u nového výpočtu z nových podmínek (úprava dle inflace nic neřeší - koeficient).
- Došlo k většímu rozptylu u SLT: od – do +
- Cena lesních pozemků je nižší zejména na ekonomicky výnosnějších SLT, na ekonomicky nejméně výnosných je naopak výrazně vyšší (32 SLT).
- Potenciální lesní renta je výrazně nižší zejména na ekonomicky výnosnějších SLT, na ekonomicky nejméně výnosných je naopak vyšší (4 SLT).
- Zde se přichází každoročně o spoustu peněz.

Závěr

- Současný cenový model (Matějíček 2013) u jednotlivých SLT se pohybuje v rozmezí -28 % až + 583 % dle dnes používaných cen lesních pozemků (100 %).
- Současný cenový model (2013) u jednotlivých SLT se pohybuje v rozmezí -38 % až + 1071 % dle dnes používané upravené potenciální renty (100 %).
- Takové jsou rozdíly mezi SLT!
- Návrh upravené potenciální renty (Matějíček 2013) celkem přesně odpovídá současným ekonomickým podmínkám – úrovni cen nákladů a výnosů; reálně dosahovaným HV - ziskům.

Děkuji Vám za pozornost.

Ing. Josef Lenoch, Ph.D.
LDF MENDELU
E-mail: josef.lenoch@mendelu.cz
Tel.: 545 134 076, 777 974 605