

Podle zákona o státním majetku č. 77/1997 Sb. je „obchodním majetkem státního podniku souhrn věcí, práv a jiných majetkových hodnot státu, k nimž má podnik právo hospodaření“. Hodnota tohoto majetku v žádném případě není jediné, objektivní a neměnné číslo. Mění se s účelem ocenění, přičemž každému účelu odpovídá jiný druh hodnoty/ceny (účetní cena pro účetní výkaznictví, tržní hodnota pro prodej na volném trhu, investiční hodnota pro koupi konkrétním kupcem, daňová cena pro vyměření daně). Výše jednotlivých druhů hodnot/cen přitom bývá i značně odlišná.

V reálných případech se, např. u lesních pozemků, některé druhy hodnot/cen mohou navzájem lišit i několikanásobně, u zemědělských pozemků mohou být rozdíly v krajních případech až stonásobné. Při oceňování podniku narazíme – po účelu ocenění – na další rozcestí u výběru vhodné metody ocenění. K ocenění LČR, obecně ale každého podniku, je možné použít přístup výnosový, porovnávací nebo majetkový. Nelze říci, který z nich je nejlepší, záleží na okolnostech. Doporučuje se použít alespoň dva přístupy, přičemž platí, že při správném použití by všechny měly vést ke stejnému výsledku. Při výnosovém oceňování zjišťuje oceňovatel hodnotu podniku přes jeho výsledky (stávající a potenciální cash flow, případně zisky). Porovnávací přístup předpokládá existenci porovnatelných prodejů podniků a přístup oceňovatele k nim. Při majetkovém přístupu je ocenění podniku dáno součtem ocenění jednotlivých majetkových položek. Poslední významná oceňovací křižovatka souvisí s rozhodným dnem, ke kterému se oceňuje. Je zřejmé, že hodnoty/ceny se v čase mění. Na kapitálových trzích můžeme vidět, že změny mohou být i během krátké doby významné.

To vše je důvodem, proč na otázku „jaká je hodnota LČR“ lze korektně odpovědět až po vymezení konkrétního druhu hledané hodnoty/ceny (nebo účelu ocenění, k němuž se odpovídající druh hodnoty/ceny vybere) a stanovení data, ke kterému se hodnota hledá.

Úmyslem autora nebylo provést řádné ocenění LČR, není to pochopitelně ani v možnostech tohoto článku; posudky na ocenění i mnohem menších podniků, jsou-li zpracovány seriózně, mívají alespoň 50 stran textu. Účelem tohoto článku je:

- napomoci orientaci v diskusi o hodnotě LČR,
- vyslovit vlastní hrubý odhad tržní hodnoty LČR (majetku spravovaného státním podnikem LČR) a popsat, na základě jakých úvah a jakých dat k němu bylo dospěno.

Co je tržní hodnota a jaký je její vztah k jiným hodnotám a cenám

Mezinárodní oceňovací standardy vydané Mezinárodním výborem pro oceňovací standardy (IVSC) charakterizují tržní hodnotu jako „odhadovanou částku, za kterou by majetek měl být směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na kterém účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“. Z definice nepřímou vyplývá, že bez analýzy trhu nelze zjistit tržní hodnotu a že tržní hodnota může existovat jen tam, kde existuje trh. Není však podmínkou, aby tento trh byl dokonalý.

V Česku se v podobném smyslu jako tržní hodnota používají pojmy obvyklá cena, tržní cena nebo obecná cena. Přísně vzato, nejsou totožné. Jistě lze nalézt případy, kdy záměna těchto pojmů může působit problémy. Nicméně pro většinu druhů majetku a většinu příležitostí si (snad) můžeme dovolit položit mezi ně rovnítko. Obvyklou cenu zavádí pro české prostředí zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Jde o – pro mnohé kontroverzní – české specifikum, které se definičně v hlavních rysech podobá mezinárodně uznávanému pojmu tržní hodnota, v některých bodech se však liší. Pojem tržní cena v našem právním řádu definován není, a pokud je mi známo, ani nebyl. Přesto je, a nejen laickou veřejností, často používán. Obecná cena je pojem zavedený na našem území už rakousko-uherským právním řádem, a ač současný právní systém její definici už

neobsahuje, např. v soudnictví se s ním lze setkat stále.

Přestože se tržní hodnota nebo pojmy používané v obdobném smyslu většinou udávají jedinou cifrou, slušelo by jim spíše rozpětí. Z principu jde totiž o odhadované, a tedy jen přibližné částky. A to přes někdy i velmi složité oceňovací (přesnější by bylo „ohodnocovací“) metody. Trochu „mimo“ pak se zdají být závěry některých znaleckých posudků, prohlašující: Obvyklou cenu (nebo tržní hodnotu) stanovuji na... Na místě by bylo skromnější odhaduji... nebo navrhuji...

Tržní hodnota je výsledkem oceňování na tržním základě. Majetek však můžeme oceňovat také na netržním základě. Pomiňme přitom námitku, že alespoň stopové množství trhu tkví v každé hodnotě/ceně. Netržní druhy hodnot a cen staví většinou na nákladovém a (nebo) výnosovém pohledu na majetek a situace na trhu je pro ně podstatná méně, nebo dokonce vůbec. Měřítkem správnosti netržních hodnot a cen bývá formální soulad postupu jejich zjišťování s návodem (např. s právním předpisem, profesní normou). Měřítkem správnosti odhadu tržní hodnoty jsou budoucí kupní ceny, postup zjišťování je druhořadý.

Připomeňme rozdíl mezi pojmy hodnota a cena. Hodnotou se měří užitečnost určitého majetku pro určitý subjekt. Pro různé subjekty může být různá. Pokud se zeptáme, kdo je oním subjektem, ke kterému vztahujeme tržní hodnotu, odpověď zní průměrný kupující. U investiční hodnoty by to byl konkrétní kupující. Vedle toho je cena objektivní historický fakt, např. částka zaplacená, nabízená, požadovaná nebo jinak zaknihovaná. Pojmy hodnota a cena nebývají vždy striktně odlišovány. Např. obvyklá cena podle zákona o oceňování majetku svým pojetím odpovídá spíše hodnotě. Nerozlišování pojmů hodnota/cena běžně nevadí, pro lepší komunikaci bych se však přikláněl k jejich rozlišování.

Proč tržní hodnota

V tradičních tržních ekonomikách stojících na soukromém vlastnictví je tržní hodnota – zjednodušeně částka, za kterou by se určitý majetek dal prodat – zcela zásadní informací, od níž se odvíjí většina ostatních hodnot a cen. Tržní hodnota poskytuje vlastníkům představu o reálném finančním ekvivalentu jejich majetku a investorům představu o částce, jaká z nich může udělat vlastníky. Význam tržní hodnoty roste s rozsahem soukromého vlastnictví a s mírou úcty, kterou soukromému vlastnictví společnost přikládá. S rostoucím významem státního majetku funkce tržní hodnoty přebírají hodnoty/ceny netržní, rozhodování trhu (tj. svobodných občanů) nahrazuje rozhodování státu (tj. úředníků).

Jaký je význam tržních hodnot v současném českém lesnictví? Je zřejmé, že tržní hodnota určitého majetku může existovat pouze tam, kde existuje trh s daným majetkem. Pokud trh neexistuje nebo teprve vzniká, dají se určitými postupy odhadnout pravděpodobné budoucí kupní ceny. Ty ale nelze vydávat za tržní hodnoty, jelikož nejsou podloženy skutečnými tržními transakcemi. Pokud se týká LČR, rozhodujícím majetkem, který spravují, jsou lesy. Lesy na území ČR ve správě státu (61,5 % veškerých lesů, z toho 84 % ve správě LČR) předmětem prodeje až na zákonem stanovené výjimky (zejména arondace) nemohou být. Při výjimkách se obvykle uplatňují jak ceny úřední (při prodejkách), tak tržní hodnoty (zde obvyklé ceny, při nakupech). Zbývajících 38,5 % lesa v soukromém a obecním vlastnictví předmětem prodeje být může, a také v míře, minimálně běžné v západní Evropě, předmětem prodeje je. Posledních cca 15 let je předmětem prodeje a nákupu každoročně několik tisíc lesních, většinou soukromých, ale i obecních majetků nebo podílů na nich. Velikost jednotlivých prodávaných majetků se pohybuje od několika čtverečních metrů po několik stovek hektarů. Dosahuje tedy velikosti i samostatných lesních podniků. Kupní ceny lesních pozemků jsou relativně ustálené.

Hlavní lesnická komodita – surové dříví – je v ČR komoditou tržní, kdy relevantní trh překračuje hranice státu. A podobně jako je tomu u trhu s lesními pozemky – ve státní sféře

distribuce surového dříví neodpovídá plně podmínkám volného trhu (tj. ne vždy je uspokojen zájemce s nejvyšší nabídkou), v nestátní sféře však volný trh se surovým dřívím systémové překážky nemá.

Z výše uvedeného plyne, že trh s lesem v ČR existuje, ve státní sféře je sice ze zákona omezený, v nestátní sféře však státem přímo omezovaný není. Tržní hodnota může proto být významnou kategorií popisující LČR.

Výběr metody ocenění

Pro ocenění podniku (popř. majetku podniku) jsou k dispozici metody (např. Mařík a kol. 2007) založené na:

- analýze výnosů; stojí na úvaze, že hodnota majetku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele (výnosové metody),
- analýze trhu; odvozují hodnotu z kupních cen srovnatelných majetků (porovnávací metody),
- analýze majetku; vycházejí z úvahy, že hodnota celku je dána součtem odděleně oceněných jednotlivých majetkových položek (majetkové ocenění).

Výběr vhodné metody pro ocenění LČR ovlivňují následující úvahy:

1) Tak jako podnik není (většinou) prostým součtem jednotlivých aktiv, ani tržní hodnota podniku by neměla být (většinou) prostým součtem tržních hodnot jeho aktiv. Vždyť smyslem podniku je pospojovat aktiva tak, aby přinesla synergický efekt, tedy efekt vyšší, než by přinesla samostatně. Výši synergií lze postihnout výnosovým oceněním na základě prognózy budoucích výnosů. Podnik by měl při tom být oceňován na základě nejlepšího možného využití, tj. nejvyšších možných výnosů, v opačném případě může dojít k podcenění tržní hodnoty. Pokud však nedochází k optimálnímu využívání majetku (např. když dosažení optima naráží na systémové překážky), může být obtížné, a někdy třeba i sporné, odhadnout nejvyšší možné výnosy a výnosové ocenění pak může být problematizováno a napadáno.

2) LČR je na českém trhu monopolním dodavatelem surového dříví a zároveň monopolním odběratelem lesnických služeb (tzv. monopsonem). Monopolní prostředí deformuje nákladové i výnosové poměry ve smyslu jejich odchýlení od standardu v nemonopolním prostředí (např. ve starých zemích EU).

3) Současný způsob hospodaření LČR s hlavním majetkem – s lesními pozemky – je mezi lesními podniky vysoce specifický a podle mého názoru dlouhodobě neudržitelný. Proto lze předpokládat, že v budoucnu bude majetek spravovaný LČR vytvářet hodnotu jiným způsobem, a tedy pravděpodobně i v jiné výši než dosud. A to bez ohledu na budoucího vlastníka nebo správce.

4) LČR je podnik rozsahem spravovaných pozemků obrovský. Trh s lesními podniky v tomto rozměru srovnatelnými (tj. nerozdělenými na části) v relevantním regionu (Evropská unie) neexistuje. Pro trh s lesními podniky menších a středních velikostí v ČR i EU srovnatelná data o prodeji existují.

Z důvodů 1-3 uvedených výše se domnívám, že výnosová metoda pro odhad tržní hodnoty LČR by zde byla méně vhodná. Opakování výsledků posledních let v budoucnu není příliš pravděpodobné a jejich prognóza upravená na standard větších lesních podniků v nemonopolním prostředí přesahuje rámec tohoto článku.

Z výše uvedeného důvodu 4 nelze pro ocenění LČR jako celku použít metodu porovnávací. Její použití by bylo možné při teoretickém rozdělení LČR na menší celky. Zde by k dispozici pro porovnání mohly sloužit výsledky privatizace státních lesů v bývalé Německé demokratické republice. Takový přístup k ocenění majetku LČR by byl možný, ale vyžadoval by rozsáhlejší analýzu.

Požadavku na hrubý odhad tržní hodnoty LČR lze na malé ploše dané tímto textem vyhovět nejspíše majetkovým oceněním, tedy odhadem tržních hodnot jednotlivých složek majetku.

Majetkové ocenění LČR

Odhad tržních hodnot jsem provedl po nejvýznamnějších agregovaných položkách rozvahy. Za základ jsem vzal stav k poslednímu datu řádné účetní uzávěrky, tj. k 31. 12. 2007.

Při ocenění na podkladu účetních dat je nutné upozornit na dvě významné skutečnosti.

- Majetek se v účetnictví oceňuje (dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb.) v zásadě pomocí historických cen platných v době jeho nabytí, konkrétně pořizovacími cenami, vlastními náklady nebo reprodukčními pořizovacími náklady. Tyto ceny vypovídají o tržních hodnotách jen omezeně. Pouze některé druhy majetku (např. cenné papíry) se k rozvahovému dni přeceňují na tzv. reálné ceny, tj. na ceny, které odpovídají definici tržní hodnoty nebo jí mohou být blízké. U LČR byly v r. 2007 reálnou hodnotou oceněny pouze některé položky finančního majetku – akcie, podílové listy investičních fondů, dlužné cenné papíry a směnky.

- Některá aktiva, kterými podnik disponuje a která se mohou výrazně promítat do tržní hodnoty, nebývají často v účetních výkazech podchycena. Příklady lze hledat v nehmotném majetku (know-how, goodwill ad.). U LČR jsou však zásadním problémem tohoto druhu lesní pozemky. De iure (podle občanského zákoníku) jsou lesní porosty součástí pozemků. Teoreticky bychom tedy v účetní ceně pozemků mohli vidět i hodnotu porostů. De facto však hodnota lesních porostů v účetnictví LČR vedena není (viz dále). Výjimkou jsou lesy, které LČR pořídily úplatně. Tam v účetnictví hodnota pozemků včetně porostů zanesena je. Tyto lesní pozemky však tvoří pouze něco přes 0,3 % výměry všech lesních pozemků spravovaných LČR.

Z uvedených skutečností vyplývá, že účetní cenu majetku LČR nelze automaticky považovat za tržní hodnotu.

Podrobný a detailně podložený odhad tržní hodnoty jednotlivých aktiv výrazně přesahuje možnosti tohoto textu. Pokusil jsem se proto podrobněji odhadnout tržní hodnotu lesních pozemků (včetně porostů), které se na účetní ceně LČR k 31. 12. 2007 podílejí ze 74,76 %; a jak uvidíme dále, jejich podíl na tržní hodnotě bude ještě vyšší. U ostatních významnějších majetkových položek pouze okomentuji, jaká by pravděpodobně mohla být jejich tržní hodnota ve vztahu k účetní hodnotě. Zde však půjde o velmi hrubý odhad.

Přehled majetku (aktiv) LČR, s.p., v mil. Kč, ke konci roku, stav netto, dle výročních zpráv

Položky rozvahy	2003	2004	2005	2006	2007	2003-07	podíl r. 2007	podíl r. 2003-07	podíl 2003-07
<i>Aktiva celkem (B+C+D)</i>	65 854	66 097	67 026	69 092	69 183	67 450	100,00 %	100,00 %	100,00 %
<i>B. Dlouhodobý majetek</i>	61 228	61 064	61 107	61 782	61 979	61 432	89,59%	91,08%	91,08%
<i>B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	141	136	144	164	170	151	0,25%	0,22%	0,22%
z software	25	20	33	34	30	28	0,04%	0,04%	0,04%
toho lesní hosp. plány	42	44	49	60	61	51	0,09%	0,08%	0,08%
<i>B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</i>	60 380	60 143	60 118	60 332	60 574	60 309	87,56%	89,41%	89,41%
z pozemky	53	53	52	53	53	53 078	76,69%	78,69%	78,69%
toho lesní pozemky	326	036	879	092	056	51 811	74,76%	76,81%	
lesní pozemky	52	51	51	51	51	51 811	74,76%	76,81%	
nelesní pozemky	110	800	636	792	719				
stavby	1 216	1 236	1 243	1 300	1 337	1 266	1,93%	1,88%	
samosvatné movité věci a soubory movitých věcí	6 434	6 488	6 579	6 650	6 840	6 598	9,89%	9,78%	9,78%
<i>B.III. Dlouhodobý finanční majetek</i>	198	226	260	205	268	231	0,39%	0,34%	0,34%
z podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	707	785	845	1 287	1 236	972	1,79%	1,44%	1,44%
toho ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly jiný dlouhodobý finanční majetek	101	92	92	92	92	94	0,13%	0,14%	0,14%
	606	693	753	746	694	698	1,00%	1,04%	1,04%
				450	450	450	0,65%	0,67%	0,67%
<i>C. Oběžná aktiva</i>	4 542	4 957	5 840	7 214	7 171	5 945	10,37%	8,81%	8,81%
<i>C.I. Zásoby</i>	148	140	180	235	510	243	0,74%	0,36%	0,36%
z materiál	69	61	68	81	80	72	0,12%	0,11%	0,11%
toho nedokončená výroba a polotovary	55	53	85	118	382	139	0,55%	0,21%	0,21%
výrobky	20	20	24	32	41	27	0,06%	0,04%	0,04%
<i>C.II. Dlouhodobé pohledávky</i>	36	37	31	15	7	25	0,01%	0,04%	0,04%
<i>C.III. Krátkodobé pohledávky</i>	1 200	904	1 176	2 117	2 106	1 501	3,04%	2,22%	2,22%
z z obchodních vztahů	914	800	1 094	2 003	1 531	1 268	2,21%	1,88%	1,88%
toho z toho po splatnosti (brutto)	79	92	144	197	154	133	0,22%	0,20%	0,20%
stát- daňové pohledávky	205	28	12	5	422	134	0,61%	0,20%	0,20%
jiné pohledávky			38	74	104	72	0,15%	0,11%	0,11%
<i>C.IV. Finanční majetek</i>	3 158	3 876	4 452	4 846	4 547	4 176	6,57%	6,19%	6,19%
z účty v bankách	163	152	1 486	1 280	1 051	826	1,52%	1,23%	1,23%
toho krátkodobé cenné papíry a podíly	2 993	3 723	2 963	3 563	3 494	3 347	5,05%	4,96%	4,96%
<i>D. Časové rozlišení</i>	74	76	80	96	33	72	0,05%	0,11%	0,11%

Tržní hodnota lesních pozemků včetně lesních porostů

Lesní pozemky se na majetku LČR, vyjádřeno v účetních cenách, podílejí ze 3/4. Pro potřeby

účetnictví byly oceněny paušálně částkou 38 tis. Kč/ha, bez ohledu na kvalitu porostu, či dokonce jeho existenci. Jde o částku, která představovala jednotnou úřední cenu lesních pozemků bez lesních porostů, platnou v době zanesení lesních pozemků do obchodního majetku LČR. Tržní hodnota lesa, tj. lesních pozemků vč. lesních porostů, je však v ČR jiná. Její výši je možné dokumentovat údaji ze čtyř navzájem nezávislých zdrojů:

1) z údajů výročních zpráv LČR o nákupech (popř. směnách) lesních pozemků:

Přírůstky lesních pozemků (dle výročních zpráv „lesní půdy“) nákupem nebo směnou

rok	Kč	ha	Kč/ha
2000	74 193 000	221,7	334 655
2001	11 741 000	248,7	47 209
2002	34 798 000	246,3	141 283
2003	62 718 000	535,8	117 055
2004	166 379 000	735,9	226 089
2005	56 106 000	660,3	84 970
2006	174 391 000	1202,2	145 060
2007	55 578 000	396,1	140 313
celkem	635 904 000	4247,0	149 730

2) z údajů Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky,

3) z vlastní databáze autora,

4) z průzkumu realitní inzerce, který provedl H. Löffler v Německu a Rakousku.

Z podrobnějšího studia zdrojů 2-4 vyplývá, že ceny po r. 2000 (příp. 2002) ve srovnání s cenami několika předcházejících let stagnovaly či spíše klesaly.

Průměrné kupní ceny lesních pozemků vč. porostů

zdroj	území	počet případů	období, r.	průměrná cena (Kč/ha)
LČR	ČR	?	2000-2007	149 730
VÚZE	ČR	n x 100, z toho r. 1993-1998: 611 případů	1993-2003	112 600
Zádrapa, soukromá databáze	ČR	173	1995-2008	105 800
Löffler, 2005	Německo, Rakousko	283	1991-2002	159 325*

* jde o ceny požadované prodávajícími u majetků nad 80 ha, skutečné kupní ceny mohou být mírně odlišné; průměrná cena vypočtena z údaje 6 373 eur a kurzu 25 Kč/euro

Je pochopitelně obtížné doložit tvrzení, že by se tržní hodnota lesních pozemků spravovaných LČR měla plně krýt s některým z výše uvedených údajů. Ty vycházejí z jiných úrovní nabídky a poptávky, než jaká by existovala při teoretické nabídce lesů LČR k prodeji. Na jednu stranu lze očekávat, že by tržní hodnota vlivem zvýšené nabídky poklesla, na druhou stranu velké množství kapitálu stahovaného z kapitálových trhů by zase mohlo poptávku zvyšovat a tím tržní hodnotu táhnout nahoru. Při zvážení uvedených okolností odhaduji tržní hodnotu lesů spravovaných LČR

těsně pod spodní hranicí výše uvedeného rozpětí (100 000 Kč/ha). Tržní hodnota celkem by pak činila cca 134,8 mld. Kč (1 348 000 ha x 100 000 Kč/ha).

Poznámky ke vztahu účetní ceny a tržní hodnoty ostatních významnějších druhů majetku

Při pohledu na tabulku „Přehled majetku (aktiv)...“ je patrné, že více než jednocentní podíl na celkové účetní ceně LČR (stav k 31. 12. 2007) mají kromě lesních pozemků ještě:

- stavby, tj. lesovny, správní a provozní budovy, cesty, objekty hrazení bystřin ad. (9,89 %),
- krátkodobé cenné podíly a papíry (5,05 %),
- krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů (2,21 %, z toho po splatnosti však jen 0,22 %),
- nelesní pozemky (1,93 %),
- dlouhodobý finanční majetek (1,79 %),
- účty v bankách (1,52 %).

Rozhodující část krátkodobých cenných podílů a papírů a dlouhodobého finančního majetku je v účetnictví oceněna reálnou cenou, tj. cenou, kterou můžeme považovat za tržní hodnotu. Účty v bankách a krátkodobé pohledávky můžeme rovněž, s malou nepřesností u pohledávek po lhůtě splatnosti, považovat za tržní hodnotu.

Významnější rozdíly mezi účetní cenou a tržní hodnotou se tak z uvedeného majetku mohou týkat pouze staveb a nelesních pozemků. Bez detailního rozboru jednotlivých případů, nebo alespoň nejvýznamnějších zástupců tohoto majetku, však nelze o jejich tržní hodnotě vyslovit jednoznačný závěr. V některých případech může tržní hodnota výrazně převyšovat účetní cenu (např. starší budovy v centrech měst, pozemky v atraktivních lokalitách), v jiných případech tomu může být naopak (např. novější stavby v neatraktivních lokalitách). Pravděpodobně nejmenší chyby se při odhadu tržní hodnoty tohoto druhu majetku dopustíme, nemáme-li možnost provést podrobné šetření, pokud ji ponecháme ve výši účetní ceny.

Závěrečné ocenění

Tržní hodnotu lesních pozemků včetně lesních porostů odhaduji porovnávací metodou (viz výše) na 134,8 mld. Kč. Účetní ceny všech ostatních druhů majetku činí 17,5 mld. Kč (69,2 mld. Kč majetek celkem – 51,7 mld. Kč lesní pozemky, viz tab. Přehled majetku...). Tyto účetní ceny ve výši uvedených 17,5 mld. Kč lze považovat, s určitou chybou vzhledem k vlivu na celkový výsledek pravděpodobně nepřilíš významnou, za přibližně rovné tržním hodnotám. Celková tržní hodnota majetku LČR pak činí 152,3 mld. Kč (134,8 mld. Kč + 17,5 mld. Kč).

Shrnutí

Za nejvhodnější způsob pro tržní ocenění LČR považuji metodu majetkového ocenění. Tržní hodnotu LČR, bez provedení detailního rozboru jednotlivých majetkových položek a na základě veřejně dostupných dat, odhaduji na 152,3 mld. Kč. Z toho tržní hodnotu lesních pozemků včetně porostů odhaduji porovnávací metodou na 134,8 mld. Kč.

Seznam použité literatury je k dispozici u autora.

Autor:

Ing. Radek Zadraba Ph.D.

www.zadraba.cz

E-mail: radek@zadraba.cz