ODHAD OBVYKLÉ CENY LESNÍHO MAJETKU POROVNÁVACÍ METODOU (PŘÍKLAD)
zpracoval: Radek Zádrapa, 11/2010
Předmět ocenění: spoluvlastnický podíl 1/5 na fiktivním lesním majetku
Účel ocenění: prodej v exekuci
Porovnávací majetky jsou reálné

Oceňovaný majetek (fiktivní)

ř.1	výměra pozemků celkem (m^2)	20000	
2	výměra porostů (m^2, % z pozemků celkem)	18000	90%
3	výměra holin (m^2, % z pozemků celkem)	1000	5%
4	výměra porostní půdy, ř.2 + ř.3 (m^2, % z pozemků celkem)	19000	95%
5	výměra bezlesí a jiných pozemků (m^2, % z pozemků celkem)	1000	5%
6	porosty do 5 let včetně (m^2, % z pozemků celkem)	2000	10%
7	porosty nad 80 let včetně (m^2, % z pozemků celkem)	5000	25%
8	plošný podíl jehličnanů	75%	0%
9	průměrný věk porostů (věk porostních skupin popř. etáží vážený plochou)	65	0%
10	stav k roku	2010	

Porovnávací majetky - souhrnně

ř. 11	průměrná výměra celkem (m^2)	22256
12	průměrný podíl bezlesí a jiných pozemků na výměře celkem	4%
13	průměrný podíl holin na výměře porostů	0%
14	průměrný věk porostů	63
15	průměrný počet let od prodeje (roky)	3,9

Porovnávací majetky - jednotlivě

č.	*okres*	*rok*	*výměra celkem (ha)*	*prům. věk porostů*	*podíl jehlič. (%)*	*kupní cena (Kč/m2)*
1	x	2003	2,8	68	100	7,39
2	x	2007	2,2	71	50	11,37
3	x	2003	2,4	63	100	12,45
4	x	2007	1,6	63	98	21,11
5	x	2009	2,5	63	75-100	13,99
6	x	2000	2,2	71	75-100	17,60
7	x	2010	1,1	64	38	5,18
8	x	2005	2,4	51	100	8,44
9	x	2007	2,8	56	100	15,81
10	x	2009	1,7	51	100	14,38
11	x	2007	2,7	74	80	16,36

Podrobnější údaje o porovnávacích majetcích jsou uloženy u oceňovatele.

Koeficient přirážek a srážek

	- zohledňuje rozdíly v hodnototvorných faktorech mezi oceňovaným a porovnávacími majetky pomocí přirážek a srážek k průměrné kupní ceně porovnávacích majetků	
	faktor	+/-
ř. 16	atraktivita lokality	0%
17	roztříštěnost pozemků (2 části stovky m od sebe)	-2%
18	přístupnost (přibliž. vzdálenost nad 1,2 km)	-5%
19	jakost dříví	0%
20	zastoupení holin	-4%
21	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)	0%
22	aktuální těžitelnost dříví (možnost obnovní těžby na 25% plochy)	5%
23	komerční hodnota převažujících dřevin	2%
24	zásoba dříví (porosty nad 80 let zakmenění=7)	-5%
25	průměrný věk porostů	1%
26	…	0%
27	přirážky a srážky celkem	-8%
28	koeficient přirážek a srážek	0,92

Pozn.: výběr faktorů a výše přirážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele, se snahou o objektivizaci.

Odvození obvyklé ceny

ř. 29	průměrná kupní cena porovnávacích majetků (Kč/m^2)	13,10
30	koeficient inflace (za průměrnou dobu od prodeje porovnávacích majetků)	1,12
31	koeficient přirážek a srážek = ř.27	0,92
32	obvyklá cena porostní půdy (Kč/m^2)= ř.28 x ř.29 x ř.30	13,45
33	obvyklá cena porostní půdy (Kč) = ř.31 x ř.4	255 542
34	obvyklá cena bezlesí a jiných pozemků, zde cesty, odhad (Kč/m^2)	20,00
35	obvyklá cena bezlesí a jiných pozemků (Kč) = ř.33 x ř.5	20 000
36	obvyklá cena pozemků, ř.32+ ř.34	275 542
37	oceňovaný podíl	1/5
38	nominální hodnota podílu	55 108
39	srážka na sníženou prodejnost menšinového podílu na volném trhu	20%
40	obvyklá cena oceňovaného podílu	44 087
41	**odhad obvyklé ceny podílu,** zaokrouhleno	**44 000**

Pozn. k ř. 39: empirická srážka vyplývající ze snížené ochoty kupujících platit stejnou částku za méně práv. Její výše je subjektivním názorem oceňovatele, se snahou o objektivizaci. Srážka je na místě pouze při ocenění pro prodej na volném trhu, nikoli např. pro ocenění pozůstalosti.