

CENA LESA ZA ČASŮ KŮROVCE

Radek Zádrapa

Od roku 2018 se začínají objevovat informace, že by se někteří vlastníci lesa mohli pod tlakem problémů s kůrovcem začít zbavovat lesa pod cenou. Podle mediálních informací se již dokonce objevují inzeráty typu „daruji les".

V době psaní tohoto článku (leden 2019) jsem na internetu sice žádný darovací inzerát nenašel, situace s kůrovcem však vážná je a vlastníky zneklidňuje oprávněně.

Je tedy dramatický pád cen lesa na pořadu dne, nebo jsou takové obavy přehnané?

CENA LESA

Abychom se v problému neztratili, utřiďme si napřed pojem „cena lesa". Pro české prostředí jsou významné tři druhy cen, přičemž každá s kůrovcem pracuje jinak.

První dvě ceny se zjišťují podle vyhlášek a neoficiálně se jim říká úřední. Cena se zjišťuje odděleně za pozemek a porost, přičemž u pozemku žádná srážka na kůrovce možná není.

- Úřední cena, tzv. základní, umožňuje u porostu zohlednit srážku na kůrovce (až –50 %). V lesnické praxi se používá zejména jako základ ocenění škod nebo újem.
- Úřední cena zjednodušená je určena k dani z nabytí nemovitých věcí. U porostu žádnou srážku, tedy ani na kůrovcem napadené dříví, zatím neumožňuje.
- Třetí cenou lesa je cena obvyklá, lidově označovaná jako tržní. Zjišťuje se statistickým vyhodnocením kupních cen již prodaných lesů, časově, místně a kvalitou podobných. Nerozlišuje se cena pozemku a porostu, neboť cenu pozemku a porostu nerozlišují ani kupující a prodávající a potažmo tedy ani kupní smlouvy. Z kupních smluv nelze vyčíst ani případný vliv kůrovce na transakci.

Zhuštěně tedy můžeme říci, že úřední ceny určujeme podle vyhlášek, obvyklé (tržní) ceny zjišťujeme pozorováním a vyhodnocováním trhu s lesem. Stojí za zmínku, že není nic neobvyklého, když se zmíněné ceny navzájem liší až o desítky procent.

Téma úředního ocenění kůrovcem ohrožených lesů souvisí s obavou o pád hodnoty majetku jen nepřímo a okrajově, neboť má na vlastníky dopady hlavně v oblasti daní a odškodňování. Úřední ceny mají v rukou úředníci, je tedy na nich, jak kůrovce „daňově" a „škodně" uchopí, zda vůbec, a jestli vlastníkům lesa situaci ulehčí, nebo ztíží.

Na rozdíl od cen úředních mají ceny, za které se lesy prodávají, ve svých rukou vlastníci lesa sami. Hovoříme-li tedy o riziku pádu cen lesa ohroženého kůrovcem, máme především na mysli ceny obvyklé (tržní).

TRŽNÍ REALITA

Jaká je realita na trhu s lesními majetky posledních let, řekněme od roku 2015?

Průměrné ceny lesních majetků se v posledních letech pohybují nejčastěji v rozmezí 15–20 Kč/m², přičemž spodní hranici tvoří cena holin (cca 1–6 Kč/m²) a horní hranici cena nejkvalitnějších mýtných, většinou smrkových porostů (cca 40–45 Kč/m²). Požadované ceny za lesy, které jsou v současnosti nabízeny na realitních serverech, z těchto čísel nevybočují. Zdá se jen, že se zvýšil počet případů s údajem „cena dohodou". Má zkušenost oceňovatele zatím nenasvědčuje, že by narůstal počet uskutečněných prodejů lesa nebo začaly klesat průměrné ceny. Co však patrné je, je zvýšená nejistota a opatrnost vlastníků i potenciálních kupujících.

Je obvyklé (nikoli však samozřejmé), že se zboží s vadou prodává levněji. Přitom je však přirozené, že kupující hledají na zboží kdejakou mouchu. Není sporu o tom, že „moucha", která se dnes v českých lesích přioděla do šatu kůrovce, představuje vážný problém. Současně však odpovědný přístup k majetku tak dlouho vytvářenému, jako je lesní porost, a tak vzácnému, jako je půda, velí vlastníkovi vnímat vadu v širším kontextu, nikoli zkratkovitě.

VLIV KŮROVCOVÉ KALAMITY NA CENU LESA

Prodeje lesa samy o sobě samozřejmě nejsou nic špatného. Pokud vlastník není schopen nebo ochoten věnovat se péči o majetek, je přirozené, že jej raději prodá někomu, kdo se o něj postará. Pokud takový obchod proběhne férově, to znamená z obou stran informovaně, mají z něj prospěch jak jeho účastníci, tak nepřímo i společnost.

Jaký je tedy skutečný vliv kůrovcové kalamity na cenu lesa? Rozsah kůrovcové kalamity je u nás, ale i v Evropě bezprecedentní, cenové poučení nám proto historie nemůže poskytnout. Vliv kůrovce na cenu lesa bude nakonec takový, jaký mu přiřadí trh, tedy vlastníci původní a noví. Cena bude přitom výsledkem působení vícera často protichůdných vlivů. Ač se to tak nemusí tváří v tvář kalamitním holinám jevit, není kůrovec jediným významným cenotvorným faktorem. Současně s ním působí i vlivy tlačící cenu naopak vzhůru. Tím je například masivní nárůst obliby investic do nemovitostí po světové finanční krizi po roce 2008–2009, viditelný i v našich lesích. Vliv kůrovce na cenu lesa proto nelze spolehlivě předem vymodelovat. Neboť – co je víc, kůrovec, nebo obava ze znehodnocení peněz v bance, riziko skokového nárůstu regulace lesnictví či naděje, že po zvýšení podílu listnáčů v našich lesích cena smrkového dříví v budoucnu významně vzroste? Dnešní faktor „kůrovec" může být zítra nahrazen jiným. Historie dává příklady, kdy hospodářské cenové faktory mohou být relativně rychle přebity např. faktory politickými.

Které faktory by v případném cenovém modelu měly být zastoupeny a jakou by každý z nich měl mít váhu? Pokud je znalec žádán, svůj názor samozřejmě poskytne. Je to jeho práce. Avšak deset znalců, deset názorů. Jakou ale kůrovec v cenách lesa bude hrát roli, rozhodne nakonec ochota současných vlastníků se ohrožených lesů zbavovat.

Vliv kůrovce na obvyklou cenu lesa můžeme rozdělit do dvou složek, první nazvěme třeba věcnou, druhou psychologickou.

- Věcnou složku lze ztotožnit s přímými škodami, které vlastníkovi lesa následkem kůrovcové kalamity vzniknou. Lze je relativně exaktně spočítat. Jde zejména o škodu propadem cen dříví kvůli přesycení trhu, škodu snížením kvality dříví, škodu z vynuceného smýcení nezralých porostů, škodu ze zvýšených nákladů na výrobu, asanaci a skladování kůrovcového dříví, škodu ze zvýšených pěstebních nákladů.
- Psychologické škody mají schopnost ty věcné násobit. Pokud vlastník podlehne vlastním obavám a vliv kůrovce přecení, prodá uspěchaně, realizuje psychologickou škodu. K psychologicky podmíněným škodám na lesním majetku může, ale nemusí dojít.

Stojí za to si uvědomit, že les je krom porostu také pozemkem. A jak u nás, tak v Evropě jsou pozemky vzácným zbožím. Čeští vlastníci lesa si to viditelně uvědomili po finanční krizi z let 2008/2009. Do té doby se zdálo, že prodat holinu, tedy paseku po těžbě se zalesňovací povinností, byl problém. Nebylo výjimkou, že se celá holina prodávala za symbolickou 1 Kč. V současnosti se kupci holin hledají podstatně snadněji a i ceny holin, zdá se, rostou od roku 2009 zřetelně rychleji než ceny lesních pozemků s porosty. Považuji to za důkaz, že lidé u nás začínají ve srovnání s minulostí přikládat větší hodnotu pozemku samotnému, než tomu, co na něm momentálně roste nebo jak je využit. Podobný vývoj lze pozorovat i u nelesních pozemků. Toto by vlastníci mohli vnímat jako silný argument brzdící ukvapené prodeje lesa ohroženého kůrovcem.

Za připomenutí stojí v poslední době často připomínaná moudrost, podle které každou krizi můžeme vnímat buď jako hrozbu, nebo jako příležitost. Jeden příklad za všechny. Kdo si chce postavit roubenku, má dnes díky kůrovci šanci ušetřit až stovky tisíc.

JSOU NA MÍSTĚ OBAVY Z DRAMATICKÉHO PÁDU CEN LESA?

Na otázku z úvodního odstavce, totiž zda jsou obavy z dramatického pádu cen lesa na místě, či nikoli, zní podle mého názoru poctivá odpověď takto: záleží na jednání vlastníků lesa. Pokud podlehnou starostem s kůrovcem a obavám z budoucnosti a budou hromadně prodávat, ceny lesa klesnou a současní vlastníci tak z dlouhodobého hlediska přijdou ke ztrátě (noví z dlouhodobého hlediska k zisku). Pokud se situaci nepoddají a za své majetky budou s nepřízní bojovat, ceny se udrží. Ochotu bojovat může podpořit pomoc, které se vlastníkům dostane. S tak velkým malérem, jaký pro české lesnictví představuje kůrovec, je jediným relevantním pomocníkem stát. Velikost škod, které podle mého odhadu kůrovcová kalamita pouze v roce 2018 přinesla vlastníkům lesů, činí 15 mld. Kč na výnosech a 3 mld. z předčasného smýcení. Další škody dozajista vznikly zvýšenými náklady těžebními i pěstebními. S těmito ciframi je výše dotací vlastníkům lesů prozatím plánovaná státem na rok 2019 (1,15 mld. Kč) v zásadním nepoměru.

Věříme, že stát pomůže výrazně více než dosud. Jako pomáhá vlastníkům zemědělských pozemků. Do té doby mohou vlastníci lesa dělat mnohé sami. Krom nutných hospodářských opatření patří k tomu nejvýznamnějšímu nepodlehnutí panice. Panické prodeje majetku, který budovaly generace, patří mezi ty nejhorší možné. Nelze mít žádnému majiteli lesa za zlé, že ho problémy s kůrovcem přerostou. Než se však rozhodne prodat, měl by si zjistit co nejvíce informací. Nejvěrnější službou paniky je neznalost.

Autor:
Ing. Radek Zádrapa, Ph.D.
znalec v oboru oceňování lesa
E-mail: radek@zadrapa.cz