

**HISTORIE, SOUČASNOST A BUDOUCNOST OCEŇOVÁNÍ LESA  
V PODMÍNKÁCH ČR**

**HISTORY, PRESENT AND FUTURE OF FOREST VALUATION IN THE  
CONDITIONS OF THE CZECH REPUBLIC**

**Vlastimil Vala<sup>1)</sup>, Jana Absolonová<sup>2)</sup>, Augustin Sadílek<sup>3)</sup>, Filip Hakl<sup>4)</sup>, Eva Mačurová<sup>5)</sup>**

**ABSTRAKT:**

*Článek se zabývá historií, současností a budoucností oceňování lesa v podmínkách ČR. Historická analýza oceňovacích předpisů a oceňování na tržních principech od roku 1897 až po současnost je východiskem pro konkrétní návrhy úprav oceňovacích předpisů a tržního oceňování lesa. V rámci tržního oceňování je zmíněna problematika určování hodnoty lesa v podmínkách klimatických změn.*

**ABSTRACT:**

*The article deals with the history, present and future of forest valuation in the Czech Republic. Historical analysis of valuation regulations and valuation on market principles from 1897 to the present is the basis for concrete proposals for adjustments of valuation regulations and market valuation of forest. The issue of determining the value of forests in the conditions of climate change is also discussed.*

**KLÍČOVÁ SLOVA:**

*Les, lesní porost, lesní pozemek, oceňování*

**KEYWORDS:**

*Forest, forest cover, forest estate, evaluation.*

## **1 ÚVOD**

Oceňování lesa jako nauka disponuje poměrně rozsáhlým souborem poznatků, nástrojů a metod pro určování hodnoty (ceny) lesa. Metody oceňování lesa se postupem času vyvíjí obdobně jako metody ocenění jiných majetků. Oproti jiným majetkům ocenění lesa řeší zohlednění zvláštností lesa jako obnovitelného přírodního zdroje. Metody oceňování lesa jsou

---

<sup>1)</sup> Vala Vlastimil, Ing., CSc. – Mendelova univerzita v Brně, lesnická a dřevařská fakulta, adresa, telefon 724 524 154, vlastimil.vala@mendelu.cz

<sup>2)</sup> Absolonová Jana, Ing. et Ing. – VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, adresa, telefon, e-mail

<sup>3)</sup> Sadílek Augustin Ing. – VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, adresa, telefon, e-mail

<sup>4)</sup> Filip Hakl, Ing. –, Státní pozemkový úřad, oddělení tvorby cen a verifikace, Praha, adresa, telefon, e-mail

<sup>5)</sup> Mačurová Eva, Ing., MBA, Státní pozemkový úřad, oddělení tvorby cen a verifikace, Praha, adresa, telefon, e-mail

neoddělitelnou součástí hospodářské úpravy lesa, jejímž úkolem je úkolem navrhovat opatření přírodní reprodukce a obhospodařování lesa v souladu se zájmy společnosti a vlastníků lesa. Oceňování k tomu poskytuje ekonomické ukazatele. Cílem článku je stručně se ohlédnout do historie oceňování lesa, zevrubně posoudit současnost a také vytýčit předpokládané změny v oceňování lesa v souvislosti s dopady klimatické změny na lesy.

## **2 ZDOJE A METODIKA**

Hlavním zdrojem článku jsou tyto práce:

- Diplomová práce „Vývoj metod oceňování lesa, která se zabývá tématem „Vývoj metod oceňování lesa v podmínkách ČR“ [1].
- Článek „Oceňování lesních majetků“ [2].

Metodicky postupujeme tak, že nejprve připomínáme stručným přehledem vývoj vlastnictví lesů a politicko-ekonomické poměry, které mají na metody oceňování lesa jednoznačný vliv. Historii a současnost oceňování lesa dokumentujeme pouze na reprezentativních teoretických dílech ale také zlomových oceňovacích předpisech. Zabýváme se přednostně oceňováním tzv. produkční funkce lesa, pro úplnost ale bez ambicí na komplexnost uvádíme také problematiku oceňování mimoprodukčních funkcí lesa. Syntézou poznatků z uvedených zdrojů a na podkladě diskuse s četnými v textu citovanými zdroji jsme v závěru predikovali očekávané změny v oceňování lesa v souvislosti s dopady klimatické změny na lesní hospodářství ČR.

## **3 VÝVOJ VLASTNICTVÍ LESŮ (LESNÍCH POZEMKŮ) NA ÚZEMÍ ČR**

Do první světové války převládalo na území dnešní České republiky soukromé vlastnictví (80 % lesů). Obce vlastnily přibližně 10 % lesů, církev 8 % a stát 2 %, [3].

Po vzniku Československé republiky byla prováděna lesní pozemková reforma současně s pozemkovou reformou. Pozemková reforma byla vyhlášena zákonem č. 32/1918 Sb., o obstarání velkostatků, zákonem č. 215/1919 Sb., kterým stát zabíral půdu, zákonem č. 330/1919 Sb., o zřízení pozemkového úřadu, zákonem č. 81/1920 Sb., kterým se půda, kterou nezabral stát, přidělovala obcím a veřejným svazkům, zákonem č. 118/1920 Sb. O hospodaření na zabraných pozemcích a zákonem č. 329/1920 Sb. o stanovení náhrad za zabraný majetek [3].

Pozemková reforma se dotkla nejvíce vlastníků lesů nad 10 000 ha, kterým bylo zabráno 30 – 50 % lesního majetku. Méně se dotkla lesních majetků od 3 000 – 10 000 ha lesa, těm bylo odňato přibližně 25 %. Nejméně byli zasaženi vlastníci lesní půdy do 2 000 ha (Bludovský, 1998).

V letech 1938 až 1945 docházelo ke konfiskacím a zřizování vnucené správy na řadě majetků z národnostních, rasových a politických důvodů. Většina těchto majetků byla po osvobození vlastníkům navracena [3].

Po osvobození byly vydány Benešovy dekrety, na jejichž základě bylo konfiskováno přibližně 1 000 000 ha lesní půdy. Stát si nechal 815 000 ha, zbytek byl přidělen obcím a lesním družstvům obcí. Fyzické osoby z přidělu těžily jen minimálně (Bludovský, 1998).

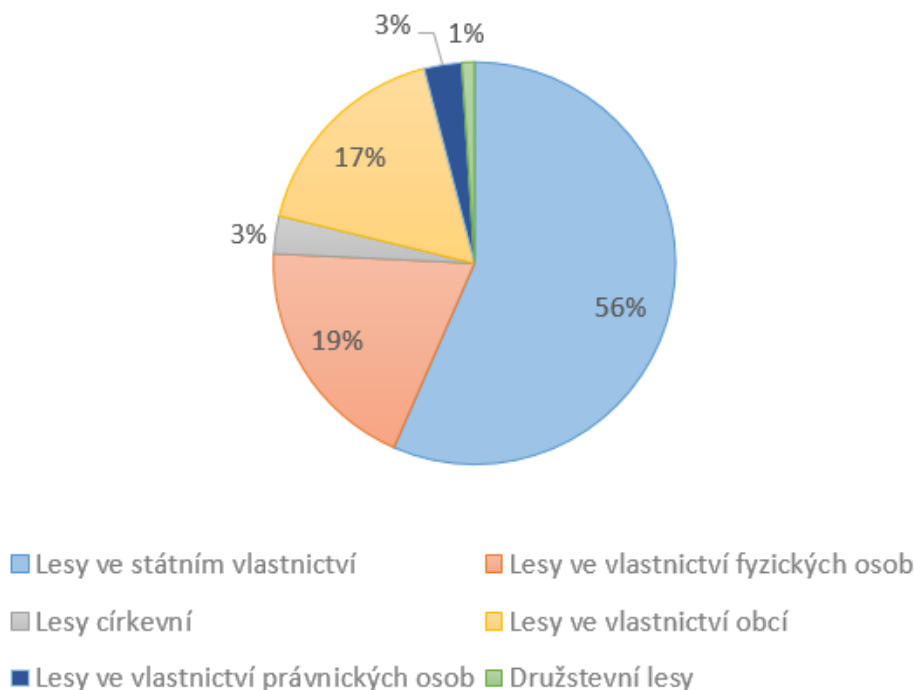
Zákonem č. 142/1947 byla vyhlášena revize pozemkové reformy a velké pozemkové majetky a dle zákona č. 215/1919 a pozdějších předpisů navracené pozemky byly znovu prohlášeny za

zabrané. Další pozemkovou reformu dále nařizoval zákon č. 46/1948 Sb. a vlastníkům bylo zabráno dalších 42 500 ha lesa.

V letech 1954 až 1963 byly zestátněny lesy obcí a měst. Dále probíhalo takzvané združstevňování zemědělství a práva vlastníků byla stále více omezována. V roce 1983 byla socializace užívání lesů prakticky dokončena. Informace o vlastnictví pozemků tehdy neměly žádnou váhu, protože důležité bylo, kdo právu užíval, ne vlastnil [3].

Po svržení socialismu, tj. po dni 17. listopadu 1989, byly přijaty důležité zákony, na základě kterých, byly fyzickým osobám a obcím navraceny pozemky, které jim byly odňaty od roku 1948[3].

Dle druhého cyklu Národní inventarizace lesů (dále jen NIL) [4], která probíhala v letech 2011 – 2015 pokrývají lesy 36,8 % rozlohy území České republiky, to je 2 607 839 ha (NIL národní inventarizace lesů, 2016). Z nich potom více než jedna polovina (56 %) je spravována státem, fyzické osoby vlastní 19 %, obce 17 %, právnické osoby 3 %, církve 3 % a družstva 1 %, viz obrázek 1 (Nejvýznamnějším vlastníkem lesů v ČR je stát)



**Obrázek 1: Graf zastoupení vlastníků lesů v České republice**

**Picture 1: Graph of forest owners' representation in the Czech Republic**

## 4 HISTORICKÉ ŠKOLY OCEŇOVÁNÍ LESA

Historické oceňovacích školy (nauky) prezentujeme pro názornost na díle profesora státní vyšší školy lesnické v Písku Miloše Burketa s názvem „Cenění lesů a statika lesní“ které bylo vydáno v Písku v roce 1924 [5]. Důvodem výběru tohoto díla je fakt, že jde o první pojednání v jazyku českém o této důležité nauce, jak sám autor v předmluvě uvádí. Rovněž autorem „Upotřebená literatura“ svědčí o tom, že se autor přidržel osvědčených vzorů literatury francouzské a německé. Autoři článku mají za to, že toto dílo reprezentuje situaci v ocenění lesů v období

první republiky. V době vzniku tohoto díla se rozlišovaly dvě vzájemně se doplňující spojené nauky a to: Cenění lesů a statika lesní. Obě tyto nauky lesem rozumí půdu a porost ji pokrývající. Rozdílnost mezi ceněním lesů a statikou lesní spočívá především v tom, že cenění lesů se zabývá určování hodnot lesních majetků, jednotlivých jeho součástí, užitků hlavních a vedlejších. Statika lesní se zabývá rovnováhou mezi výnosy náklady, dává návod, jak dosahovat různými hospodářskými způsoby zisku (výnosy převyšují náklady).

### **Cenění lesů**

V rámci cenění lesu se určovaly tyto hodnoty:

- Očekávané (nadějně), které se určují u nepravidelných budoucích výnosů.
- Tržní, která se určuje dle skutečných prodejů.
- Nákladové, která se určuje náklady na výrobu.
- Důchodové (kapitalizované), která se určuje kapitalizací ročního důchodu (renty). hodnoty kapitálová

Hodnoty se určují pro půdu, porost, les, jednotlivé stromy.

Hodnoty se určují k různým účelům, jmenovitě běží-li o koupi, prodej, výměnu a dělbu lesů, o dobrovolný anebo donucený odstup (vyvlastnění) pozemků lesních a porostů, o výkup neb úpravu služebností lesních, stanovení náhrady škody lesům způsobené, o povolení úvěru na lesy a konečně zdanění lesů.

Jako zajímavost uvádíme, co se považovalo za nákladovou hodnotu půdní:

Jde o úhrn nákladů k dosažení půdy kulturní, které se skládají:

- z kapitálu jehož je třeba k zakoupení anebo úpravě půdy,
- z výloh na zornění,
- z úroků z předchozích nákladů

Pojem nákladové hodnoty přitom není považován za případný. Byla-li půda zděděna nebo koupena, byli-li na její zlepšení vydány veliké částky, nebo pokud je používána ve svém původním stavu, nemá tento termín význam. Doporučuje se používat ve smyslu tržní hodnoty půdní. Nejvyšší cena, za níž lze pozemek beze škody prodat.

### **Statika lesní**

Jest naukou o rozvaze mezi výtěžkem a nákladem v lesním hospodářství. Rozdíl mezi oběma je zisk nebo ztráta. Označuje se též jako nauka o čistém výnosu lesa. Statika lesní zjišťuje, do jaké míry dotyčný způsob hospodaření svými výnosy kryje náklady. Statika lesní tedy umožňuje mezi několika hospodářskými způsoby vybrat takový, který přechodně nebo trvale zajistí kladný hospodářský výsledek (výnosy budou vyšší než náklady).

To znamená řešit celou řadu úloh vedoucích k volbě způsobu hospodaření, kdy se šetří:

- Poměry stanovištní
- Dřeviny stávající a budoucí
- Dosavadní a budoucí způsoby hospodaření
- Jmenní vlastníka lesů
- Poměry výnosové a odbytové (dřevní)

Při volbě dřeviny a způsobu hospodaření je uváděno:

Každý rozumný majitel lesa pěstuje takové dřeviny, které potřebuje pro své vlastní hospodářství a zároveň se snaží dosáhnout nejvyššího výnosu hmotového. Jde-li o prodej, dá přednost dřevinám, jež mají nejvyšší hodnotu a cenu, které tedy poskytují největší peněžní výnos. Rovněž je konstatováno že, borovice a modřiny mají mnohem menší výnos než smrk a jedle, přičemž se blíží peněžním výnosem druhům listnatým. **Přihlížíme-li k pohromám, které dřeviny jehličnaté ohrožují, shledáme, že výnos jehličnatých dřevin mnohdy klesá na úroveň výnosů dřevin listnatých.** Obecně vynikající smrk a jedle při těžbě mytné i předběžné jakož i za velikého podílu dříví řemeslného také značně převyšuje nad výtěžkem peněžním většiny ostatních dřevin.

Samostatná pozornost je věnována obmýtí

Obmýtím se rozumí doba, která od založení porostu až k jeho těžbě uplyne. Především dle tehdejších názorů jde o dvojí obmýtí:

Obmýtí nejvyššího čistého výnosu z půdy

Obmýtí nejvyššího průměrného čistého výnosu z lesa

V současných učebních textech oceňování lesa jsou zmiňovány z historie zpravidla dvě školy:

#### **Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa – škola produktivity**

Tato škola, platná asi až do roku 1860, hledí na les jako na celek, tedy na lesní půdu, jejíž součástí je i porost. Výchozí myšlenkou tohoto pojetí je to, že les je odkazem minulých dob a byl převzat pro všeobecnou prospěšnost. Z toho vyplývá, že s lesem by měl hospodařit zásadně stát a také, že úkolem hospodaření by mělo být les dlouhodobě udržovat a tím zaručit nepřetržitost a stálost výtěže. Cílem je tedy dosažení nejvyššího a co nejhodnotnějšího přírůstu [6].

#### **Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy – škola rentability**

Tato nová škola už rozděluje les na lesní půdu a porost. Důležitá není udržitelnost lesa, ale zúročení vloženého kapitálu a zisk. Toto pojetí vychází z toho, že základem hospodaření je holá půda, která je tedy základním kapitálem. Porost je investicí, která má zaplatit všechny náklady na její pořízení a udržování. První rentní efekt se tedy dostaví až za obmýtní dobu, což je charakteristické spíše pro zemědělské hospodářství, ne pro lesní [6].

## **5 OCEŇOVÁNÍ LESA OD ROKU 1989 DO 2019**

Po roce 1989 se oceňování lesa jako vědecká disciplína i nadále rozvíjí v kontextu ekonomiky lesního hospodářství a hospodářské úpravy lesa. Vzrostl význam „oceňování lesů“. Nejprve bylo nutné reagovat na potřeby oceňovací praxe při řešení vlastnických převodů lesních pozemků a porostů (například náhrady za nesrovnatelné porosty). Prvním uceleným textem bylo Oceňování lesů I [8]. Oceňování lesů zde řeší, jak sami autoři uvádějí, pouze jednodušší část problematiky, produkční funkce lesa. Rozvoj oceňování lesů se promítl do oceňovacích předpisů, které se staly nedílnou součástí ekonomické praxe.

Problematikou tržních cen lesních majetků se ekonomika začala zabývat postupně tak, jak začal vznikat trh s lesními majetky. Podrobně zpracované postupy opřené o širokou databázi realizovaných tržních směn uvádí [6].

V současné době je nejucelenějším textem oceňování produkční funkce lesa na netržní a tržní bázi „Oceňování lesa“ [6].

V metodách oceňování lesů má rozhodující význam v řadě výpočtů používaná úroková míra. Problematika úrokové míry je komplexně zpracována v monografii „Úroková míra v lesnictví“ [9].

Důležité je, že celá metodologie a postupy oceňování staví na podkladech zjištěných hospodářskou úpravou lesa. Oceňování lesních pozemků a porostů staví na přírodních typologických základech (SLT) a na produkčních ukazatelích.

Vedle úředních a tržních postupů oceňování produkčních funkcí lesů ve vztahu k ekonomice lesního hospodářství a hospodářské úpravy lesů je významné oceňování celospolečenské významnosti produkčních a mimoprodukčních funkcí lesů. Je vhodné připomenout motivy zjišťování funkce lesů a jejich společensko-ekonomický význam zjišťujeme.

- Snaha vyjádřit význam lesního hospodářství pro společnost, který je zejména z pohledu ukazatele HDP (hrubé domácí produkce) nízký. Proto je často zdůrazňován význam lesního hospodářství společně s dřevozpracujícím průmyslem.
- Vyjádření mimoprodukčních funkcí, které neprochází trhem a nejsou započteny do ukazatelů HDP, má poukázat na významnost lesního hospodářství pro společnost. Cílem je ocenění aktivit vedoucích k rozvoji mimoprodukčních funkcí a jejich začlenění do trhu.

Zde se problém rozměňuje do mnoha diskusí, není možné ji v celé šíři a složitosti postihnout, uvádíme pouze některé:

- Diskutuje se například o plnění mimoprodukčních funkcí v souladu s produkční funkcí – tzv. sdružená funkce, a plnění mimoprodukční funkce na úkor produkční funkce, tedy řízená funkce.
- Kdo má požadovat tyto funkce a jak zajistit, aby je vlastník realizoval.
- Nutno také řešit, zda půjde o zatížení vlastnictví lesa břemenem veřejného statku, požadavkem nařízeným s nutností je plnit, nebo bude tato služba objednána a rozdíl mezi maximální produkcí a omezenou produkcí vlivem řízení mimoprodukční funkce bude vlastníkovu uhrazen.
- Obtížnost samostatného měření mimoprodukční funkce bez vazby na produkci dříví.

Lesnické praxi je známa tato odborná (vědecká) diskuse o komplikovanosti hodnocení celospolečenského významu produkčních a mimoprodukčních funkcí. Jsou známy výsledky studií a šetření a ty jsou zveřejňovány ve zprávách o stavu lesa a lesního hospodářství ČR. Tato problematika je také lesnickou praxí v ČR vnímána v podobě dvou skupin názorů a postupů. Jedna skupina autorů je spojena s profesorem Šišákem a druhá s profesorem Vyskotem. Obě autorské skupiny publikovaly velké množství prací, jejichž výsledky a postupy se také promítly do dvou odlišných metodik:

- Práce představovaná skupinou kolem profesora Vyskota, například „Kvantifikace hodnocení funkcí lesů České republiky“ [10] se promítly do metodického pokynu „Stanovení výše ekologické újmy způsobené na lesních ekosystémech jako škodě na funkcích lesa, vzniklé porušením předpisů o ochraně lesa jako složky životního prostředí“.
- Práce představovaná skupinou kolem profesora Šišáka se promítly do recenzované metodiky „Metodika hodnocení společenské sociálně-ekonomické významnosti funkcí lesa“ [11].

Rozdílnost metodik je zejména ve filosofickém přístupu.

Prof. Vyskot opouští antropocentrický přístup, funkcím lesů přisuzuje hodnotu podle pojetí ekosystémového. Je přijímána filozofie rovnocenného významu všech funkcí lesů, včetně dřevní produkce pro život lidské populace pojmem celospolečenské funkce lesů. Uvádí: „V těchto souvislostech ztrácí smysluplnost uměle „vybudované“ účelové pojmy funkčních externalit a internalit, stejně jako diferenciace tzv. řízených a samovolných funkcí.“

Prof. Šišák, tím, že jeho metody jsou postaveny na teoretickém základě nabídky a poptávky, vztahem užité a směnné hodnoty, pracuje s pojmy spotřebitelský přebytek, ochotou platit, černý pasažér, neopouští antropocentrický přístup. Mimoprodukční funkce ale odděluje od produkční funkce lesa.

Praxe hospodářské úpravy lesů problematiku produkčních a mimoprodukčních funkcí lesů dnes aplikuje pomocí kategorizace lesů. Společenský zájem k plnění funkcí lesů, je pro lesnickou praxi pomocí kategorizace dobře uchopitelný. Kategorizace lesů umožňuje zřetelně pojmenovat zadání jak vlastníka, tak státu.

Jedním z cílů oceňování lesů by mělo být vytvoření podkladů pro hospodářskou úpravu pro uplatnění principu reprodukce lesního majetku ve smyslu udržení jeho hodnoty. Jde o spojitou nádobu s principem efektivnosti (hospodárnosti a rentability), to je poskytování pravidelné věčné renty při respektování přírodní reprodukce lesního ekosystému a požadavků společnosti.

Oceňování lesů dále řeší řadu historicky známých výzev. Jde o výběrné hospodaření, bohatě strukturované lesy, přestavbu smrkových monokultur na smíšené porosty apod. Vše souvisí s obecným příklonem k preferenci ekologických principů a daleko větší diferenciaci vlastníků, kterým je dán větší prostor pro rozhodnutí o volbě hospodářského způsobu lesa. Příklon k těmto směrům přírodě bližších postupů hospodaření zdůvodňují realizátoři těchto směrů jak ekologicky tak ekonomicky. V tomto smyslu je vedena diskuse a je porovnávána ekonomika různých variant přírodě bližších postupů hospodaření zpravidla s hospodařením v lese pasečném.

Zahraniční zkušenosti ekonomických souvislostí obhospodařování lesů bohatých struktur zpracovali [12]. V této studii je zpracována řada zahraničních poznatků a analýz hodnotících výhody a nevýhody různých hospodářských způsobů v dosud málo známých kategoriích, jako jsou výnosy, náklady, zisk. Ze studie je zřejmé, že nejde o záležitost jednoduchou. Na jedné straně má dnes ekonomická praxe i teorie poměrně jasno v ekonomice zejména lesa věkových tříd, to je dáno dlouhou tradicí a tedy empirickými zkušenostmi. Uvažuje-li vlastník o alternativních přírodě bližších postupech hospodaření, rozhoduje se za velké nejistoty. Objemová a hodnotová produkce doposud uplatňovaného způsobu je mu známa včetně všech rizik. Budoucí alternativa a s tím spojená kalkulace objemové a hodnotové produkce je hypotézou, jejíž potvrzení nebo vyvrácení bude možné až ve vzdáleném ekonomickém horizontu.

Přestavbou smrkových monokultur, myšleno na smíšené porosty se lesníci zabývají prakticky od okamžiku, kdy se začaly zakládat. Problematikou přestavby smrkových monokultur podrobně zabývají a veřejnosti je známá jejich recenzovaná metodika. [13]. Na území ČR byly výraznější snahy o úpravu dřevinné skladby smrkových monokultur naplňovány zejména po roce 1950. S celým procesem přestavby smrkových monokultur jsou spojeny také ekonomické aspekty. Jedním aspektem je vynaložení finančních prostředků z veřejných rozpočtů. Druhým je ekonomika vlastníka lesa, okamžitá a budoucí. Okamžité náklady jsou mu kompenzovány, současné výnosy mu plynou z těžených smrkových monokultur. Budoucí ekonomika je

neznámá, dnešní lesník z praxe ví, že výnosy z prodeje listnatého dříví (ne vždy) jsou nižší, než ze smrkového dříví a obnova bude dražší, pokud nepůjde o obnovu přirozenou. Lesníkovi je známo a také s tím počítá, že je to budoucí stabilita porostů, která by mu měla vrátit vynaložené prostředky eliminací ztrát z kalamitních těžeb. Kde je ale ona hranice rentability? Odpovědi na tyto otázky se snaží řešit v ucelených na sebe navazujících monografických pracích na téma přestavba smrkových monokultur a její ekonomické aspekty [14], [15] [16].

V závěru je nutno zmínit existenci práce řešící problematiku ocenění tzv. lesů bohatých struktur [17].

## **6 VYBRANÉ PŘEDPISY VZTAHUJÍCÍ SE K OCEŇOVÁNÍ LESA OD ROKU 1897 DO ROKU 2019**

Za jako nesporně důležité předpisy nutno připomenout:

- Nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí (tzv. odhadní řád nemovitostí), které bylo účinné od 1. 8. 1897 do 15. 7. 1933 [18]. Obsahuje tři části, a to kapitolu o ustanovení odhadců, o výběru odhadců a o zásadách samotných odhadů. Hodnota nemovitosti se stanovuje buď jako tržní hodnota nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku, přičemž pozemky, které poskytují nějaký výnos, se mají oceňovat dle ročního výtěžku. Od této částky se mají odečíst s pozemkem spojené náklady a daně. Při oceňování lesního pozemku mají na jeho hodnotu vliv také stanoviště a poměry porostu, stav zalesnění, poloha vůči komunikaci a s ní spojená možnost dopravy, platná úřední opatření, která omezují hospodaření na pozemku nebo nepříznivé přírodní podmínky, které mají škodlivý vliv na lesní porost [19]
- Zákon ze dne 8. dubna 1920, č. 329 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový), doplněný a pozměněný zákonem ze dne 13. července 1922, čís. 220 Sb. z. a n.
- Vládní nařízení ze dne 21.ledna 1921, čís.53 Sb. z. a n., jímž se stanoví podle §u 41. náhradového zákona závazné stupnice cen pro vyměření náhrady za zabraný majetek převzatý státem, doplněné a pozměněné nařízením ze dne 7.srpna 1922, č. 220 Sb. z. a n. a nařízením ze dne 21.září 1922, č. 296 Sb. z. a n.

Stojí za to připomenout, že stupnice cen měla být vytvořena z cen vyplývajících z průměru cen docilovaných v letech 1913 až 1915. Pro lesy byly sestaveny tabulky pro plné zakmenění na 1 ha lesa (půdy s porostem) v členění podle věku, dřevin (smrk, jedli, borovici a buk) a bonit. Cena 1 ha půdy je podle bonit a dřevin. Nechybí příklady výpočtů.

- Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (tzv. odhadní řád), které bylo účinné od 16. 7. 1933 do 30. 4. 1964 a oproti předchozímu větší změny v oceňování nepřinášel (Weigel, 2002). Obsahoval navíc kapitolu o řízení a zvláštní ustanovení pro zemi Slovenskou a Podkarpatskou. Nemovitosti byly oceňovány stanovením tržní hodnoty, výnosové nebo průměrováním. Metoda stanovení hodnoty lesního pozemku závisela na rozloze dané nemovitosti. Malé a středně velké lesní pozemky měly být oceňovány zejména zjištěním prodejní hodnoty a rozsáhlá lesní hospodářství kapitalizováním ročního čistého výtěžku[19]. Tento odhadní řád byl během své účinnosti pozměněn a doplněn několika dalšími předpisy. Níže jsou uvedeny pouze ty, které se týkají lesních pozemků nebo porostů.



- 
- Nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. o zákazu zvyšování cen („stopceny“), kterým protektorátní vláda zakazovala zvyšovat ceny zboží všeho druhu nad cenovou úroveň ke dni 20. června 1939. Cílem tohoto nařízení bylo pouze zamezit nepřiměřeně se zvyšujícím cenám nemovitostí, ale už nebyla stanovena metoda, jak cenu k datu 20. června 1939 (tzv. „stopcenu“) stanovit. Protože se oceňování „stopcenami“ pro oceňování pozemků uplatňovalo až do 31. 3. 1979, vznikaly různé metodiky stanovení hodnoty nemovitosti
  - Zákon č. 134/1946 Sb. z. a n. o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku, který byl zaveden v době po druhé světové válce, kdy bylo potřeba obnovit hospodářství a k tomu bylo zapotřebí financí. Způsob, jak je získat, bylo vybírat daně. Tento zákon nařizoval přihlašovací povinnost k veškerému majetku pro účely dávky z majetkového přírůstku a dávky z majetku [19].
  - Vyhláška č. 1702/1946 Ú. I., o oceňování jednotlivých druhů zemědělského a lesního majetku pro účely dávky z majetku, ze dne 23. srpna 1946 stanovuje způsob ocenění jednotlivých druhů pozemku pro účely dávky z majetku k zákonu č. 134/1946 Sb. z. a n. Každá hospodářská jednotka se oceňuje samostatně. Zemědělský a lesní majetek se dle této vyhlášky oceňuje výnosovou cenou, přičemž výnosovou cenou lesního závodu je výnosová cena porostní půdy, která se vypočte na základě průměrných hektarových cen udaných v tabulkách. Tabulky jsou rozděleny do dvou kategorií, a to podle výměry. Jinak jsou hodnoceny lesy o rozloze do 50 ha a jinak lesy o rozloze nad 50 ha. Dále jsou hektarové ceny závislé na věkové třídě, stanovištní třídě nebo bonitě, hlavní dřevině a hospodářském tvaru. [19]
  - Roku 1953 byl zaveden zákon č. 41/1953 Sb., o měnové reformě, jímž se veškeré mzdy, platy a ceny přepočítávaly ke dni 1. června 1953 v poměru 5:1 Kčs. [19]

Dále jsme tabulce č.1 zpracovali ucelený přehled oceňovacích předpisů pro nemovitosti od roku 1964, s uvedením způsobů ocenění lesních pozemků a porostů.

**Tabulka 1: Přehled oceňovacích předpisů od roku 1964**

**Table 1: Overview of valuation regulations since 1964**

<b>Přehled oceňovacích předpisů od r. 1964 do r. 2019</b>			
<b>Vyhláška č.</b>	<b>Účinnost</b>	<b>Cena lesních pozemků</b>	<b>Cena lesních porostů</b>
<b>73/1964 Sb.</b>	<b>1.5.1964 – 31.5.1969</b>	<b>0,4 Kčs/m<sup>2</sup></b>	<b>0,66 - 1,44 Kčs/m<sup>2</sup></b>
<b>43/1969 Sb.</b>	<b>1.6.1969 – 31.12.1984</b>	<b>0,4 Kčs/m<sup>2</sup></b>	<b>0,63 - 3,78 Kčs/m<sup>2</sup></b>
Výměr č. 315/126/78	od 1.6.1978	---	0,60 - 3,80 Kčs/m <sup>2</sup>
Výměr č. 120/47/79	od 1.4.1979	0,4 Kčs/m <sup>2</sup>	---
<b>128/1984 Sb.</b>	<b>1.1.1985 – 31.12.1988</b>	<b>0,4 Kčs/m<sup>2</sup></b>	<b>0,60 - 3,80 Kčs/m<sup>2</sup></b>
<b>182/1988 Sb.</b>	<b>1.1.1989 – 31.12.1990</b>	<b>0,4 Kčs/m<sup>2</sup></b>	<b>0,60 - 3,80 Kčs/m<sup>2</sup></b>
316/1990 Sb.	Od 1.9.1990	3 Kčs/m <sup>2</sup>	0,60 - 3,80 Kčs/m <sup>2</sup>
589/1990 Sb.	Od 1.1.1991	3 Kčs/m <sup>2</sup>	0,60 - 3,80 Kčs/m <sup>2</sup>
40/1991 Sb.	Od 15.1.1991	3 Kčs/m <sup>2</sup>	0,60 - 3,80 Kčs/m <sup>2</sup>
<b>393/1991 Sb.</b>	<b>1.11.1991 – 31.10.1994</b>	<b>3,80 Kčs/m<sup>2</sup></b>	<b>6,90 - 62, 30 Kčs/m<sup>2</sup></b>

*ExFoS - Expert Forensic Science*  
*XXIX. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství*  
*Brno 2020*

110/1992 Sb.	Od 24.3.1992	3,80 Kčs/m <sup>2</sup>	6,90 - 62, 30 Kčs/m <sup>2</sup>
611/1992 Sb.	Od 1.1.1993	3,80 Kčs/m <sup>2</sup>	6,90 - 62, 30 Kčs/m <sup>2</sup>
<b>Vyhláška č.</b>	<b>Účinnost</b>	<b>Cena lesních pozemků</b>	<b>Cena lesních porostů</b>
<b>178/1994 Sb.</b>	<b>1.11.1994 – 31.12.1997</b>	<b>Dle STL</b>	<b>Cena závislá na: ceně skupiny dřevin, ceně mýtní výtěže, nákladech na zajištěnou kulturu, věkovém hodnotovém faktoru pro obmýtlí u, zakmenění</b>
295/1995	Od 1.1.1996		
<b>279/1997 Sb.</b>	<b>1.1.1998 – 31.12.2002</b>		
127/1999 Sb.	Od 1.7.1999		
173/2000 Sb.	Od 1.7.2000		
338/2001 Sb.	Od 1.10.2001		
325/2002 Sb.	Od 3.7.2002		
<b>540/2002 Sb.</b>	<b>1.1.2003 – 31.1.2008</b>		
452/2003 Sb.	Od 1.1.2004		
640/2004 Sb.	Od 1.1.2005		
617/2006 Sb.	Od 1.1.2007		
76/2007 Sb.	Od 13.4.2008		
<b>3/2008 Sb.</b>	<b>1.2.2008 – 31.1.2013</b>		
456/2008 Sb.	Od 1.1.2009		
460/2009 Sb.	Od 1.1.2010		

*ExFoS - Expert Forensic Science*  
*XXIX. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství*  
*Brno 2020*

384/2010 Sb.		Od 1.1.2011		
387/2011 Sb.		Od 1.1.2012		
450/2012 Sb.		Od 1.1.2013		

Vyhláška č.	Účinnost			Cena lesních pozemků	Cena lesních porostů
<b>Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)</b>	<b>Zákon č. 151/1997 Sb.,</b> zákon o oceňování majetku. Definice obvyklé ceny	<b>Zákon č. 303/2013 Sb.,</b> část 23. - Změna zákona o oceňování majetku Definice obvyklé ceny doplněna o větu: "Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."	<b>od 1.1.2014</b>	<b>Dle STL</b>	<b>Cena závislá na: ceně skupiny dřevin, ceně mýtní výtěže, nákladech na zajištěnou kulturu, věkovém hodnotovém faktoru pro obmýetí u, zakmenění</b>
Změna: č. 199/2014 Sb.			1.10.2014		
Změna: č. 345/2015 Sb.			1.1.2016		
Změna: č. 345/2015 Sb.			12.2.2016		
Změna: č. 443/2016 Sb.			1.1.2017		

*ExFoS - Expert Forensic Science*

*XXIX. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství*

*Brno 2020*

Změna: č. 457/2017 Sb.			1.1.2018		
Změna: č. 188/2019 Sb.			1.8.2019		

## **7 ZÁVĚR**

Do první světové války na území dnešní České republiky převládalo soukromé vlastnictví, lesní pozemky byly obchodovány za takzvané volné ceny. Roku 1918 uzákoněním pozemkové reformy bylo vznikla potřeba ocenit náhrady za vyvlastněný majetek včetně lesů. S blížící se světovou válkou až po stop ceny. Vývoj a aplikace metod ocenění lesa na tržních principech se po roce 1948 zastavil, vzhledem k neexistenci trhu nebylo takové ocenění nutné. K zásadnímu rozvoji oceňování lesa došlo až po roce 1989. V tomto období době také vznikl po dlouhé době první ucelený text Oceňování lesů I [8] a také první oceňovací vyhláška č. 178/1994 Sb., kde je komplexně řešeno diferencované ocenění lesních pozemků výnosovým a porovnávacím způsobem podle souboru lesních typů, lesních porostů nákladovým a výnosovým způsobem. Začal se rozvíjet trh a na to navazuje rozvoj ocenění na tržních principech. Za této situace je diskutován pojem obvyklá cena a tržní hodnota.

Dle názorů autorů, je minulost a současnost spojena s převládajícími pasečnými způsoby hospodaření, oceňuje se les věkových tříd. Zjevně je vůdčí dřevinou smrk, který je nepochybně dřevinou ekonomickou, za předpokladu, že jeho výhody nejsou znehodnoceny abiotickými vlivy (vichřice), suchem ve spojení s biotickými škůdci (kůrovec).

Jako červená nit doprovází oceňování lesa disciplína dříve statika lesní, dnes hospodářská úprava, která zajišťoval optimální hospodářský výsledek pro vlastníky lesů. V současnosti je pojetí hospodářské úpravy lesy širší. Odpovídá na otázky, jaké hospodářské způsoby, jaké dřeviny a jakým způsobem budeme pěstovat na příslušném stanovišti, tak aby efekt byl optimální pro vlastníky lesů a společnost. Jde o princip ekologický, který má zajistit hospodaření s přírodními podmínkami a princip ekonomický, který má zajistit hospodářskou vyrovnanost a nepřetržitost. Úkolem oceňování lesa je v rámci této činnosti hodnotit vstupy a výstupy navrhovaných opatření.

Lesnictví se současnosti nachází v kritické situaci, došlo k masivnímu a rozpadu smrkových monokultur. Má se za to, že klimatické změně budou lépe odolávat lesy obhospodařované přírodě bližšími způsoby. Patrně půjde o lesy bohatých struktur, myšlena je pestřejší dřevinná skladba a různověké porosty, různé výběrné a podroštní způsoby hospodaření. Při ocenění v lese věkových tříd, oceňujeme dle plochy porostů, pro který známe dřevinu věk a stáří. U různověký porostů již nebude jednoduše věk zjistit. Ocenění se bude muset odvíjet od nových parametrů. Půjde o porostní zásoby v m<sup>3</sup>, strukturu tloušťek a výšek stromů. Bude nutné vyřešit predikci přírůstků naturálních a hodnotových, přejít od ocenění dle výměry na ocenění podle dřevní zásoby. Nebude možné určit obmýtlí, to bude nehrazeno cílovými tloušťkami, zakmenění nebude také možné použít [17].

Nutno také uvést, že současnosti, je hospodářský způsob výběrný zastoupen cca 2 % (v roce 2009 2,42 % dle zprávy o stavu lesního hospodářství). Na vznikajících rozsáhlých holinách možná vzniknou zalesněním stejnověké porosty, které se budou diferencovat až v souvislosti se způsobem péče o vzniklé porosty a následnému pěstování. S oceněním lesů bohatých struktur se tedy budeme setkávat prozatím ojediněle.

## 8 LITERATURA

- [1] ABSOLONOVÁ, Jana: *Vývoj metod oceňování lesa v podmínkách ČR*. Brno, 2019. 71 s.
- [2] VALA, Vlastimil a kol.: *Oceňování lesních majetků*. Soudní inženýrství, 2019, 30(3), 29-36. ISSN 1211-443X.
- [3] BLUŽOVSKÝ, Zdeněk. *Lesní hospodářství v České republice*. Hradec Králové: Lesy České republiky, 1998.
- [4] NIL národní inventarizace lesů. ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM [online]. 2016 [cit. 2019-09-08]. Dostupné z: <http://nil.uhul.cz/>
- [5] BURKET, Miloš.: *Cenění lesů a statika lesní*. Písek, 1924, 195 s.
- [6] MATĚJÍČEK, Jiří, ZÁDRAPA, Radek: *Oceňování lesa*. Lesnická a dřevařská fakulta, Mendelova univerzita v Brně, Brno 2014, 161 s., bez ISBN.  
Dostupné z: [https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani\\_lesa\\_skripta.pdf](https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf)
- [7] ZÁDRAPA, Radek: *Oceňování lesa obvyklou cenou a tržní hodnotou*. Seminář (studijní materiály), 2018, 2019.
- [8] MATĚJÍČEK, Jiří. *Oceňování lesa I*. Praha: Agrospoj, 1993. ISBN 80-708-4063-3
- [9] MATĚJÍČEK, Jiří a kol.: *Úroková míra v lesnictví*. Lesnická práce, s.r.o., Kostelec nad Černými lesy 2013, 160 s. ISBN: 978-80-7458-049-9.
- [10] VYSKOT, Ilja. *Kvantifikace a hodnocení funkcí lesů České republiky*. Praha: 131 Margaret, 2003, 186 s., [24] s. barev. obr. příl. ISBN 80-721-2264-9.
- [11] ŠIŠÁK, Luděk et al. *Metodika hodnocení společenské sociálně-ekonomické významnosti funkcí lesa*. Praha: Česká zemědělská univerzita, 2010.
- [12] DUDÍK, Roman, Jiří MATĚJÍČEK, Dalibor ŠAFAŘÍK, Barbora LIŠKOVÁ a Dita HÁDKOVÁ. *Ekonomické souvislosti obhospodařování lesů bohatých struktur - zahraniční zkušenosti*. 1. vyd. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2010, 138 s. ISBN 978-80-7375-471-6.
- [13] SOUČEK, Jiří a Vladimír TESAŘ. *Metodika přestavby smrkových monokultur na stanovištích přirozených smíšených porostů: recenzovaná metodika*. Strnady: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, 2008, 37 s. Lesnický průvodce. ISBN 978-80-7417-000-3.
- [14] KALOUSEK, František a Vladimír FOLTÁNEK. *Vliv rizik na výnosovou hodnotu porostů při přestavbě smrkových monokultur: recenzovaná monografie*. Strnady: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, 2008, 73 s. Lesnický průvodce. ISBN 978-80-7417-001-0.
- [15] KALOUSEK, František a Vladimír FOLTÁNEK. *Přestavba smrkových monokultur a její ekonomické aspekty*. Vyd. 1. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2010, 168 s. ISBN 978-80-7375-466-2.

- 
- [16] KALOUSEK, František a Vladimír FOLTÁNEK. *Přestavba smrkových monokultur a její vliv na výnosovou hodnotu lesa: monografie*. Vyd. 1. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2007, 71 s. Folia Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis. ISBN 978-80-7375-070-1.
- [17] MATEJÍČEK, Jiří. *Očekávané změny v informačním zabezpečení lesů bohatých struktur*. Lesnická práce. 2012
- [18] WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4259-9.
- [19] BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: 1. díl*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4254-8.
- [20] BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: 2. díl*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4251-3.
- [21] BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: 3. díl*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-720-4335-8.
- [22] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].  
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [23] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>