

Ing. Otto Žallmann, znalec v oboru ekonomika, se specializací odvětví – ceny a odhady lesních pozemků, lesních porostů, škody na lesních porostech.

Znalecký posudek č. 0512-17/2014.

o ceně lesního pozemku a lesních porostů ve vlastnictví

vlastnické právo	adresa	vl. podíl
		8/24
		1/24
		1/24
		1/24
		1/24
		1/24
		1/24
		8/24
		1/24

1) ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaném majetku:

okres	obec	katastr. území	list vlast. č.:
Nový Jičín	Bílovec	Výškovice u Slatiny	8

pozemek - parcela číslo	plocha v m ²	druh pozemku
164/10	627	lesní

1.2. Označení zadavatele posudku:

[Redacted information]

1.3. Účel posudku

Převod vlastnictví k majetku

1.4. Speciální požadavky zadavatele:

Vypracování znaleckého posudku dle platných oceňovacích vyhlášek MF ČR (dle zákona o oceňování majetku – zák. č. 151/1997 Sb.) se stanovením ceny úřední a stanovení ceny v místě a čase obvyklé, metodou porovnávací, výnosovou a hodnotovou, celý pozemek bez ohledu na vlastnické podíly.

1.5. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z listu vlastnictví č.: 8
- kopie katastrální mapy
- LHO Vítkov s platností od 1.1.2013 do 31.12.2022
- kopie porostní mapy
- výsledky místního šetření ze dne: 7.6.2014

1.6. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb., a Vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Účinnost od 1.1.2014.

1.7. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

- dne: 7.6.2014
- znalec: Ing. Otto Žallmann

1.8. Datum, k němuž se ocenění provádí:

K datu 7.6.2014 – t.j. k datu venkovního šetření.

2) NÁLEZ**2.1. Blíže údaje o nemovitosti:**

Taxační údaje jsem převzal a aktualizoval z LHO Vítkov. Pozemek - p.č. 164/10, k.ú. Výškovice u Slatiny se nachází západně od obce Výškovice při okraji komplexu lesa, místní název „V dolinách“, v nadmořské výšce 440 m.n.m. Jedná se o dlouhý úzký pozemek – lesní porost 111 B a3 o ploše 327 m² a bezlesí č. 101 o ploše 300 m² s náletovým porostem OL a BR. Oceňovaný les náleží do přírodní lesní oblasti 29 – Nízký Jeseník, vegetační stupeň - 4, obmýti 80 let, lesní porost je zařazen do pásma ohrožení „D“ a ochranného pásma VZ – II. stupně – vnější.

2.2. Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací:

Taxační údaje jsem převzal z LHO a doplnil vlastním měřením.

3) OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU**3.1. Ocenění lesního pozemku:**

Ocenění lesních pozemků je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb, § 7 – lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem, kde není územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Základní cena se upraví se zdůvodněním srážkami podle přílohy č. 7. Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč/m².

3.1.1. Ocenění pozemku:

pozemek – parcela č.:	plocha v m ²	druh pozemku	SLT	cena v Kč/m ²	úprava zákl. cen lesních pozemků	Cena pozemku
164/10	627	lesní	4 H	6,44	-10%	3.634,09

Pro pozemek použita úprava základních cen lesních pozemků – příloha č. 25, č. položky 3 – tvar lesních pozemků (srážka až do 20%)

3.2. Ocenění lesního porostu:

Ocenění lesního porostu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb, § 40. Pro základní cenu za m² jednotlivých skupin dřevin dle vzorce: $H_a = \frac{1}{(A_u - c)} \times f_a + c / \times B_a$, pro lesní porosty s vyšším skutečným věkem, než je stanovené obmýti LHP nebo LHO dle vzorce: $H_a = A_u \times B_a$. Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýti, sníží se základní cena koeficientem K_v , kde $K_v = 1 - \frac{1}{(u - a)} \times 0,005$.

3.2.1. Taxační údaje:

Venkovní šetření provedeno dne 7.6.2014

pozemek – p.č.	lesní porost	plocha	věk	zakmenění	dřevina	zastoupení	bonita	obmýti
164/10	111 Ba3	327	26	9	OL	70	3	80
			26	9	OS	20	2	80
			26	9	BR	10	2	80
164/10	bezl. č. 101	300	15	7	OL	80	3	80
			15	7	BR	20	2	80

3.2.2. Výpočet ceny skupiny dřevin na pozemku: Na lesním pozemku – p.č. 164/10 je evidován lesní porost 111 B a3 o ploše 327 m² a bezlesí č. 101 o ploše 300 m²

111 Ba3	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]		
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv			
Jednotková cena: $Ha = ((Au-c) \cdot fa (\text{případně } 1/fuv) + c) \cdot Ba \cdot Z$							Cena	
olše lepkavá	26	3	0,900	80	327	70		
14,60	4,13		0,290					
$Ha = [(14,60 - 4,13) \cdot 0,290 + 4,13] \cdot 0,90 \cdot 70 \% = 4,5148 \text{ Kč/m}^2$							1 476,34	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) \cdot 0,005]$							*	0,730
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							*	1,000
olše lepkavá - celkem							=	1 077,73

111 Ba3	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]		
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv			
Jednotková cena: $Ha = ((Au-c) \cdot fa (\text{případně } 1/fuv) + c) \cdot Ba \cdot Z$							Cena	
osika	26	2	0,900	80	327	20		
7,34	3,67		0,280					
$Ha = [(7,34 - 3,67) \cdot 0,280 + 3,67] \cdot 0,90 \cdot 20 \% = 0,8456 \text{ Kč/m}^2$							276,51	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) \cdot 0,005]$							*	0,730
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							*	1,000
osika - celkem							=	201,85

111 Ba3	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]		
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv			
Jednotková cena: $Ha = ((Au-c) \cdot fa (\text{případně } 1/fuv) + c) \cdot Ba \cdot Z$							Cena	
bříza bradavičnatá	26	2	0,900	80	327	10		
8,59	4,32		0,370					
$Ha = [(8,59 - 4,32) \cdot 0,370 + 4,32] \cdot 0,90 \cdot 10 \% = 0,5310 \text{ Kč/m}^2$							173,64	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) \cdot 0,005]$							*	0,730
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							*	1,000
bříza bradavičnatá - celkem							=	126,76

Bezlesí č. 101	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]		
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv			
Jednotková cena: $Ha = ((Au-c) \cdot fa (\text{případně } 1/fuv) + c) \cdot Ba \cdot Z$							Cena	
olše lepkavá	15	3	0,700	80	300	80		
14,60	4,13		0,150					
$Ha = [(14,60 - 4,13) \cdot 0,150 + 4,13] \cdot 0,70 \cdot 80 \% = 3,1923 \text{ Kč/m}^2$							957,69	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) \cdot 0,005]$							*	0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							*	1,000
olše lepkavá - celkem							=	646,44

Parcel. č. 101	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	
Cena mýni výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv		
Celková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně } 1/f_{uv}) + c] * B_a * Z$						Cena	
tržba bradavičnatá	15	2	0,700	80	300	20	
8,59	4,32		0,240				
$H_a = [(8,59 - 4,32) * 0,240 + 4,32] * 0,70 * 20 \% = 0,7483 \text{ Kč/m}^2$						224,49	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
tržba bradavičnatá - celkem						=	151,53

3.3. Ocenění dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, celková cena zjištěná se zaokrouhlí, dle § 50, na desetikoruny – celkem.

pozemek - parcela č.:	výměra v m ²	druh pozemku	cena lesního pozemku	cena lesního porostu	CELKEM
164/10	627	lesní	3.634,09	2.204,31	5.838,40
CELKEM	zaokrouhleno				5.840

3.4. Cena v místě a čase obvyklá:

Obvyklá cena : Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Cenu obvyklou stanovují podle odborného odhadu na základě ocenění nemovitostí podle cenového předpisu, a to z důvodu, že nebylo možno dohledat pozemky vhodné na porovnání v dané lokalitě. S obdobnými pozemky se běžně neobchoduje, což dokládá také neexistence nabídek v realitní inzerci.

Tytéž důvody platí i pro pronájem tohoto pozemku a proto tak není možné stanovit obvyklou cenu výnosovou metodou. Výše uvedený pozemek není pronajat a není určen svým účelem k poskytování výnosu. Taktéž nelze u pozemku z povahy věci provést výpočet nákladovým způsobem.

3.5. Odborný odhad obvyklé ceny

Cena v místě a čase obvyklá - tržní cena předmětné nemovitosti (lesní pozemek a lesní porosty) se dle znalosti znalce pohybuje v daném čase a místě v rozmezí 30 - 40% ceny zjištěné dle platné oceňovací vyhlášky, (průměrně tedy 35%)
 $(5.838,40 \text{ Kč} \times 0,35\% = 2.043,44 \text{ Kč} - \text{zaokrouhleno} = 2.040,- \text{ Kč})$

A REKAPITULACE

4.1. Ocenění předmětných nemovitostí:

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji lesní pozemek a lesní porosty na pozemku – p.č.: 164/10, k.ú. Výškovice u Slatiny, zapsané na LV č.: 8, v obci: Bílovec, okres: Nový Jičín,



Pozemek – p.č. 164/10, k.ú. Výškovice u Slatiny	
Ocenění dle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů: – celkem.	5.840,- Kč
Slovy: Pěttisicosumsetčtyřicet korunčeských	
Odborný odhad obvyklé ceny	2.040,- Kč
Slovy: Dvatisícečtyřicet korunčeských	

Posudek vypracován dne: 8.6.2014



Ing. Otto Žallmann
[Handwritten signature]

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, pod č.j. Spr. 3149/96 ze dne 25.10.1996, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních pozemků, se specializací lesních porostů, škody na lesních porostech. Tato znalecká oprávnění byla rozšířena rozhodnutím téhož Krajského soudu ze dne 7.10.1998 číslo jednací Spr. 3149/96, o obor lesní hospodářství, odvětví dříví – těžba a myslivost. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 512 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace. Tento posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u znalce. Tento posudek obsahuje 5 stran včetně znalecké doložky.

Ing. Žallmann Otto
Na Tylovách 510
747 01 Hrádec nad Moraví
[Handwritten signature]