

Příklad

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 001/1/2013

**o stanovení ceny zjištěné lesních pozemků
a lesních porostů**

ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně (ŠLP Masarykův les
Křtiny) na pozemcích p.č. 390, katastrální území Vranov u Brna,
obec Vranov, okres Brno-město pro potřeby Kurzu oceňování lesa
(**zkušební znalecký posudek**)

Posudek vyžádal: Mendelova univerzita v Brně
Zemědělská 1665/1
613 00 Brno

Účel posudku: Převod vlastnictví

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Karlíček
Masarykovo náměstí 28
251 01 Barochov

V Barochově dne 16. května 2013

Znalecký posudek obsahuje celkem 13 stran včetně titulní strany a příloh, z toho 3 strany příloh.
Posudek je předán ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.

1. **OBSAH**

1. Obsah		strana 2
2. Úvod		strana 3
3. Nález		strana 4
4. Ocenění lesních pozemků a lesních porostů		strana 5
5. Rekapitulace		strana 9
6. Znalecká doložka		strana 10
7. Přílohy		
Příloha č. 1	Zadání zkušebního znaleckého posudku	strana 11
Příloha č. 2	Výpis z katastru nemovitostí	strana 12
Příloha č. 3	Zobrazení oceňovaných porostních skupin v porostní mapě	strana 13

2. ÚVOD

2.1. Údaje o oceňovaném majetku

Majetek se nalézá v

- okrese : Brno - město
- obci : Vranov [584151]
- k. ú. : Vranov u Brna [785407]
- vlastník : Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno
- LV : 460
- druh pozemku : lesní pozemek
- parcela : 390

2.2. Zadavatel posudku

Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, 613 00 Brno

2.3. Účel vyhotovení posudku

Převod vlastnictví (zkušební znalecký posudek vytvořený v rámci Kurzu oceňování lesa)

2.4. Speciální požadavky zadavatele

Ocenění lesního pozemku s lesním porostem pouze cenou zjištěnou, tj.:

- a) lesní pozemek (§ 30)
- b) lesní porost zjednodušeným způsobem (§ 40)
- c) lesní porost základním způsobem metodou věkových hodnotových faktorů (§ 35 a násl.)

2.5. Podklady pro vypracování posudku

- a) Výpis z hospodářské knihy pro oceňovaný lesní majetek (Lesní hospodářský celek: 618 000 ŠLP Masarykův les Křtiny, platnost LHP 01.01.2003 – 31.12.2012)
- b) Porostní mapa pro oceňovaný lesní majetek (Lesní hospodářský celek: 618 000 ŠLP Masarykův les Křtiny, platnost LHP 01.01.2003 – 31.12.2012) v měřítku 1 : 10 000
- c) Výpis z katastru nemovitostí pro oceňovaný lesní majetek vyhotovený Katastrálním úřadem v Brně dne 15.05.2013

2.6. Cenový předpis, podle kterého se ocenění provádí

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- vyhláška č. 3/2008 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 vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.,

1.7. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

Místní šetření daného lesního majetku bylo provedeno pochůzkou dne 6. 5. 2013, pochůzky se zúčastnil Ing. Pavel Karlíček, znalec a Ing. Petr Hándl, CSc., zástupce Mendelovy univerzity v Brně.

1.8. Datum, k němuž se ocenění stanovuje

Ocenění lesních pozemků a porostů se provádí ke dni provedení místního šetření, tedy ke dni 6.5.2013.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o oceňované nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nachází severně od obce Vranov (okres Brno-venkov). Jedná se o tři porostní skupiny, které jsou v majetku Mendelovy univerzity v Brně a leží na jižním okraji rozsáhlého lesního komplexu.

Oceňované porostní skupiny 1A1, 1A4 a 1A16 jsou součástí parcely č. 390 náležející do katastrálního území Vranov u Brna [785407]. Parcela je zapsána na listu vlastnictví č. 460 a má výměru 88 371 m². Výše uvedené porostní skupiny jsou součástí Lesního hospodářského celku č. 618 000, pro který byl vypracován Lesní hospodářský plán s platností od 1.1.2003 - 31.12.2012. Podle územního plánu obce Vranov není uvažováno s jiným využitím, než pro plnění funkcí lesů. Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva. Oceňované lesní pozemky nejsou součástí velkoplošných či maloplošných chráněných území, ani jiných chráněných území, které by mohly vlastníka omezovat v jeho hospodaření.

3.2 Porovnání souladu skutečného stavu s dokumentací

Stav pozemků i porostů odpovídá popisu v lesním hospodářském plánu, aktualizován byl pouze věk porostů. Hranice jednotlivých porostních skupin jsou v terénu dobře patrné.

4. OCENĚNÍ LESNÍCH POZEMKŮ A LESNÍCH POROSTŮ

4.1. Ocenění lesních pozemků

Ocenění lesních pozemků se provádí dle § 30, vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Oceňované porostní skupiny (1A1, 1A4 a 1A16) jsou součástí jedné velké parcely (č. 390) o výměře 88 371 m², proto se plochy porostních skupin neshodují s výměrou dle KN.

Tabulka č. 1: Ceny lesních pozemků

Porostní skupina	Číslo		Výměra v m ²		SLT	Cena v Kč/m ²	Srážky		Kp	Cena
	parcely	LV	dle LHP	dle KN			položka	%		
1A1	390	460	3 300	88 371	3H	5,87	x	x	1,00	19 371 Kč
1A4	390	460	5 800	88 371	3H	5,87	x	x	1,00	34 046 Kč
1A16	390	460	4 800	88 371	3H	5,87	x	x	1,00	28 176 Kč
CELKEM	x	x	13 900	x	x	x	x	x	x	81 593 Kč

Vzhledem k tvaru, přístupnosti a ostatním charakteristikám výše uvedených lesních pozemků nebyly zvoleny žádné srážky ani přírážky k základní ceně. Koeficient prodejnosti Kp je pro lesní pozemky stanoven konstantně na hodnotě 1,00. Cena lesního pozemku v porostní skupině 1A1 činí 19 371,- Kč, v porostní skupině 1A4 činí 34 046,- Kč a v porostní skupině 1A16 činí 28 176,- Kč, součtem tedy **81 593,- Kč**.

4.2. Ocenění lesních porostů zjednodušeným způsobem (§ 40)

Trvalé lesní porosty se nacházejí ve všech výše uvedených porostních skupinách (1A1, 1A4, 1A16) v rámci parcely č. 390. Ocenění trvalých lesních porostů v těchto porostních skupinách bylo provedeno dle § 40 (zjednodušený způsob), vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cena jednotlivých skupin dřevin v Kč/m² se zjistí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a * K_p$$

Tabulka č. 2: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A1 (zjednodušený způsob)

Porostní skupina: 1A1				Věk: 16 let			Zakmenění:	1	
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	C _{SD}	Cena	
	LHP	zjišť.							
SM	96	96	3168	28	2	3	5,8	18 374 Kč	
DBZ	3	3	99	24	3	3	2,6	257 Kč	
HB	1	1	33	16	7	7	0,2	7 Kč	
Σ	100	100	3300	x	x	x	x	x	
							Koeficient Kp	1	x
							Cena celkem:		18 638 Kč

Tabulka č. 3: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A4 (zjednodušený způsob)

Porostní skupina: 1A4				Věk: 50 let			Zakmenění:	1
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	C _{SD}	Cena
	LHP	zjišť.						
SM	90	90	5220	30	1	2	18,4	96 048 Kč
OL	5	5	290	28	2	2	5,1	1 479 Kč
HB	5	5	290	18	6	6	3,6	1 044 Kč
Σ	100	100	5800	x	x	x	x	x
Koeficient Kp							1	x
Cena celkem:								98 571 Kč

Tabulka č. 4: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A16 (zjednodušený způsob)

Porostní skupina: 1A16				Věk: 162 let			Zakmenění:	0,8
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	C _{SD}	Cena
	LHP	zjišť.						
BO	35	35	1680	28	2	1	34,4	46 234 Kč
SM	20	20	960	28	4	3	53,6	41 165 Kč
HB	20	20	960	16	6	6	6,7	5 146 Kč
BK	20	20	960	24	3	5	54,7	42 010 Kč
JD	5	5	240	24	4	4	45,9	8 813 Kč
Σ	100	100	3600	x	x	x	x	x
Koeficient Kp							1	x
Cena celkem:								143 366 Kč

Celková cena trvalých lesních porostů v porostních skupinách 1A1, 1A4 a 1A16 vypočtená dle § 40 (zjednodušený způsob), vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů činí **260 575,- Kč**.

4.3. Ocenění lesních porostů základním způsobem – metodou věkových hodnotových faktorů (§ 35 a násl.)

Trvalé lesní porosty se nacházejí ve všech výše uvedených porostních skupinách (1A1, 1A4, 1A16) v rámci parcely č. 390. Ocenění trvalých lesních porostů v těchto porostních skupinách bylo provedeno dle § 35 (základní způsob), vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 26 v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

Základní cena v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce

$$Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba$$

Tabulka č. 5: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A1

Porostní skupina: 1A1				Obmýtí: 100 let					Věk: 16 let	Zakmenění:			1
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	Au	c	fa	Kč/m ²	Přirážky/srážky	Koeficient Kv	Cena
	LHP	zjišť.											
SM	96	96	3168	28	2	3	63,8	12,46	0,118	18,51812		0,58	34 026 Kč
DBZ	3	3	99	24	3	3	71,32	26,76	0,108	31,57248		0,58	1 813 Kč
HB	1	1	33	16	7	7	44,22	23,39	0,123	25,95209	- 30 %	0,58	348 Kč
Σ	100	100	3300	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Koeficient Kp:											1,00	x	x
Cena celkem:													36 187 Kč

Pro dřeviny z porostu 1A1 byla uplatněna srážka pro dřevinu habr za nižší zpeněžení sortimentu ve výši 30 % dle položky č. 10.1, přílohy č. 31, vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č. 6: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A4

Porostní skupina: 1A4				Obmýtí: 100 let					Věk: 50 let	Zakmenění:			1
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	Au	c	fa	Kč/m ²	Přirážky/srážky	Koeficient Kv	Cena
	LHP	zjišť.											
SM	90	90	5220	30	1	2	71,89	12,46	0,386	35,39998		0,75	138 591 Kč
OL	5	5	290	28	2	2	15,75	3,6	0,556	10,3554		0,85	2 553 Kč
HB	5	5	290	18	6	6	49,53	23,39	0,371	33,08794	- 30 %	0,75	5 038 Kč
Σ	100	100	5800	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Koeficient Kp:											1,00	x	x
Cena celkem:													146 181 Kč

Pro dřeviny z porostu 1A4 byla uplatněna srážka pro dřevinu habr za nižší zpeněžení sortimentu ve výši 30 % dle položky č. 10.1, přílohy č. 31, vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č. 7: Cena lesního porostu v porostní skupině 1A16

Porostní skupina: 1A16				Obmýtí: 100 let					Věk: 162 let	Zakmenění:		0,8	
Dřevina	Zastoupení		Plocha dřeviny v m ²	AVB	RB dle LHP	RB dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.	Au	c	fa	Kč/m ²	Přirážky/srážky	Koeficient Kv	Cena
	LHP	zjišť.											
BO	35	35	1680	28	2	1	41,05	16,94	1	32,84		1	55 171 Kč
SM	20	20	960	28	4	3	73,17	12,46	1	58,536		1	56 195 Kč
HB	20	20	960	16	6	6	59,56	23,39	1	47,648	- 30 %	1	32 019 Kč
BK	20	20	960	24	3	5	67,41	23,39	1	53,928		1	51 771 Kč
JD	5	5	240	24	4	4	71,53	21,23	1	57,224		1	13 734 Kč
Σ	100	100	4800	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Koeficient Kp:											1,00	x	x
Cena celkem:												208 890 Kč	

Pro dřeviny z porostu 1A16 byla uplatněna srážka pro dřevinu habr za nižší zpeněžení sortimentu ve výši 30 % dle položky č. 10.1, přílohy č. 31, vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Celková cena trvalých lesních porostů v porostních skupinách 1A1, 1A4 a 1A16 činí **391 258,- Kč**.

5. REKAPITULACE

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji lesní pozemky a lesní porosty v Kč takto:

Porostní skupiny	Cena pozemku	Cena porostu	CELKEM
a) Ocenění zjednodušeným způsobem (§ 40)			
1A1, 1A4, 1A16	81 593	260 575	342 168
b) Ocenění základním způsobem – metodou věkových hodnotových faktorů (§ 35 a násl.)			
1A1, 1A4, 1A16	81 593	391 258	472 851

a) Ocenění zjednodušeným způsobem (§ 40)

Cena lesního pozemku 81 593,- Kč

Slovy: osmdesátjedenatisícpětsetdevadesáttřikorunčeských

Cena lesního porostu260 575,- Kč

Slovy: dvěšedesáttisícpětsetsedmdesátpětkorunčeských

CENA CELKEM 342 168,- Kč

Zaokrouhleno: **342 170,- Kč**

Slovy: třistačtyřicetdvatisícdvěstěkorunčeských

b) Ocenění základním způsobem – metodou věkových hodnotových faktorů (§ 35 a násl.)

Cena lesního pozemku 81 593,- Kč

Slovy: osmdesátjedenatisícpětsetdevadesáttřikorunčeských

Cena lesního porostu 391 258,- Kč

Slovy: třistadevadesátjedenatisícdvěstěpadesátosmkorunčeských

CENA CELKEM 472 851,- Kč

Zaokrouhleno: **472 850,- Kč**

Slovy: čtyřístasedmdesátdvatisícdevětsetkorunčeských

Posudek vypracován v Brně dne: 16.5.2013

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Karlíček
Masarykovo náměstí 28
251 01 Barochov

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v ze dne č.j. Spr pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování lesních pozemků, lesních porostů a škod na nich.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

Zadání zkušebního znaleckého posudku

Proveďte ocenění lesních pozemků a lesních porostů dle platného oceňovacího předpisu - vyhláška č. 3/2008 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 vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.,

Lesní pozemek oceňte dle § 30, lesní porost dle § 35 (základní způsob) a také dle § 40 (zjednodušený způsob) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zkušební znalecký posudek musí po věcné i formální stránce odpovídat zákonu č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a vyhlášce č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Otisk pečeti (razítka znalce) nahraďte ručně psaným textem „razítko znalce“. Tento text bude částečně překrývat nálepkou držící sešívací šňůru i poslední stranu posudku.

Proveďte ocenění konkrétních porostních skupin dle zadání (příloha č. 1). Jako podklad použijte výpis z hospodářské knihy (příloha č. 2). Věk porostu aktualizujte k datu, ke kterému se ocenění provádí. Ostatní údaje převezměte z hospodářské knihy (předpokládejte, že souhlasí se skutečností). Pro potřeby ocenění lesních porostů v jednotlivých porostních skupinách použijte převládající SLT převzatý z výpisu z hospodářské knihy (příloha č. 2). Přírážky či srážky k základní ceně zvolte dle vlastního uvážení na základě dodaných podkladů, případně vlastního šetření.

K vypracování zkušebního znaleckého posudku využijte podklady z příloh k tomuto dokumentu. Mapové podklady naleznete na Mapserveru ŠLP Křtiny <http://mapserver-slp.mendelu.cz/map.phtml?config=slp>, pro zobrazení porostní mapy je třeba v pravé liště zatrhnout Forest stand map a dále Forest management map 2003 – 2012. Mapu je možno libovolně přibližovat a oddalovat, vytvářet tiskové sestavy apod. Údaje z Katastru nemovitostí naleznete na stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

Termín odevzdání zkušebního znaleckého posudku je v 11. výukovém bloku.

Přílohy:

1. Seznam účastníků Kurzu oceňování lesa se zadanými porostními skupinami
2. Výpis z hospodářské knihy
3. Výtah ze zákona a vyhlášky o znalcích a tlumočnících
4. Vzorový znalecký posudek
5. Vyúčtování znalečného
6. Znalecký deník

Příloha č. 2 - výpis z katastru nemovitostí

Informace o parcele

Parcelní číslo:	390
Obec:	Vranov [584151]
Katastrální území:	Vranov u Brna [785407]
Číslo LV:	460
Výměra [m ²]:	88371
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Obrázek č. 1 Přehledová mapa

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Mendelova univerzita v Brně	Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.05.2013 09:25:17. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Příloha č. 3 – zobrazení oceňovaných porostních skupin v porostní mapě

