

Výtisk číslo:
Počet listů :

7
35

ZNALECKÝ POSUDEK

Ing. Lubomír K L E M E N T

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních
pozemků, lesních porostů, škody na lesních porostech



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 549-41/2019

o ceně pozemku a trvalých lesních porostů na nich rostoucích

v okrese Nový Jičín,

k.ú. Mošnov.

1. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaných pozemcích

- okres : Nový Jičín,
- obec : Mošnov,
- katastrální území : Mošnov,
- list vlastnictví : 5
- číslo parcely dle KN : 134/1,156/12,781/5,1795,1853,1885,
1886,1902
- vlastník : Česká Republika
- **Právo hospodařit s majetkem státu : *Vojenské lesy a statky ČR, s.p.*, Pod Juliskou 1621/5, PRAHA 6, Dejvice**

1.2. Označení zadavatele posudku

- název : ***Vojenské lesy a statky ČR, s.p.,
ředitelství divize Lipník nad Bečvou***
- identifikační číslo : 00000205
- adresa : Na Zelince 1147, 751 31 Lipník n/B
- vztah k pozemku : Právo hospodařit s majetkem státu

1.3. Účel posudku

- ocenění pozemků za účelem prodeje

1.4. Speciální požadavky zadavatele

- termín dodání do 16.srpna 2019
- stanovení ceny zjištěné (úřední) i ceny v místě a čase obvyklé

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- výpisy z nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 9.8.2019
(*Viz. příloha*),
- výřez orientační mapky se zákresem oceňovaných parcel v k.ú. Mošnov,
v měřítku 1 : 10 000
(*Viz. příloha*),
- výřez katastrální mapy pro k.ú. Mošnov,
měřítko 1 : 5 000
- výřez ortofotomapy s podkladem katastrální mapy,
měřítko 1 : 1 000
(*Viz. příloha*),

1.6. Cenový předpis podle něhož se ocenění provádí

- Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 345/2015 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a ve znění dalších předpisů, například předpisu č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

1.7. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

- dne : 29. července 2019
- účastníci : *Ing. Lubomír Klement* - znalec

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí

- ke dni *15. srpna 2019*

2. NÁLEZ

2.1. Bližší údaje o nemovitostech

Oceňovaný pozemek v k.ú. Mošnov se nachází v severní části obce Mošnov, cca 3 km severně od města Příbor.

Nadmořská výška oceňovaného pozemku je cca 250 m.n.m.

Viz. příloha - orientační mapa.

2.2. Identifikace parcel

Oceňované parcely jsou zapsány v katastru nemovitostí jako parcely KN:

Katastrální území : Mošnov

Katastrální území	Parcelní číslo		LV	Výměra m2	Druh pozemku kultura	BPEJ	Cena za m2	Tržní cena v Kč	Výměra m2
Mošnov	156/12	KN	5	20	orná půda	65600	14,50	28,00	20
	134/1	KN	5	265	trvalý travní porost	65600	14,50	28,00	265
	781/5	KN	5	57	orná půda	65600	14,50	28,00	57
	1795	KN	5	5117	orná půda	64300	14,00	28,00	5117
	1853	KN	5	4399	orná půda	64600	11,50	26,00	4399
	1885	KN	5	7623	orná půda	64300	14,00	28,00	6715
						64310	12,00	26,00	908
	1886	KN	5	18837	orná půda	64300	14,00	28,00	9240
						64710	8,60	25,00	9597
	1902	KN	5	22882	orná půda	62041	7,40	23,00	13849
64310						12,30	26,00	7375	
64300						14,00	28,00	1658	
CELKEM				59200					59200

3. OCENĚNÍ

Ocenění zemědělského pozemku (§ 6) - orná půda, trvalý travní porost

- Pozemek, parcela č. 156/12 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 20 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

Hledané BPEJ: **65600 - 20 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
65600	10,34 Kč/m ²	9,01 Kč/m ²
Třída ochrany	I. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = $10,34 \times 1,4 = 14,48 = 14,5$ Kč

Úřední cena - 14,50 Kč

Tržní cena = 28,-Kč

- Pozemek, parcela č. 134/1 - trvalý travní porost -
v katastrálním území Mošnov - 265 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

Hledané BPEJ: **65600 - 265 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
65600	10,34 Kč/m ²	9,01 Kč/m ²
Třída ochrany	I. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = $10,34 \times 1,4 = 14,48 = 14,5$ Kč

Úřední cena - 14,50 Kč

Tržní cena = 28,-Kč

- Pozemek, parcela č. 781/5 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 57 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

Hledané BPEJ: **65600 - 57 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
65600	10,34 Kč/m ²	9,01 Kč/m ²
Třída ochrany	I. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = 10,34 x 1,4 = 14,48 = 14,5 Kč

Úřední cena - 14,50 Kč

Tržní cena = 28,-Kč

- Pozemek, parcela č. 1885 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 7623 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,
(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

a) Hledané BPEJ: **64300 - 6715 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64300	10,03 Kč/m ²	8,74 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = $10,03 \times 1,4 = 14,04 = 14,-$ Kč

Úřední cena - 14,- Kč

Tržní cena = 28,-Kč

b) Hledané BPEJ: 64310 - 908 m²

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64310	8,80 Kč/m ²	7,67 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = 8,8 x 1,4 = 12,32 = 12,- Kč

Úřední cena - 12,- Kč

Tržní cena = 26,-Kč

- Pozemek, parcela č. 1886 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 18837 m²

(1)Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2)Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

a) Hledané BPEJ: **64300 - 9240 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64300	10,03 Kč/m ²	8,74 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = $10,03 \times 1,4 = 14,04 = 14,-$ Kč

Úřední cena - 14,- Kč

Tržní cena = 28,-Kč

b) Hledané BPEJ: **64710 - 9597 m²**

PEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64710	6,17 Kč/m ²	5,38 Kč/m ²
Třída ochrany	III. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = $6,17 \times 1,4 = 8,64 = 8,6$ Kč

Úřední cena - 8,60 Kč

Tržní cena = 25,-Kč

- Pozemek, parcela č. 1902 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 22882 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

a) Hledané BPEJ: **62041 - 13849 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
62041	5,31 Kč/m ²	4,63 Kč/m ²
Třída ochrany	IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = $5,31 \times 1,4 = 7,43 = 7,4 - \text{Kč}$

Úřední cena - 7,40 Kč

Tržní cena = 23,-Kč

b) Hledané BPEJ: **64310- 7375 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64310	8,80 Kč/m ²	7,67 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = $8,8 \times 1,4 = 12,32 = 12,-$ Kč

Úřední cena - 12,30 Kč

Tržní cena = 26,-Kč

c) Hledané BPEJ: **64300 - 1658 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64300	10,03 Kč/m ²	8,74 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel -
Koeficient 1,4

Úřední cena = $10,03 \times 1,4 = 14,04 = 14,-$ Kč

Úřední cena - 14,- Kč

Tržní cena = 28,-Kč

- Pozemek, parcela č. 1795 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 5117 m²

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

a) Hledané BPEJ: **64300 - 5117 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64300	10,03 Kč/m ²	8,74 Kč/m ²
Třída ochrany	II. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = 10,03 x 1,4 = 14,04 = 14,- Kč

Úřední cena - 14,- Kč

Tržní cena = 28,-Kč

- Pozemek, parcela č. 1853 - orná půda - v katastrálním území Mošnov - 4399 m²

(1)Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2)Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělského využití, ani není předmětem územního nebo stavebního zákona, se určí

a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován,

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

a) Hledané BPEJ: **64600 - 4399 m²**

BPEJ	Cena od 1.1.2014	Cena do 31.12.2013
64600	8,20 Kč/m ²	7,15 Kč/m ²
Třída ochrany	III. třída ochrany zemědělského půdního fondu	

Příloha č.5 položka č.1.8. sousední katastr Příbor 8 452 obyvtel - Koeficient 1,4

Úřední cena = $8,2 \times 1,4 = 11,48 = 11,5$ Kč

Úřední cena - 11,50 Kč

Tržní cena = 26,-Kč

4. REKAPITULACE

4.1. Cena výsledná (úřední)

Na základě podkladů oceňuji parcely viz dle identifikace parcel v obci Mošnov v k.ú. Mošnov takto:

Katastrální území	LV	Parc. číslo	Výměra m2	Cena poz. úř. za m2 (Kč)	Cena pozemku (Kč)	CENA CELKEM úřední (Kč)
Mošnov	5	134/1	265	14,50	3 842,50	3 842,50
		156/12	20	14,50	290,00	290,00
		781/5	57	14,50	826,50	826,50
		1795	5 117	14,00	71 638,00	71 638,00
		1853	4 399	11,50	50 588,50	50 588,50
		1885	7 623	13,76	104 906,00	104 906,00
		1886	18 837	11,25	211 894,20	211 894,20
		1902	22 882	9,46	216 407,10	216 407,10
CELKEM za katastr Mošnov			59 200		660 392,80	660 392,80
Zaokrouhleno:					660 390,00	660 390,00

Celková cena úřední pozemků v k.ú. Mošnov:

.

660 392,80 Kč

Zaokrouhleno

660 390,00 Kč

Slovy: šestsetšedesáttisíctřistadevadesátkorunčeských

4.2. Stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tzv.ceny tržní):

"Tržní ceny ostatních druhů pozemků - sad, trvalý travní porost, zahrada a orná půda - byly stanoveny z databáze cen zemědělských půd dle serveru "farmy .cz".

Katastrální území	LV	Parc. číslo	Výměra m2	Cena poz. Trž. za m2 (Kč)	Cena poz. tržní (Kč)	CENA CELKEM tržní (Kč)
Mošnov	5	134/1	265	28,00	7 420,00	7 420,00
		156/12	20	28,00	560,00	560,00
		781/5	57	28,00	1 596,00	1 596,00
		1795	5 117	28,00	143 276,00	143 276,00
		1853	4 399	26,00	114 374,00	114 374,00
		1885	7 623	27,76	211 628,00	211 628,00
		1886	18 837	26,47	498 645,00	498 645,00
		1902	22 882	24,33	556 701,00	556 701,00
CELKEM za katastr Mošnov			59 200		1 534 200,00	1 534 200,00
Zaokrouhleno:					1 534 200,00	1 534 200,00

Celková cena tržní pozemků v k.ú. Mošnov :

1 534 200,00 Kč

Slovy: jedenmiliónpětsettřicetčtyřitisícdvěstěkorunčeských

Posudek vypracován dne: 15.srpna 2019


Ing. Lubomír Klement

ZNALECKÁ DOLOŽKA

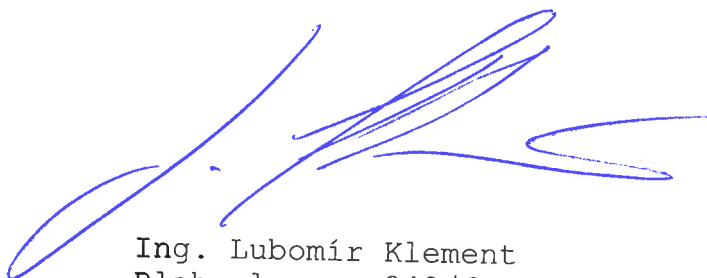
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě, čj. Spr. 3376/94 ze dne 25.10.1994 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady pozemků (mimo pozemky stavební) a trvalých porostů.

Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

Tento posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z toho dva obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u znalce.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 549-41/2019 znaleckého deníku.

Tento posudek obsahuje počet stran 35, včetně znalecké doložky.



Ing. Lubomír Klement
Blahoslavova 849/6
751 31 Lipník nad Bečvou

