

Výtisk číslo: 1
Počet listů : 21

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. 426-70/2018

o ceně pozemku a trvalých lesních porostů na nich rostoucích

v okrese Liberec,

k.ú. Raspenava.

1. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaných pozemcích

- okres : Liberec,
- obec : Raspenava,
- katastrální území : Raspenava,
- list vlastnictví : 302,
- číslo parcely dle KN : 445/1,
- 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., podnikové ředitelství,***
- identifikační číslo : 00000205
- adresa : Pod Juliskou 5, 160 64 Praha 6
- 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 26. června 2018
- 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 28.5.2018
(*Viz. příloha*),
- výřez orientační mapky se zákresem oceňovaných parcel v k.ú. Raspenava,
v měřítko 1 : 10 000
(*Viz. příloha*),
- výřez katastrální mapy pro k.ú. Raspenava,
měřítko 1 : 5 000
(*Viz. příloha*),
- výřez nově vytvořené obrysové mapy se zákresem lesních typů,
měřítko 1 : 5 000
(*Viz. příloha*),
- soubor XML od lesního hospodářského plánu pro **LHC 585155**
Stráž pod Ralskem,
s platností LHP od 1.1.2011 do 31.12 2020
- nově vytvořená porostní mapa pro znalecký posudek
měřítko 1 : 5 000
(*Viz. příloha*),
- výřez ortofotomapy s podkladem nově vytvořené porostní mapy,
měřítko 1 : 2 000
(*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 Vyhláška č. 457/2017 Sb., ze dne 14. prosince 2017, 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 : 12. června 2018
- účastníci : *Ing. Lubomír Klement* - znalec

1.8. Datum k němuž se ocenění provádí

- ke dni **26. června 2018**

2. NÁLEZ

2.1. Bližší údaje o nemovitostech

Oceňovaný pozemek v k.ú. Raspenava se nachází v okrese Liberec, ve Frýdlantském výběžku na severu Česka. Rozkládá se ve Frýdlantské pahorkatině, tvořící severozápadní podhůří Jizerských hor, přibližně 3 až 6 km jihovýchodně od Frýdlantu. Městem protékají říčka Smědá, Lomnice, Sloupský potok, Libverdský potok, Pekelský potok a Holubí potok.

Nadmořská výška oceňovaného pozemku je cca 330 m n.m.

Oceňovaný lesní pozemek náleží do **přírodní lesní oblasti č. 20 - Lužická pahorkatina**.

Oceňovaná lesní parcela je zařazena do hospodářského souboru **(HS) 19 - Lužní stanoviště** v edafické kategorii **3L - Jasanová olšina**.

Viz příloha - orientační mapa.

2.2. Identifikace parcel

Oceňovaná parcela je zapsána v katastru nemovitostí jako parcela KN.

Katastrální území: Raspenava

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Výměra m2	Druh pozemku kultura	Nové označení ODD./DIL./PSK	Výměra m2
Raspenava	445/1	302	336	lesní pozemek	163 E13	336
CELKEM			336			336

2.3. Údaje o pozemku a porostu ke dni ocenění

Oceňovaná lesní parcela je zařazena v LHC Stráž pod Ralskem s platností od 1.1.2011 do 31.12.2020. Z lesního hospodářského plánu jsem použil jen stáří porostu, vše ostatní jsem zjistil při venkovním šetření.

Taxační veličiny jsem zjistil při venkovním šetření a vytvořil jak nový výřez porostní mapy, tak i novou hospodářskou knihu. Číslo oddělení jsem ponechal ze starého lesního hospodářského plánu (LHP) a označil číslem **163**, dílec jsem také ponechal a označil písmenem **E**, porostní skupina je označena dle aktuálního věku.

3. OCENĚNÍ

3.1. Ocenění pozemku s lesním porostem (§ 7)

Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen "lesní pozemek"), není-li 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 lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č.6.

(Viz. příloha)

3.2. Ocenění lesního porostu na lesním a nelesním pozemku (§ 40)

Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 28 v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

(2) Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce

$$H_a = [\{ A_u - c \} * f_a + c] * B_a,$$

H_a - základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m²,

A_u - cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m²,

c - náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m²,

f_a - věkový hodnotový faktor pro obmýtlí u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B_a - zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Pro obmýtlí neuvedené v příloze č. 32, pokud je v rámci rozpětí obmýtlí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28, se cena za m2 skupiny dřevin vypočte podle vzorce :

$$Ha = [(Au - c) \times fa \times \frac{1}{fuv} + c] \times Ba,$$

kde :

Ha základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,
Au cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí **u** pro příslušný bonitní stupeň,
c náklady na zajištěnou kulturu,
Ba zakmenění ve věku ke dni ocenění,
fa se převezme z přílohy č. 32 pro nejbliže vyšší tabulkové obmýtlí,
1/ fuv je opravný faktor pro obmýtlí, kde číselná hodnota **f** se převezme z přílohy č. 32 pro věk odpovídající hledanému obmýtlí ze stejného sloupce jako hodnota **fa**.

Mýtní výtěž = smýcená porostní zásoba přibližovaná na odvozní místo.

Obmýtlí (u) = doba obmýtlí = období od založení do smýcení porostu v jeho mýtní zralosti.

Zakmenění = poměr kruhových ploch, nebo hektarových zásob skutečných a uvedených v růstových tabulkách, vyjádřených v desetínách.

(Viz. příloha)

3.3. Ocenění pozemku a lesního porostu celkem

(Viz. příloha)

4. REKAPITULACE

4.1. Cena výsledná (úřední)

Na základě podkladů oceňuji úřední cenou parcelu č. 445/1 dle KN **v obci Raspenava v k.ú. Raspenava** takto:

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Výměra m ²	Cena pozemků (Kč)	Cena les. porostu (Kč)	CENA CELKEM ÚŘEDNÍ (Kč)
Raspenava	445/1	302	336	655,00	18 246,00	18 901,00
Celkem za katastr			336	655,00	18 246,00	18 901,00
Zaokrouhleno:				655,00	18 245,00	18 900,00

Cena úřední oceňovaného pozemku v k.ú. Raspenava:

.

655,00 Kč

Zaokrouhleno

655,00 Kč

Slovy: šestsetpadesátpětkorunčeských

Cena úřední oceněných porostů v k.ú. Raspenava:

.

18 246,00 Kč

Zaokrouhleno

18 245,00 Kč

Slovy: osmnácttisícdvěstěčtyřicetpětkorunčeských

Celková cena úřední pozemku s lesními porosty na nich se nacházejících v k.ú. Raspenava:

.

18 901,00 Kč

Zaokrouhleno

18 900,00 Kč

Slovy: osmnácttisícdevětsetkorunčeských

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

Pro stanovení tzv. „ceny tržní“ (v čase a místě obvyklé) neexistuje žádný právní (cenový) předpis a vychází se z konkrétní situace na trhu s těmito nemovitostmi a ze zkušeností znalců.

Tržní cena určitého lesa (přesněji tržní hodnota, cena obvyklá nebo cena obecná) představuje částku, za kterou se srovnatelné lesy obvykle prodávají. Jako předběžný odhad možné kupní (sjednané) ceny zajímá především majitele nebo potenciální majitele lesa v soukromém obchodním styku. Stát proto její odhady nijak nereguluje. Přestože tržní cena nemusí ještě představovat konečnou cenu, která se objeví v kupní smlouvě s kupními cenami velmi zásadně souvisí. Získáme ji totiž jako průměr cen již zrealizovaných prodejů. Přitom nebereme v úvahu případy, ve kterých mohla být cena ovlivněna mimořádnými okolnostmi, např. finanční tísní prodávajícího, užším vztahem mezi prodávajícím a kupujícím nebo zvláštním zájmem kupujícího. Pokud pro odvození tržní ceny srovnávací případy chybí nebo jsou nevěrohodné, přibližujeme se k ní pomocí výpočtů současné hodnoty budoucích tržních užitků. Uplatnění tohoto postupu roste s velikostí majetku.

Dlouhodobé a poměrně výrazné rozdíly mezi úřední a tržní cenou lesa daňově znevýhodňují jeho vlastnictví oproti vlastnictví nemovitostí, u kterých se úřední a tržní ceny navzájem blíží.

První výpočet dle: tržní hodnota vypočítána pomocí výnosového ocenění, metodou čisté současné hodnoty - ČSH (angl. Net Present Value - NPV), **podle modelu kalkulovaného** v rámci obmýtlí příslušné skupiny dřevin.

Druhá možnost stanovení ceny tržní dle šetření u realitních kancelářích a na realitních serverech: Šetřením u realitních kancelářích a na realitních serverech bylo zjištěno, že v dané lokalitě se obdobné pozemky běžně nepronajímají. Za účelem zjištění hodnoty pozemků porovnáním provedl znalec šetření v realitních inzercích a shromáždil údaje o pozemcích (lesních pozemcích), které se nabízeli v širším okolí. Nutno si uvědomit, že se jedná o nabídkové ceny, které bývají často o cca 10 - 20% vyšší než ceny realizované a dále tyto ceny zahrnují i provize realitních kancelářích, které činí cca 4 až 5%. (viz přílohy)

Z použití kombinace těchto dvou možností byl stanoven koeficient prodejnosti lesních pozemků a porostů.

Tabulka: přepočítání úřední ceny na tržní

	průměrný věk			
	holina	1-40 let	41-80 let	81 let +
tržní/úřední cena (%)	25	45	65	75

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Výměra m2	Cena pozemků tržní (Kč)	Cena les. por. tržní (Kč)	CENA CELKEM tržní (Kč)
Raspenava	445/1	302	336	655,00	13 684,50	14 339,50
Celkem za katastr			336	655,00	13 684,50	14 339,50
Zaokrouhleno:				655,00	13 685,00	14 340,00

Cena tržní oceňovaných pozemků v k.ú. Raspenava:

..... 655,00 Kč

Zaokrouhleno

655,00 Kč

Slovy: šestsetpadesátpětkorunčeských

Cena tržní oceněných porostů v k.ú. Raspenava:

..... 13 684,50 Kč

Zaokrouhleno

13 685,00 Kč

Slovy: třinácttisícšestsetosmdesátpětkorunčeských

Celková cena tržní pozemků s lesními porosty na nich se nacházejících v k.ú. Raspenava:

..... 14 339,50 Kč

Zaokrouhleno

14 340,00 Kč

Slovy: čtrnácttisícetřistačtyřicetkorunčeských

Posudek vypracován dne : 26. června 2018


Ing. Lubomír Klement

ZNALCKÁ DOLOŽKA

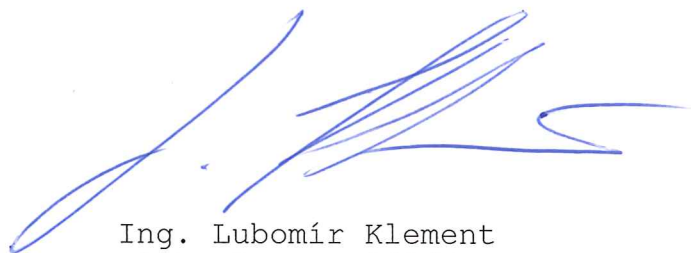
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě, čj. Spr. 3376/94 ze dne 25.10.1994 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady pozemků (mimo pozemky stavební) a trvalých porostů.

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 426-70/2018 znaleckého deníku.

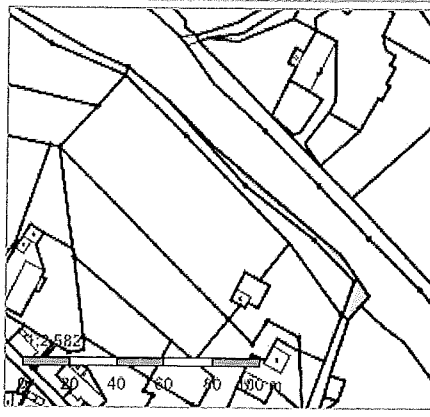
Tento posudek obsahuje počet stran 21, včetně znalecké doložky.



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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>445/1</u>	
Obec:	<u>Raspenava [5643711]</u>	
Katastrální území:	<u>Raspenava [739448]</u>	
Číslo LV:	<u>302</u>	
Výměra [m ²]:	336	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	lesní pozemek	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

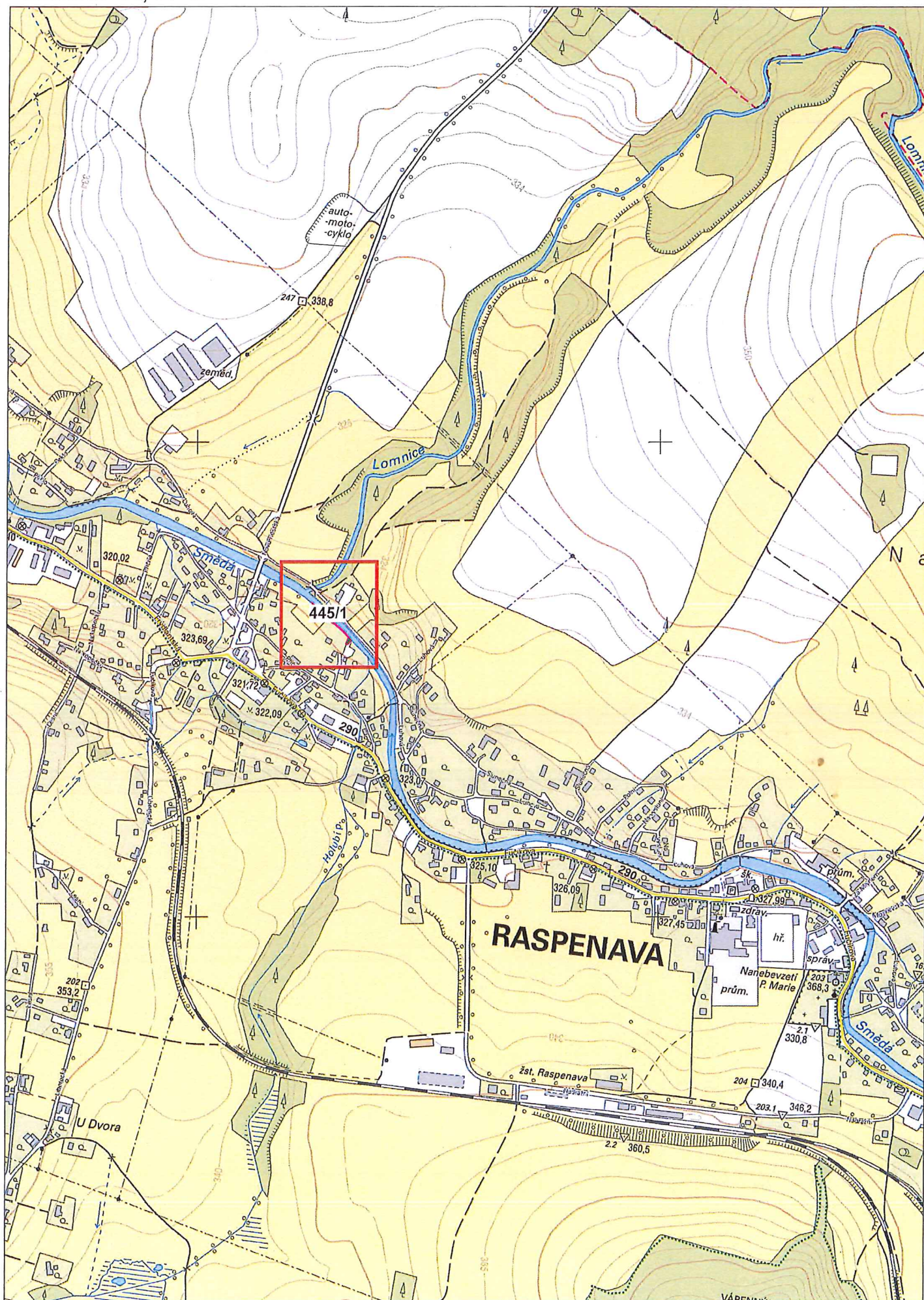
Jiné zápisy

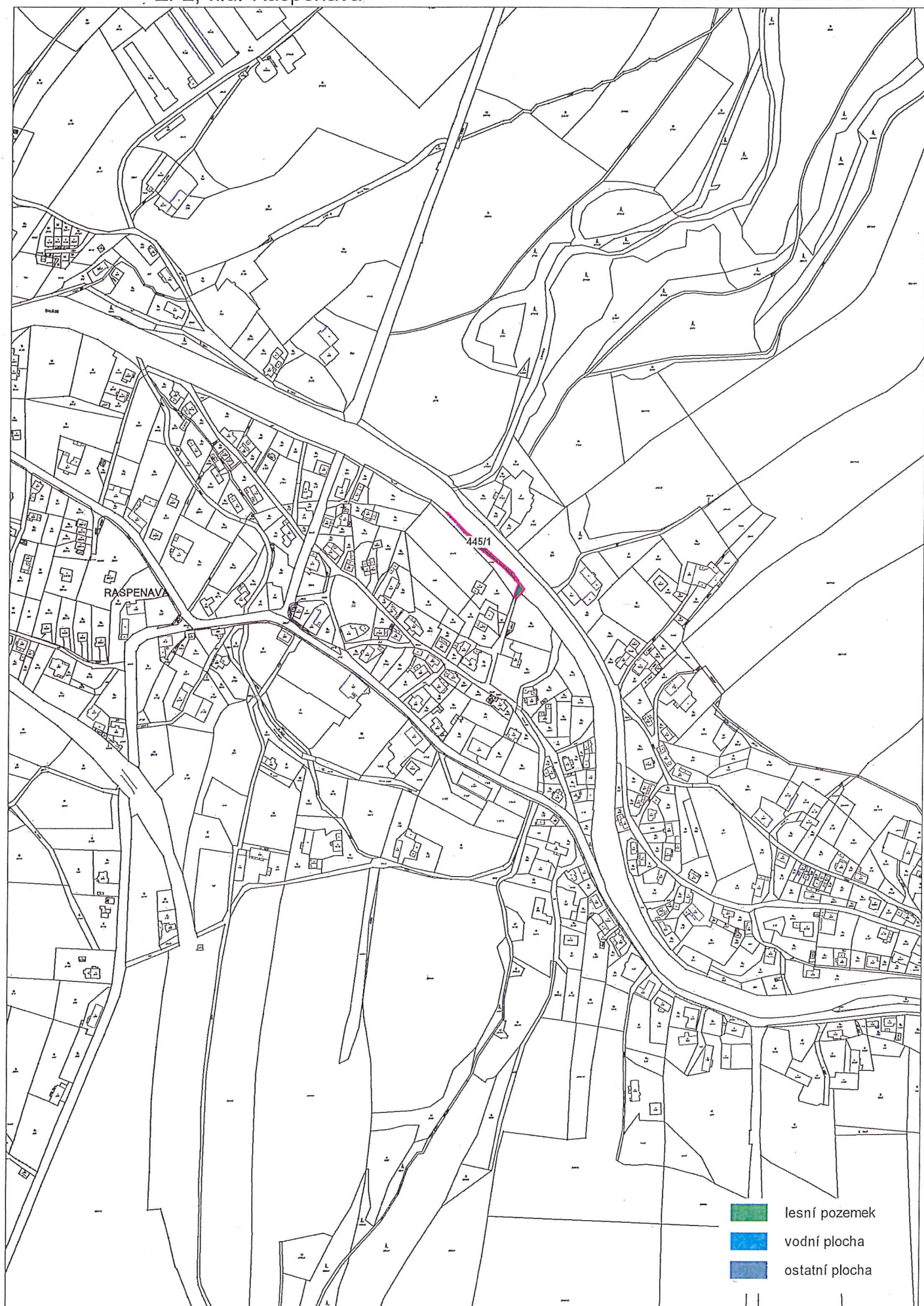
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

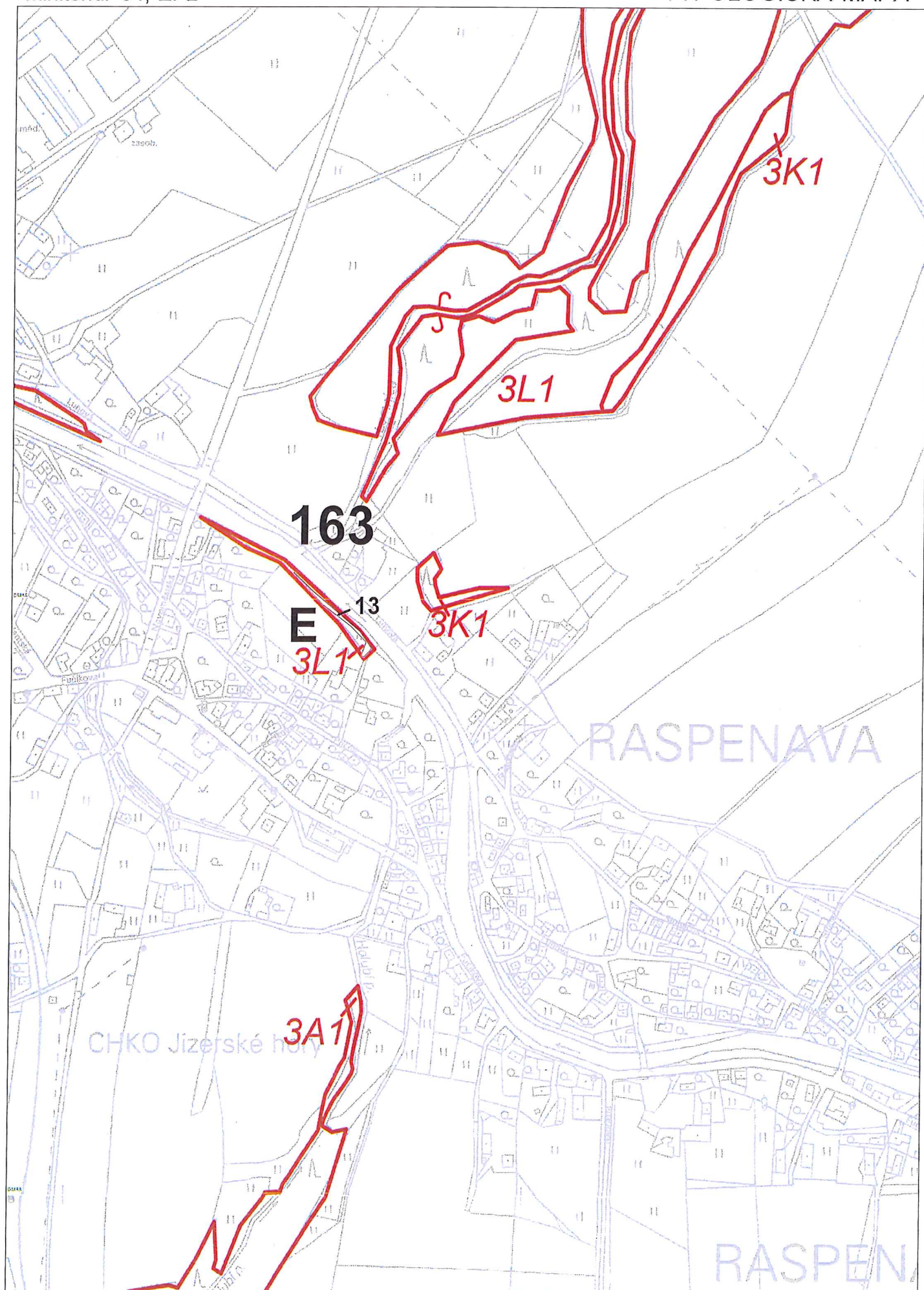
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

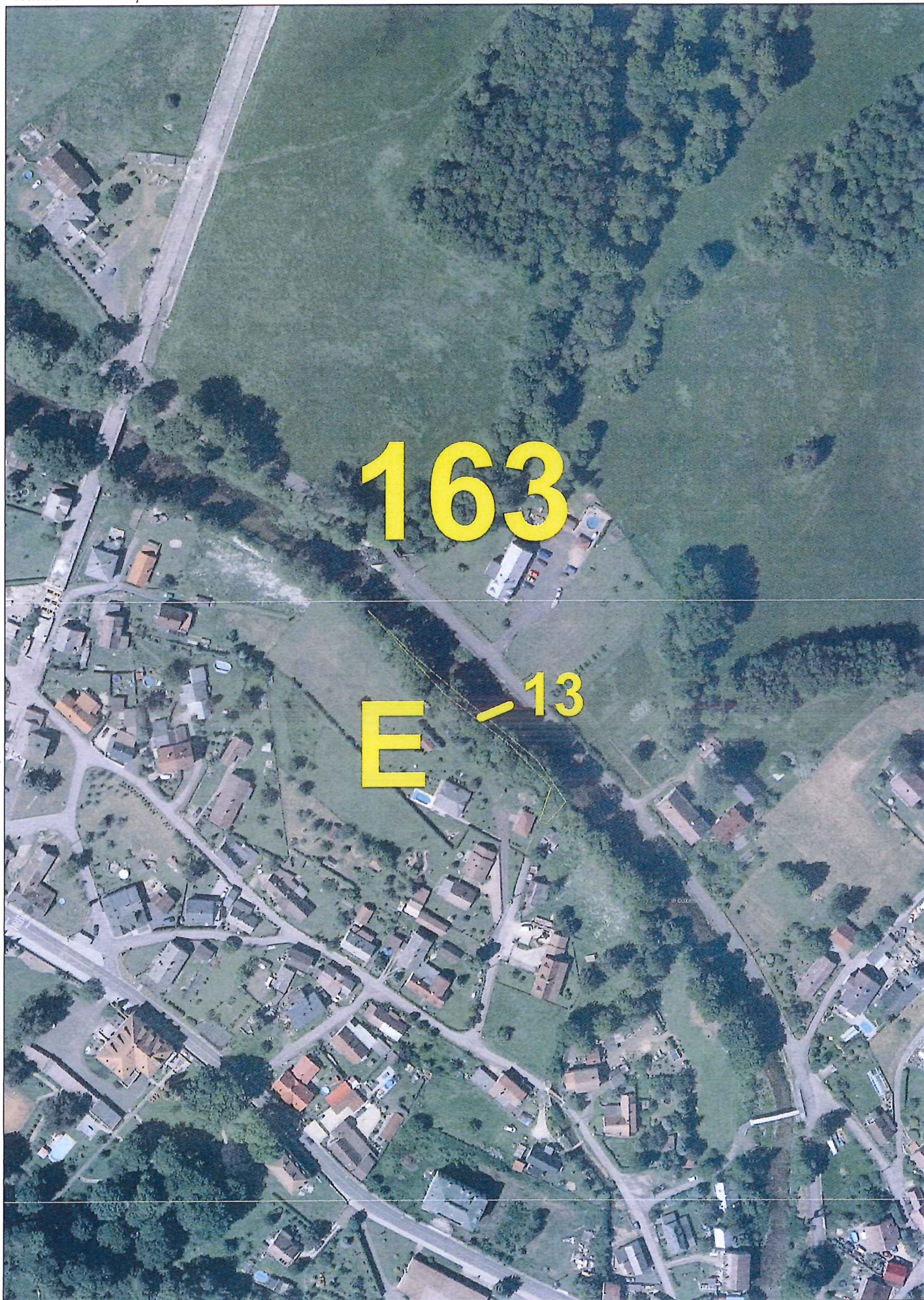
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.

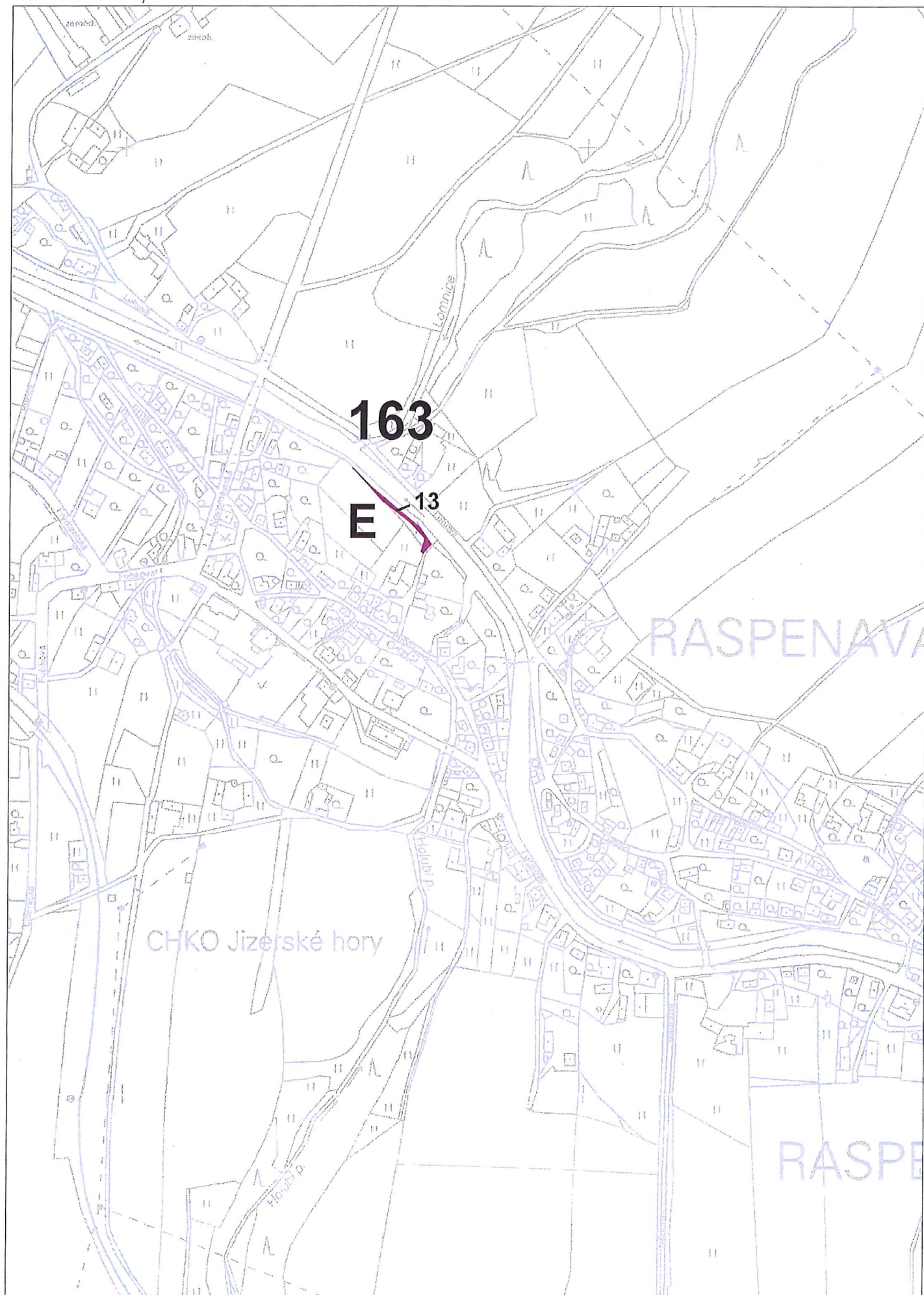
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.05.2018 13:00:00.











Vlastník/objednatel: Vojenské lesy a statky ČR, s.p.

IČ: 00000205

Okres:

Katastr.území:

Obec:

Druh pozemku	Číslo parcely	Oddělení Porost Skupina	Výměra m2	SLT/BPEJ/ZCSP		Základní cena Kč	Koeficienty		Cenová přírážka-srážky						Cena pozemku Kč	
				Cen.kód	Sazba Kč/m2		Koef.	CPS1		CPS2		CPS3		CELK		
								Kód1	%	Kód2	%	Kód3	%			
Lesní pozemek	445/1	163-E -13	268	3L1	1.95	522										523
Lesní pozemek	445/1	163-E -13	34	3L1	1.95	66										66
Lesní pozemek	445/1	163-E -13	17	3L1	1.95	33										33
Lesní pozemek	445/1	163-E -13	17	3L1	1.95	33										33
Kú:	445/1		336													655
			336													655
CELKEM:			336													655

OCENĚNÍ LESNÍHO POROSTU - metodou VHF		Posudek číslo: 426-70/2018	Příloha číslo:
---------------------------------------	--	----------------------------	----------------

Vlastník: Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Obec:

IČ: 00000205
Katastr.území:

Oddělení	Dře vi na	Za st %	Výměra dřeviny m2	Věk m2	Ob mý tí	B o S	Za kme nění	Sazby		VHF		Základní cena Kč/m2	Koeffic.		Cenové přírážky-srážky						Cena porostu Kč			
								Au (c) Kč/m2	C (1,2,3,4,5) Kč/m2	fa	l/fuv		Kv	K	CPS1		CPS2		CPS3			CELK		
															Kód1	%	Kód2	%	Kód3	%				
Parcela: 445 / 1																								
163-E -13	LP	80	268	128	90	4	7.0	72.94	26.83	1.000		51.05800	1.000	1.000										15 574
163-E -13	JS	10	34	128	90	2	7.0	51.33	20.60	1.000		35.93100	1.000	1.000										1 222
163-E -13	OL	5	17	128	90	2	7.0	18.06	4.13	1.000		12.64200	1.000	1.000										215
163-E -13	BR	5	17	128	90	2	7.0	87.76	4.32	1.000		61.43200	1.000	1.000										1 235
Součet za parcelu:			336																					18 246
			336	m2			Kú:																	18 246
CELKEM:			336	m2																				18 246

VÝPOČET CENY CELKEM

Posudek číslo: 426-70/2018

Příloha číslo:

Vlastník: Vojenské lesy a statky Č IČ: 00000205

Okres: Obec: KÚ:

Parcela podlomení díl	Dře vi na	Oddělení Porost PS Etáž	Výměra dřeviny m2	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
445 / 1	LP	163-E -13	268	523	15574	16 097
445 / 1	JS	163-E -13	34	66	1222	1 288
445 / 1	OL	163-E -13	17	33	215	248
445 / 1	BR	163-E -13	17	33	1235	1 268
Součet za parcelu:			336	655	18246	18 901
Kú:			336	655	18246	18 901
CELKEM:			336	655	18246	18 901

Příloha k posudku č. 426-70/2018

Cena oceňovaného pozemku

Katastrální území	Parcelní číslo	LV	Výměra m ²	Cena pozemků (Kč)	Cena les. porostu (Kč)	CENA CELKEM ÚŘEDNÍ (Kč)	Cena pozemků tržní (Kč)	Cena les. por. tržní (Kč)	CENA CELKEM tržní (Kč)
Raspenava	445/1	302	336	655,00	18 246,00	18 901,00	655,00	13 684,50	14 339,50
Celkem za katastr			336	655,00	18 246,00	18 901,00	655,00	13 684,50	14 339,50
Zaokrouhleno:				655,00	18 245,00	18 900,00	655,00	13 685,00	14 340,00