



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 019524/2025

Ocenění p.č. 264/2, evidovaný na LV č. 413 v k.ú. Zábrdí u Osečné, obec
Osečná cenou zjištěnou a cenou obvyklou
k rozhodnému datu 28.2.2025.

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění p.č. 264/2, evidovaný na LV č. 413 v k.ú. Zábrdí u Osečné, obec Osečná.		
Zadavatel:	Vojenské lesy a statky ČR, s.p., IČO: 00000205 Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6/Divize Mimoň		
Číslo jednací/zakázky:	5/2025/104		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	7.3. 2025		
Počet stran:	34 stran včetně příloh	Počet příloh:	5
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	Ano

Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1.	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zpracovatele	4
1.2.	Účel použití znaleckého posudku.....	4
1.3.	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	4
1.4.	Rozhodné datum ocenění	4
2.	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1.	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	5
2.1.1.	Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:	5
2.2.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.2.1.	Podklady předané Zadavatelem	5
2.2.2.	Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....	5
2.2.3.	Použitá literatura	6
2.2.4.	Internetové zdroje	6
2.2.5.	Další zdroje	6
2.3.	Místní šetření.....	6
2.4.	Věrohodnost zdroje dat	7
3.	NÁLEZ	8
3.1.	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	8
3.1.1.	Postup samotný	8
3.1.2.	Pojmy vymezující hodnotu	8
3.1.3.	Metodologie ocenění.....	10
3.1.4.	Data získaná o oceňované věci.....	12
	Vlastnictví	12
	Poloha Předmětné nemovité věci a její popis	13
3.2.	Územní plán obce	14
4.	ZNALECKÝ POSUDEK.....	16
4.1.	Popis postupu při analýze dat.....	16
4.2.	Ocenění prováděné podle cenového předpisu (cena zjištěná)	16
4.2.1.	Ocenění lesních pozemků (§ 7).....	16
4.2.2.	Ocenění lesního porostu (§ 40)	17
4.2.3.	Ocenění pozemků a lesního porostu celkem	18
4.3.	Ocenění majetku tržní hodnotou.....	18
4.3.1.	Tržní hodnota lesních pozemků s porosty vypočítaná pomocí výnosové metody	18

4.3.2.	Tržní hodnota lesních pozemků s porosty vypočítaná pomocí porovnávací metody.....	19
4.3.3.	Ocenění lesního pozemku s porosty celkem	22
5.	ODŮVODNĚNÍ	24
5.1.	Interpretace výsledků.....	24
5.2.	Kontrola postupu Zpracovatele	24
	Pro určení ceny obvyklé	24
	Pro určení ceny zjištěné	24
6.	ZÁVĚR	25
6.1.	Citace zadané odborné otázky.....	25
6.2.	Odpovědi na zadané otázky Zadavatele.....	25
6.3.	Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru	25
7.	PŘÍLOHY	25
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	34

Seznam obrázků

Obrázek 1	Umístění Předmětných nemovitých věcí.....	13
Obrázek 2	Územní plán obce – výřez.....	15

Seznam tabulek

Tabulka 1	Ocenění pozemku a porostu	18
Tabulka 2	Ocenění pozemků s porosty výnosovou metodou	19
Tabulka 3	Srovnávací případ k.ú.Křižany.....	20
Tabulka 4	Srovnávací případ k.ú.Janův Důl	20
Tabulka 5	Srovnávací případ k.ú.Cetenov	21
Tabulka 6	Vyčíslení výsledné jednotkové hodnoty.....	22
Tabulka 7	Koeficient prodejnosti lesních porostů	22
Tabulka 8	Ocenění pozemků cena obvyklá	23

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zpracovatele

Jaká je cena zjištěná a obvyklá cena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, p.č. 264/2 evidovaný na LV 413 vedený v k.ú. Zábrdí u Osečné, obec Osečná (dále také jako *Nemovitě věci*“).

1.2. Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek byl vypracován pro posouzení ceny zjištěné a ceny obvyklé Nemovitých věcí pro účely koupě pozemků. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 28.února 2025 (dále jen „Rozhodné datum“).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Jako hlavním zdrojem dat je vlastní předmět znaleckého posudku, tedy Předmětné nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, které jsou definovány Zadavatelem a Zadavatelem poskytnutá dokumentace k oceňovaným Předmětným nemovitým věcem, uvedená dále.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou, apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální informační servis (RIS), e-portál územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejků, apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

2.1.1. Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

- / Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
- / Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
- / Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejků apod.
- / Informací a podkladů od Zadavatele.
- / Místního šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1. Podklady předané Zadavatelem

- / Objednávka
- / Identifikace předmětu ocenění.

2.2.2. Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- / Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
- / Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
- / Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
- / Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
- / Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
- / Územní plán obce.

- / Malý lexikon obcí České republiky 2024.
- / Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
- / Nově vytvořená porostní mapa pro znalecký posudek k.ú. Zábrdí u Osečné, měřítko 1: 1 500.
- / Výřez ortofotomapy s podkladem nově vytvořené porostní mapy, měřítko 1: 1 500.
- / Nově vytvořená katastrální mapa pro znalecký posudek k.ú. Zábrdí u Osečné
- / Výřez typologické mapy pro k.ú. Zábrdí u Osečné, měřítko 1: 1 500.

2.2.3. Použitá literatura

- / Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
- / Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
- / Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
- / Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4. Internetové zdroje

- / 1. <https://mapy.cz>
- / <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- / <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
- / <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- / <https://www.cenovamapa.cz>
- / <https://www.justice.cz>
- / <https://csob.cz>
- / <https://mfcr.cz>
- / <https://mesta.obce.cz>
- / https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr
- / <https://www.sreality.cz/>

2.2.5. Další zdroje

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.

2.3. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem Zpracovatele dne 28.2. 2025.

2.4. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.

Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1. Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře. Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné ceny zjištěné a ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty Předmětné nemovité věci.

3.1.2. Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Kategorie hodnoty nebo také standard hodnoty je v odborné literatuře (Miloš Mařík a kolektiv, Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání – Praha 2011: Ekopress, s.r.o. ISBN 978-80-86929-67-5, Kategorie (standarty) hodnoty, str. 21-22) popisován následovně: „...můžeme podle našeho názoru rozlišit několik základních kategorií hodnoty ... (můžeme mluvit též o standardech hodnoty nebo typech hodnoty). Tyto kategorie v podstatě plynou z následujících praktických otázek:

*Kolik je ochoten ... zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu? **Jaké je tedy tržní ocenění?***

*Jakou má ... hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího? ... **ocenění investiční (netržní) hodnotou.***

*Jakou hodnotu lze považovat za nejméně spornou? ... ocenění plní **arbitrážní funkci.***

*Z těchto hledisek lze rozeznávat tržní hodnotové báze a tzv. netržní úrovně hodnoty (dle IVS jde o tzv. Investiční hodnotu) založené na jiné definici než tržní hodnota. Vedle tohoto tržního oceňování se v určitých legislativně vymezených případech aplikuje též **administrativní oceňování**...* Administrativní ocenění se používá v zákonem předepsaných případech, kdy zákonodárce požaduje určení určitého administrativního poplatku (nejčastěji daně) nezávisle na změně tržních podmínek.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. „...*odhadnutá částka*...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. „...*by měl být majetek směněn*...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. „...*k datu ocenění*...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. „...*mezi ochotným kupujícím*...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. „...*ochotným prodávajícím*...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- VI. „...*při transakci samostatných a nezávislých partnerů*...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. „...*po náležitém marketingu*...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. „...*ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně*...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. „...*a bez nátlaku*“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

3.1.3. Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty.

Metody ocenění – přístupy ocenění

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejích podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namísto zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejny výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

Závěr: Účelem použití znaleckého posudku je ocenění Předmětných nemovitých věcí pro jejich směna. Zpracovatel provedl rešerši ve veřejně dostupných zdrojích realizovaných (uzavřených) smluv, zejména v katastru nemovitostí jako srovnávacích etalonů oceňovaného majetku dle požadavků §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a zejména prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, §1a, kdy bylo podrobnou rešerší zjištěno, že není možné v daném místě a čase nalézt dostatečné množství srovnatelných předmětů ocenění, tedy není možné určit cenu obvyklou oceňovaného majetku. Z tohoto důvodu je v souladu s §2, odst. 3 a 4, zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, v tomto znaleckém posudku určována tržní hodnota oceňovaného majetku. Pro určení tržní hodnoty pro tento konkrétní specifický majetek- lesní pozemky byla v souladu s mezinárodními standardy (IVS 60) použita výnosová metoda (metoda čisté současné hodnoty – ČSH (angl. Net Present Value – NPV), podle modelu kalkulovaného v rámci obmýtlí příslušné skupiny dřevin) a dále pro pozemky ostatní (nelesní) je použita metoda porovnávací. Současně bude stanovena ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cena zjištěná.

3.1.4. Data získaná o oceňované věci

Vlastnictví

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

Vojenské lesy a statky ČR,s.p.,Pod Juliskou 1621/5,Dejvice, 16000 Praha 6

Charakteristika obce

Osečná (německy Oschitz) je město v okrese Liberec v Libereckém kraji. Leží v oblasti Podještědí, asi deset kilometrů jihozápadně od Liberce, na úpatí Ještědsko-kozákovského hřbetu a Ralské pahorkatiny. Včetně všech částí ve městě žije přibližně 1 064 obyvatel. Ve městě je mateřská a základní škola. Městečko leží na silnici ze Stráže pod Ralskem do Českého Dubu, má autobusové spojení s Českým Dubem, Stráží pod Ralskem, Hodkovicemi nad Mohelkou a Libercem. Nejbližší železniční stanice je od obce vzdálena asi sedm kilometrů směrem na sever, v Křižanech. Městem a částí Chrastnou protéká řeka Ploučnice, která pramení severně od obce u Jenišovského rybníka. Druzcovem protéká Druzcovský potok a Zábrdím a Vlachovým říčka Zábrdka. Dalšími vodními plochami v okolí jsou rybníky Jenišovský, Mlékárenský, Kočvarův, Lázeňský a Chrastenský.

ZUJ: 654290

Statut: Město

Počet částí: 8

Katastrální výměra: 2806 ha

Počet obyvatel: 1064

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Oceňované lesní pozemky v k.ú. Hluboké Dvory náleží do přírodní lesní oblasti **18 – Severočeská pískovcová plošina a Český Ráj**.

Oceňovaný pozemek v k.ú. Zábrdí u Osečné se nachází v okrese Liberec. Nachází se asi cca 2,5 km na jih od Osečné, na úpatí Zábrdského kopce.

Nadmořská výška oceňovaného pozemku je cca 494 m n.m.

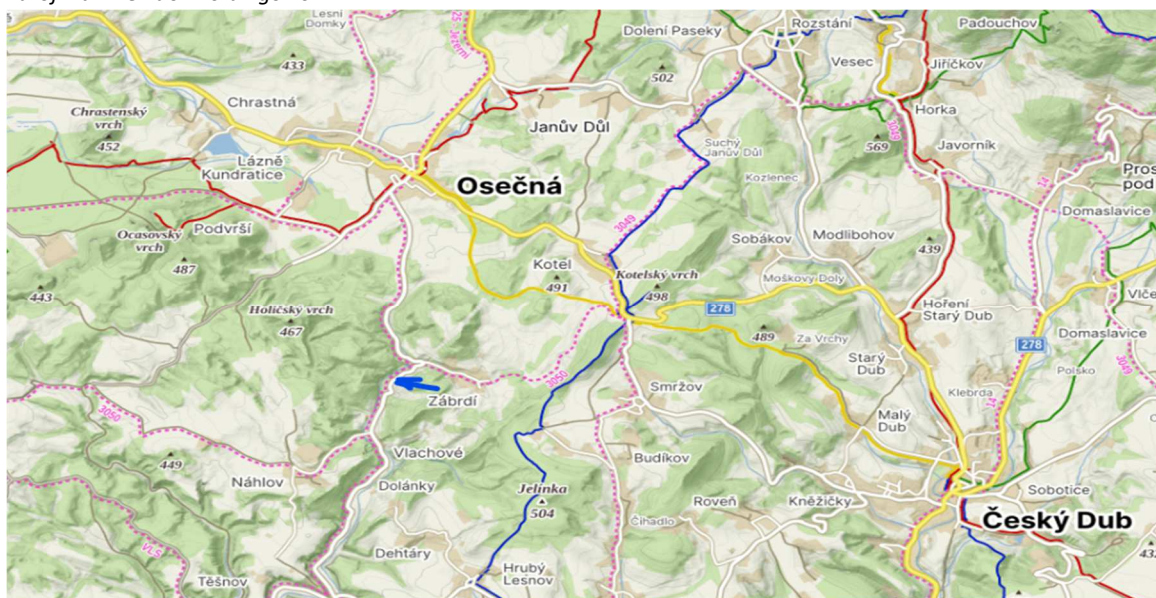
Viz příloha – orientační mapa

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

Obrázek 1 Umístění Předmětných nemovitých věcí



Zdroj: nahlizenidokn.czuk.gov.cz



Zdroj: mapy.cz

Pozemky lesní včetně porostu

Oceněná lesní parcela byla zařízena v LHC Stráž pod Ralskem s platností od 1.1.2021 do 31.12.2030.

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 označil číslem **6** dílec jsem označil písmenem **A**, porostní skupiny jsou označeny dle aktuálního věku.

3.2. Územní plán obce

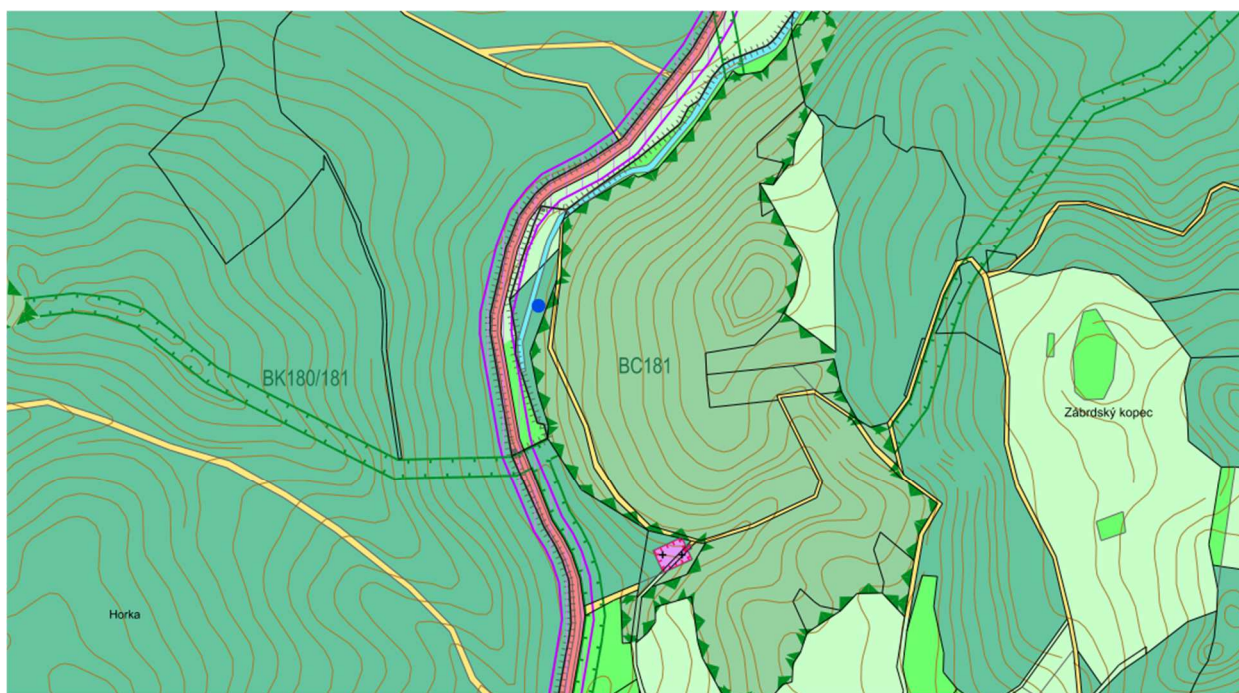
V rámci aktuálního územního plánu obce Osečná se pozemek nachází:

PLOCHY LESNÍ – LE

hlavní využití	- pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například, hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce)- stavby dopravní infrastruktury (např. místní a účelové komunikace, bezmotorové komunikace aj.)
nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none">- stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím podmíněně přípustné využití- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (například turistické stezky, cyklotrasy, informační tabule)- krajinné úpravy – vodní toky a vodní plochy do 2000 m² (vč. hrází, jezů aj.), pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy, nebude snížena biologická rozmanitost, narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny- vodohospodářská opatření sloužící k zachycení, neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami jako úpravy toků, ochranné hráze, suché poldry, pokud nenaruší hlavní využití a krajinný ráz

podmínky prostorového uspořádání - stavby maximálně 50 m² zastavěné plochy, max. výška objektu 6 m

Obrázek 2 Územní plán obce – výřez



Zdroj: <https://www.osecna.cz/>

Omezující vlivy a rizika

Podle LV 413 pro k.ú. Zábrdí u Osečné v části C nejsou zapsána žádná věcná práva pro pozemek p.č.264/2 – viz. Příloha č.1. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci vyjma plánovaného věcného břemene.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Volba metody ocenění pro určení ceny obvyklé

Pro určení tržní hodnoty byla použita metoda výnosová metoda (metoda čisté současné hodnoty – ČSH (angl. Net Present Value – NPV), podle modelu kalkulovaného v rámci obmýtlí příslušné skupiny dřevin) a dále pro pozemky ostatní (nelesní) je použita metoda porovnávací.

Ocenění provedl podle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění prováděcích vyhlášek.

Volba metody ocenění pro určení ceny zjištěné

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

4.2. Ocenění prováděné podle cenového předpisu (cena zjištěná)

4.2.1. Ocenění lesních pozemků (§ 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 tabulce.

Závěr části ocenění:

**Cenu zjištěnou lesních pozemků Předmětných nemovitých věcí stanovuji ve výši
5 861,70 Kč.**

**Výsledná cena zjištěná lesních pozemků Předmětných nemovitých věcí činí po rámcovém
zaokrouhlení podle § 50 oceňovací vyhlášky:**

5 860,00 Kč

4.2.2. Ocenění lesního porostu (§ 40)

Cena lesního porostu na nelesním 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

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

Ha – základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m²,

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

c - náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m,

fa - věkový hodnotový faktor pro obmýetí u, věk ke dni ocenění příslušný bonitní stupeň

Ba - zakmenění ve věku ke dni ocenění.

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

$$Ha = [(Au - c) * fa * \frac{1}{f_{uv}} + c] * Ba,$$

kde :

Ha základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

Au cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí 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 nejbližší vyšší tabulkové obmýetí,

1/ f_{uv} je opravný faktor pro obmýetí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 32 pro věk odpovídající hledanému obmýetí ze stejného sloupce jako hodnota fa.

Mýtní výtěž = smýcená porostní zásoba přiblížená na odvozní místo.

Obmýetí(u) = doba obmýetí = 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.

Závěr části ocenění:

**Cenu zjištěnou lesních porostů Předmětných nemovitých věcí stanovuji ve výši
55 143,93 Kč.**

**Výsledná cena zjištěná lesních porostů Předmětných nemovitých věcí činí po rámcovém zaokrouhlení
podle § 50 oceňovací vyhlášky:**

55 140,00 Kč

4.2.3. Ocenění pozemků a lesního porostu celkem

Tabulka 1 Ocenění pozemku a porostu

Katastrální území	LV	Parc. číslo	KN	Druh parc.	Výměr a (m2)	Odd	porost	LT	zast	Věk	Cena pozemku (Kč)	Cena les. porostu (Kč)	Cena zjištěná za m ² (Kč)	CENA CELKEM zjištěná (Kč)
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4	OL		100	33		3 704,27		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4		3L		0	859,95			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	441	6Aa4		3L		0	859,95	3 704,27	10,35	4 564,22
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BO		40	136		21 813,49		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BR		25	136		9 031,82		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	OL		15	136		2 727,43		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	SM		20	136		17 866,92		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14		3L		0	3 632,85			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	1863	6Aa14		3L		0	3 632,85	51 439,66	29,56	55 072,51
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	702	6AaBZL/101		3L		0	1 368,90		1,95	1 368,90
Celkem za parc. č.264/2					14	3006					5 861,70	55 143,93	20,29	61 005,63
CELKEM ZA KATASTR Zábrdí u Osečné						3006					5 861,70	55 143,93	20,29	61 005,63
ZAOKROUHLENO											5 860,00	55 140,00	20,29	61 000,00

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná Předmětných nemovitých věcí – lesních pozemků s lesními porosty stanovují ve výši:

61 005,63 Kč

Výsledná cena zjištěná lesních pozemků s lesními porosty Předmětných nemovitých věcí činí po rámcovém zaokrouhlení podle § 50 oceňovací vyhlášky:

61 000,00 Kč

4.3. Ocenění majetku tržní hodnotou

4.3.1. Tržní hodnota lesních pozemků s porosty vypočítaná pomocí výnosové metody

Pro určení tržní hodnoty oceňovaných Nemovitých věcí byla použita metoda čisté současné hodnoty - ČSH (angl. Net Present Value - NPV), podle modelu kalkulovaného v rámci obmýtlí příslušné skupiny dřevin.

Tabulka 2 Ocenění pozemků s porosty výnosovou metodou

Katastrální území	LV	Parc. číslo	KN	Druh parc.	Výměr a (m2)	Odd	porost	LT	zast	Věk	Tržní hodnota lesa za m ² (Kč) Výnos. ocenění - Met. čisté současné hodnot	Tržní hodnota lesa (Kč) Výnosové ocenění - Metoda čisté současné hodnoty
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4	OL		100	33		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4		3L		0		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	441	6Aa4		3L		0	2,63	1 157,63
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BO		40	136		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BR		25	136		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	OL		15	136		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	SM		20	136		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14		3L		0		
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	1863	6Aa14		3L		0	18,17	33 852,94
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	702	6AaBZL/101		3L		0	1,95	1 368,90
Celkem za parc. č.264/2					14	3006					12,10	36 379,47
CELKEM ZA KATASTR Zábrdí u Osečné					3006						17,95	36 379,47
ZAOKROUHLENO											17,92	36 380,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Závěr části ocenění

Výsledná tržní hodnota Předmětných nemovitých věcí – lesní pozemky s porosty určená pomocí výnosové metody činí po rámcovém zaokrouhlení: **36 380,00 Kč**


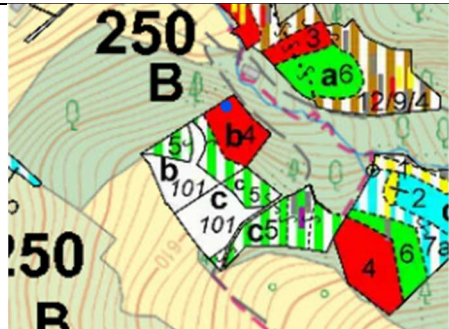
4.3.2. Tržní hodnota lesních pozemků s porosty vypočítaná pomocí porovnávací metody

Tržní hodnota se určuje porovnáním sjednaných cen nejméně tří podobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku. Odlehle ceny se případně vyloučí. Srovnávací ceny se vyhodnotí, případně zkorigují na odlišnosti předmětů ocenění. Vyloučení i korekce musí být zdůvodněny.


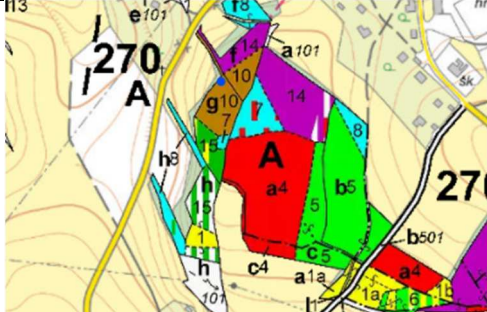
Pro srovnávací postupy vyplývají následující typické problémy:

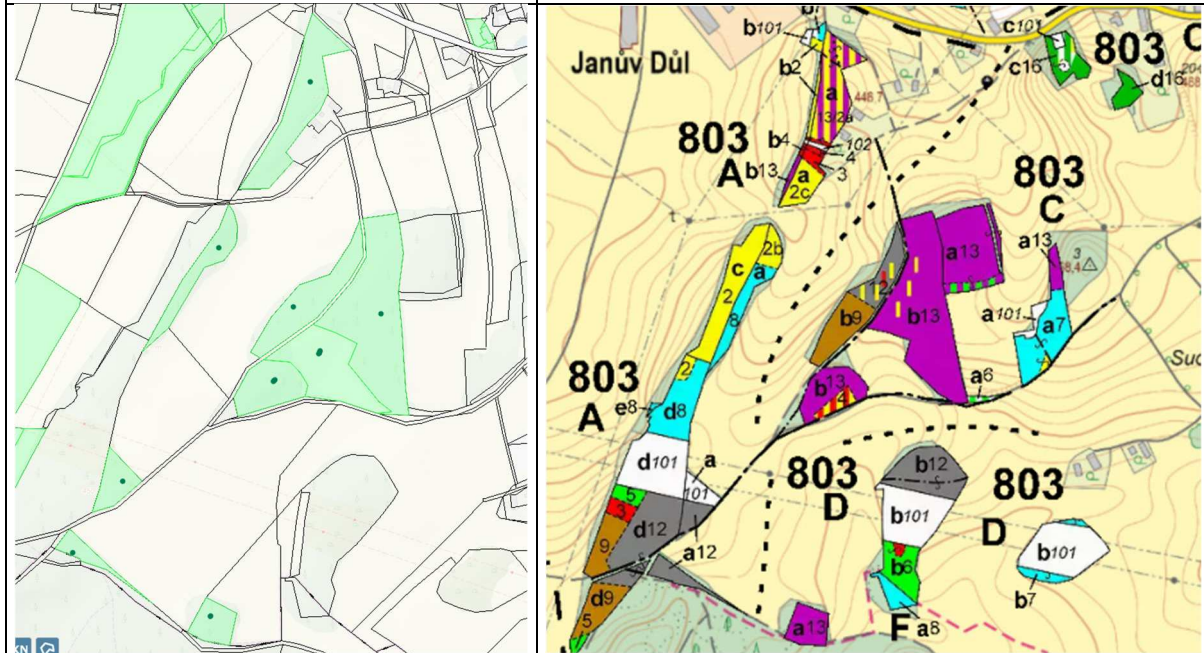
- Srovnatelnost objektů,
- Četnost výskytu srovnatelných případů,
- Časová blízkost srovnatelných případů,
- Dokumentace srovnatelných případů.

Tabulka 3 Srovnávací případ k.ú.Křižany


Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Křižany, p.č. 2023/4
Datum transakce:	5.6.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	290 000 Kč
Počet měrných jednotek:	7 439 m ²
ID zakázky:	V-3729/2024-505
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	38,98
	

Tabulka 4 Srovnávací případ k.ú.Janův Důl

Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Janův Důl, p.č. 619
Datum transakce:	30.10.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	100 000 Kč
Počet měrných jednotek:	6 278 m ²
ID zakázky:	V-7923/2024-505
Jednotková cena transakce (Kč/m²):	15,93
	

Srovnávací případ 2	
Umístění:	k.ú. Janův Důl, p.č. 793, 794/1, 794/2, 806, 807, 813, 822, 865/5, 865/6
Datum transakce:	16.2.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	2 021 000 Kč
Počet měrných jednotek:	57 994 m ²
ID zakázky:	V-805/2022-505
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	34,85
	

Tabulka 5 Srovnávací případ k.ú.Cetenov

Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Cetenov, p.č. 162, 165/2, 165/9, 165/10, 165/11
Datum transakce:	5.4.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	402 000 Kč
Počet měrných jednotek:	22 715 m ²
ID zakázky:	V-2490/2022-505
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	17,70
	

Srovnávací případ 2	
Umístění:	k.ú. Cetenov, p.č. 205, 206/1, 206/3, 228/2, 235, 236, 239
Datum transakce:	16.9.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	650 000 Kč
Počet měrných jednotek:	98 546 m ²
ID zakázky:	V-7339/2022-505
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	6,60

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích parametrů byly určeny výsledné jednotkové hodnoty srovnávacích nemovitých věcí. Pro určení výsledné jednotkové hodnoty byly použity všechny hodnoty u srovnávacích případů nemovitých věcí.

Tabulka 6 Vyčíslení výsledné jednotkové hodnoty

Vyčíslení průměrné jednotkové hodnoty	
k.ú. Křižany	
Srovnávací případ č. 1	38,98 Kč/m ²
k.ú. Janův Důl	
Srovnávací případ č. 1	15,93 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	34,85 Kč/m ²
k.ú. Cetenov	
Srovnávací případ č. 1	17,70 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	6,60 Kč/m ²
Průměrné jedn. cena položek:	22,81 Kč/m²

4.3.3. Ocenění lesního pozemku s porosty celkem

Z použití kombinace výnosové a porovnávací metody byl stanoven koeficient prodejnosti lesních porostů. Při určení koeficientu prodejnosti, bylo také přihlédnuto k jednotlivým taxačním veličinám porostů (dřeviny, věk, zakmenění a bonita) a k místu i umístění lesních parcel.

Tabulka 7 Koeficient prodejnosti lesních porostů

	průměrný věk			
	Holina	1-40 let	41-80	81 let +
obvyklá/zjištěná cena (%)		60		95

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 8 Ocenění pozemků cena obvyklá

Katastrální území	LV	Parc. číslo	KN	Druh parc.	Výměr a (m2)	Odd	porost	LT	zast	Věk	Cena obvyklá les.poz.za m2 (Kč) dle koeficientu prodejnosti	Koef. prodejnosti (%)	Cena obvyklá les.pozemků (Kč) dle koeficientu prodejnosti
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4	OL		100	33			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4		3L		0			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	441	6Aa4		3L		0	6,21	0,60	2 738,53
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BO		40	136			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BR		25	136			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	OL		15	136			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	SM		20	136			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14		3L		0			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	1863	6Aa14		3L		0	28,08	0,95	52 318,88
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	702	6AaBZL/101		3L		0	1,95	1,00	1 368,90
Celkem za parc. č.264/2				14	3006						18,77		56 426,32
CELKEM ZA KATASTR Zábrdí u Osečné					3006						18,77		56 426,32
ZAOKROUHLENO											18,77		56 430,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Závěr části ocenění

Výsledná cena obvyklá Předmětných nemovitých věcí – lesní pozemky s porosty činí po rámcovém zaokrouhlení:

56 430,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se v místě ani neobchodují ani nepronajímají. Z důvodu, že nebyly nalezeny k porovnání realizované prodeje obdobné nemovité věci v daném místě a čase, nelze zjistit tzv. obvyklou cenu dle zákona č. 151/1997 Sb. Z tohoto důvodu je ve znaleckém posudku provedeno určení tržní hodnoty dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a to výnosovou metodou při oceňování lesního porostu a porovnávací metodou při oceňování nelesních pozemků. Spolu s určením tržní hodnoty je v souladu s §1c cenového předpisu určena i cena zjištěná tohoto majetku.

Vlastním oceněním došel Zpracovatel podle vymezených metodických postupů k těmto odhadnutým částkám:

Cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č.264/2 na LV 413, k.ú. Zábrdí u Osečné

61 000,- Kč

Cena obvyklá podle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č.264/2 na LV 413, k.ú. Zábrdí u Osečné

56 430,- Kč

5.2. Kontrola postupu Zpracovatele

Pro určení ceny obvyklé

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota Předmětné nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- c) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- d) Postup při oceňování odpovídá postupu podle oceňovacích předpisů.
- e) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena Předmětné nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena zjištěná a obvyklá cena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, p.č.264/2 evidována na LV 413 vedená v k.ú. Zábrdí u Osečné, obec Osečná (dále také jako *Nemovitě věci*“).

6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele

Celková cena zjištěná u p.č. 264/2 na LV 413 v k.ú. Zábrdí u Osečné činí:

61 000 Kč

(slovy: šedesátjedentisíc korun českých)

Obvyklá cena u p.č. 264/2 na LV 413 v k.ú. Zábrdí u Osečné činí:

56 430 Kč

(slovy: padesátšesttisícčtyřistatřicet korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2025, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zařazení předmětu ocenění. S cenou obvyklou pak lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětný pozemek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná cena obvyklá ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7. PŘÍLOHY

počet stran A4 v příloze:



Příloha č. 1 - Objednávka	1
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí	1
Příloha č. 3 – Mapy	2
Příloha č. 4 – Excel celkem	1
Příloha č. 5 - Fotodokumentace	2

Příloha č. 1 – Objednávka



VOJENSKÉ LESY A STATKY ČR, s.p.

Objednávka č. 5/2025/104

Objednatel:

Fakturační adresa:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
160 00 Praha 6 - Dejvice
IČO: 00000205, DIČ: CZ00000205
Číslo účtu:

Adresa pro doručení faktury:

Divize Mimoň

Nádražní 115
471 24 Mimoň

Jméno: Ing. Pavel MUNZAR
Telefon: +420 954 005 917
Email: Pavel.Munzar@vls.cz

Dodavatel:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o.
Vinohradská 938/37
12000 Praha - Vinohrady

IČO: 48910660
DIČ:

Email:
Mobil:
Telefon:

Předmět plnění

Popis předmětu plnění	
Aktualizace ZP na ocenění pozemku p.č. 264/2 v k.ú. Zábrdí u Osečné.	
Celková cena bez DPH (pro neplátce DPH celková částka):	9 900,-

Kvalitativní, dodací a fakturační podmínky:

Termín: 21.3.2025		
Příjemce, místo určení: Ing. Pavel MUNZAR, divize Mimoň		
Telefon: +420 954 005 917	Mobil: +420 736 528 966	E-mail: Pavel.Munzar@vls.cz
Další podmínky:		
Splatnost: Splatnost faktury musí být minimálně 21 kalendářních dnů ode dne doručení řádně vystavené faktury objednateli.		
Způsob dodání: fakturace a posudek poštou nebo osobně		

28.02.2025 Ing. Pavel MUNZAR

Objednatel
Elektronicky potvrzeno dne



VOJENSKÉ LESY A STATKY ČR, s.p.
divize MIMON
471 24 Mimoň

Ing. Petr
Šmíd

Digitálně podepsal
Ing. Petr Šmíd
Datum: 2025.03.03
10:36:13 +0100

Dodavatel
Datum, podpis (razítko)

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., zapsán v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, spis zn. ALX 256,
IČO: 00000205; DIČ: CZ00000205, se sídlem Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6 – Dejvice
tel.: +420 954 009 111, fax: +420 954 006 937, e-mail: podatelna.vls@vls.cz, ID DS bjd93z, www.vls.cz

Držitel certifikátu, jenž zavazuje
k dodržování zásad dle norem:
TD PEFC 2002



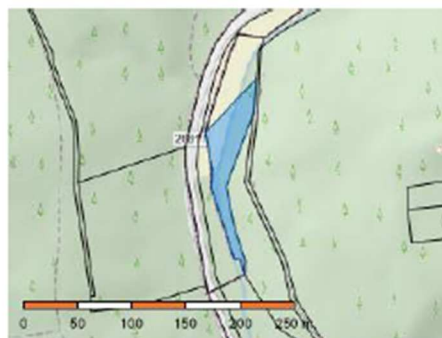
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí

26.02.25 12:08

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	264/2
Obec:	Osečná [564290]
Katastrální území:	Zábrdí u Osečné [712795]
Číslo LV:	413
Výměra [m ²]:	3006
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.

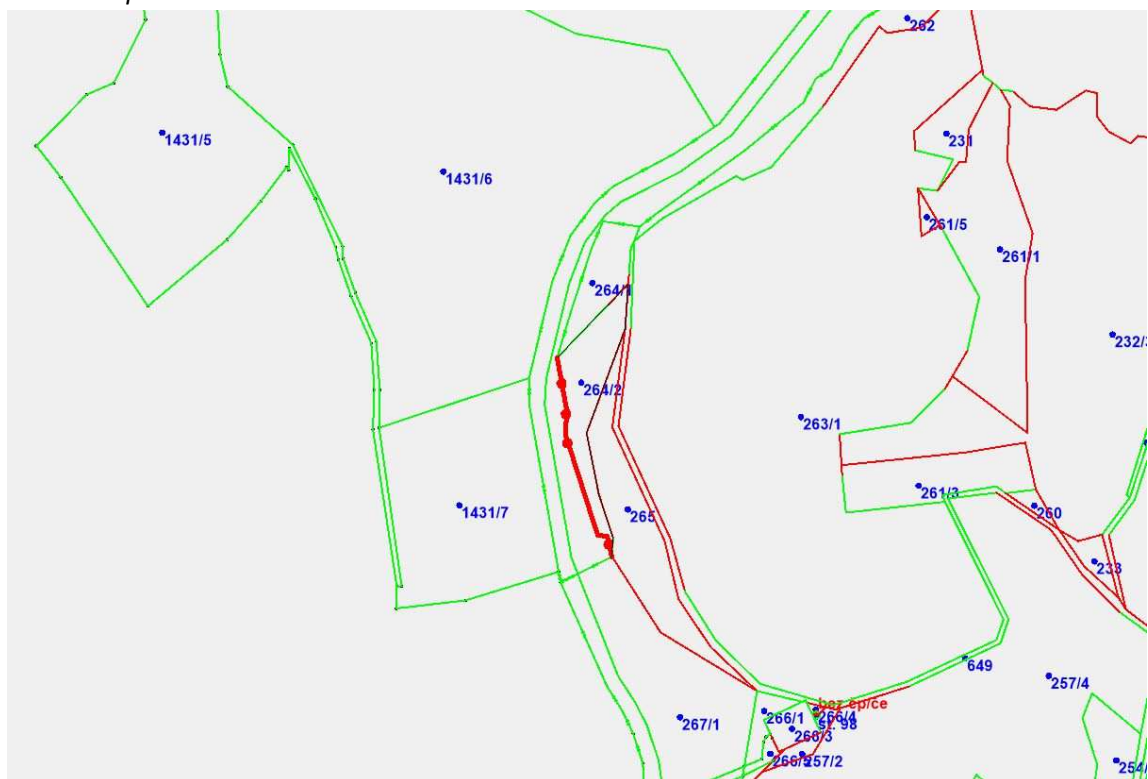
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Liberec](#)

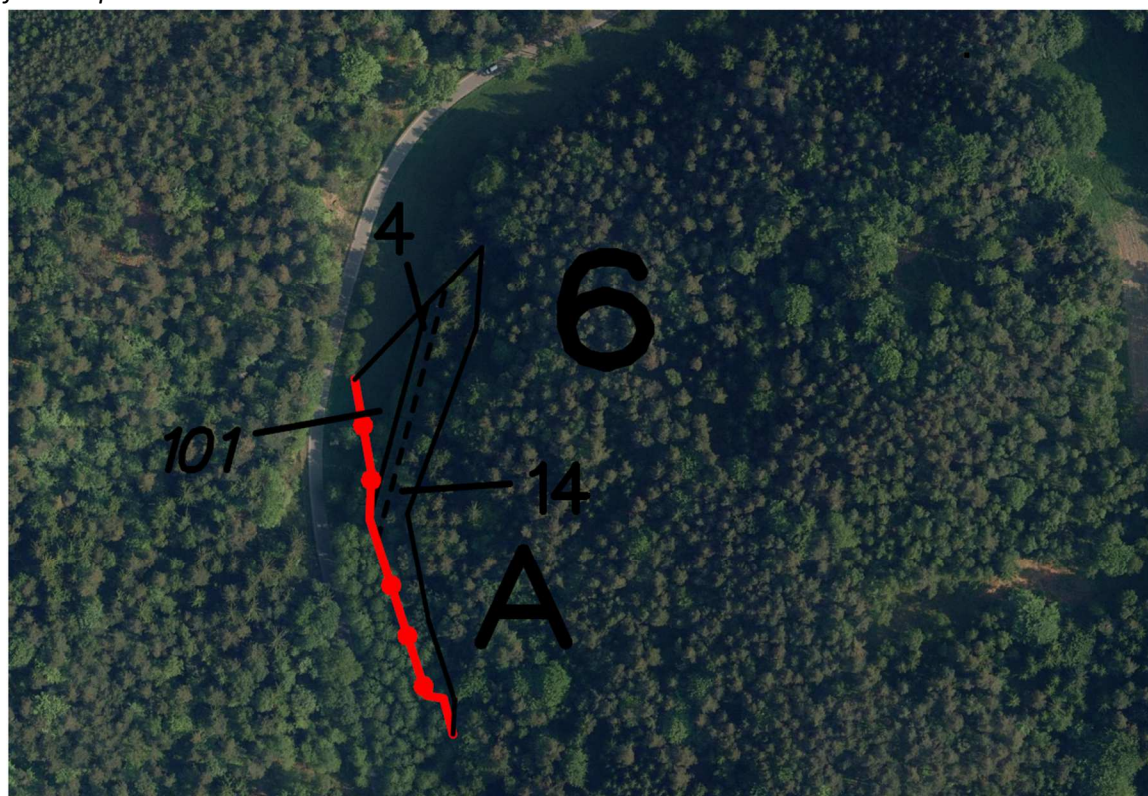
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.02.2025 10:00.

Příloha č. 3 – Mapy

Katastrální mapa

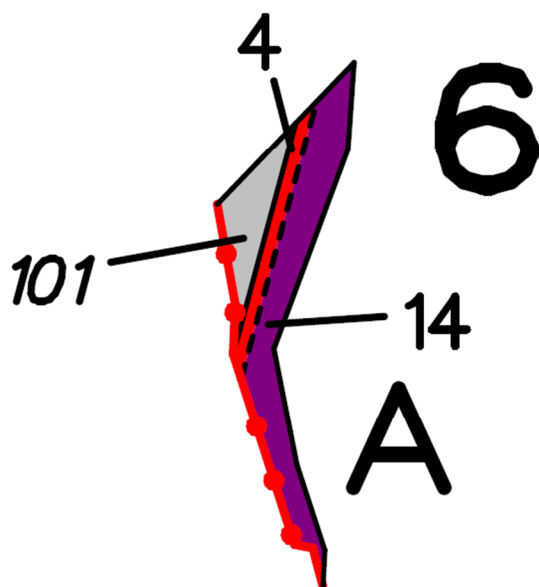


Ortofoto mapa



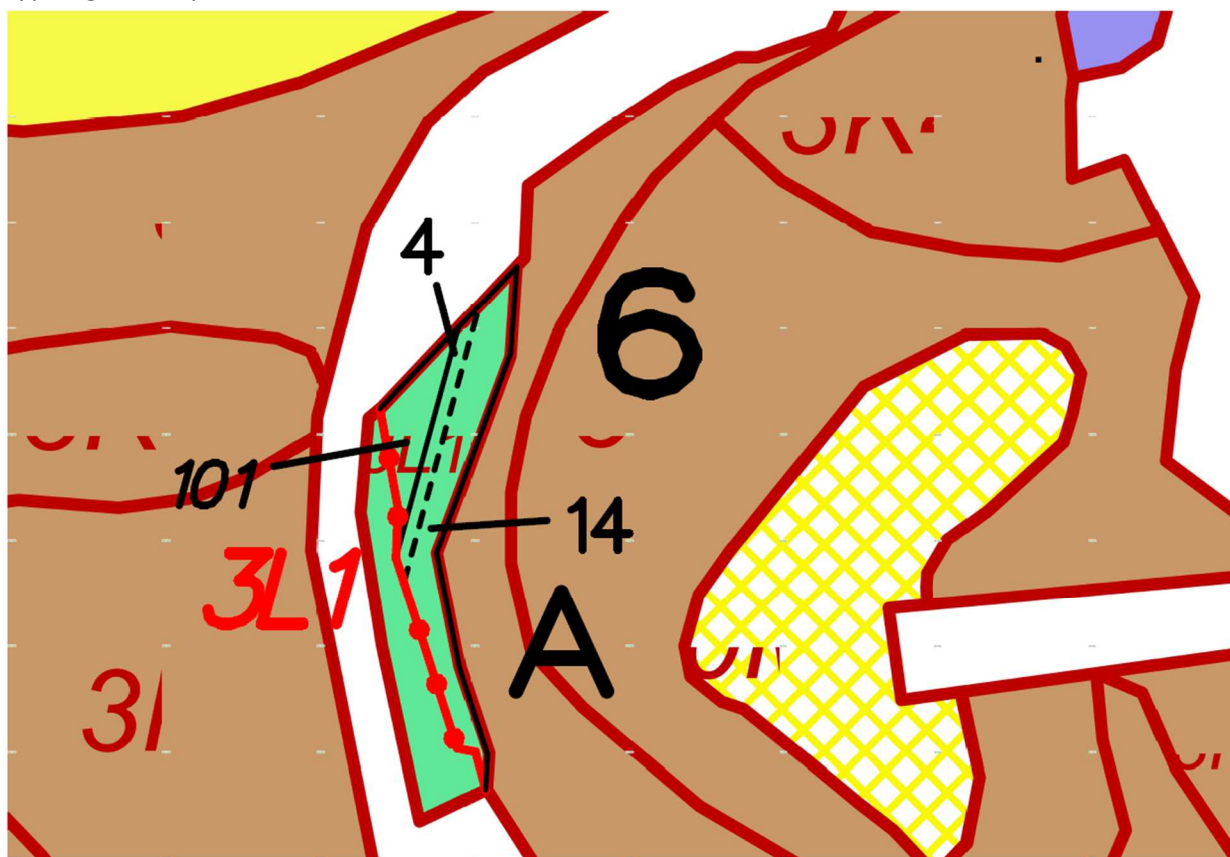
M 1 : 1500

Porostní mapa



M 1 : 1500

Typologická mapa



M 1 : 1500

Příloha č. 4 – Excel celkem

Katastrální území	LV	Parc. číslo	KN	Druh parc.	Výměra (m2)	PPO	porost	LT	zast.	Věk	Cena pozemku (Kč)	Cena les. porostu (Kč)	Cena zjištěná za m² (Kč)	CENA CELKEM zjištěná (Kč)	Tržní hodnota lesa za m² (Kč) Vynos. ocenění - Met. čist. současně	Tržní hodnota lesa (Kč) Vynosové ocenění - Metoda čist. současně hodnoty	Tržní hodnota (Kč) - lesní pozemky	Tržní hodnota (Kč) - lesní porosty	Cena obvyklá les. poz. za m² (Kč) dle koeficientu prodejnosti	Koef. prodejnosti (%)	Cena obvyklá les. pozemků (Kč) dle koeficientu prodejnosti
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4	OL		100	33		3 704,27						297,68			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa4	3L				0	859,95					859,95				
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	441	6Aa4	3L				0	859,95	10,35	4 564,22	2,63	1 157,63	859,95	297,68	6,21	0,60	2 738,53
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BO		40	136		21 813,49						13 765,33			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	BR		25	136		9 031,82						3 983,09			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	OL		15	136		2 727,43						742,22			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14	SM		20	136		17 866,92						11 729,45			
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14		6Aa14					0	3 632,85					3 632,85				
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	1863	6Aa14					0	3 632,85	29,56	55 072,51	18,17	33 852,94	3 632,85	30 220,09	28,08	0,95	52 318,88
Zábrdí u Osečné	413	264/2	KN	14	702	6AaBZL/101					0	1 368,90	1,95	1 368,90	1,95	1 368,90	1 368,90		1,95	1,00	1 368,90
Celkem za parc. č. 264/2				14	3006							5 861,70	20,29	61 005,63	12,10	36 379,47	5 861,70	30 517,77	18,77		56 426,32
CELKEM ZA KATASTR Zábrdí u Osečné					3006							5 861,70	20,29	61 005,63	17,95	36 379,47	5 861,70	30 517,77	18,77		56 426,32
											5 860,00	55 140,00	20,29	61 000,00	17,92	36 380,00	5 860,00	30 520,00	18,77		56 430,00

ZAKROUHLENO

Příloha č. 5 – Fotodokumentace

k.ú. Zábrdí u Osečné





*p.č.264/2
místní šetření*

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019524/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Znalecký posudek sestavil: Ing. Lubomír Klement

Případná vysvětlení podá: Ing. Lubomír Klement

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Lubomír Klement
znalec v oboru Ekonomika
odvětví lesa, rostlinstva a nerostů
- Určování hodnoty lesních pozemků

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o

V Praze Lipníku nad Bečvou dne 7.3.2025