**ZNALECKÝ POSUDEK**

Číslo položky v evidenci znaleckých posudků:

1/2024

Číslo v evidenci znalce:

XXXX

**ZNALEC:**

*Jméno a příjmení, adresa bydliště, IČO*

**ZADAVATEL:**

*Jméno a příjmení, datum narození, adresa bydliště*

**OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:**

*Ekonomika/Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů/Určování hodnoty lesních pozemků, určování hodnoty rostlin*

**ČÍSLO JEDNACÍ ZADAVATELE:**

*Neuvedeno*

**PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU:**

*Určení tržní hodnoty a zjištěné ceny lesních pozemků*

**DATUM OCENĚNÍ:**

*DD. MM. RRRR*

**DATUM ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:**

*DD. MM. RRRR*

**ČÍSLO VYHOTOVENÍ A CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ:**

*Vyhotovení č. x z celkem y vyhotovení*

**POČET STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU VČETNĚ PŘÍLOH:**

*Znalecký posudek obsahuje celkem xx stran a yy stran příloh*.

Obsah znaleckého posudku

[1. Zadání znaleckého posudku 3](#_Toc166744946)

[2. Výčet podkladů 3](#_Toc166744947)

[3. Nález 4](#_Toc166744950)

[4. Posudek 5](#_Toc166744952)

[4.1. Tržní hodnota 5](#_Toc166744953)

[4.2. Zjištěná cena 5](#_Toc166744956)

[5. Odůvodnění 5](#_Toc166744958)

[6. Závěr 6](#_Toc166744960)

[7. Povinné údaje podle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb. 7](#_Toc166744962)

[8. Seznam příloh znaleckého posudku č. 1/2024 8](#_Toc166744963)

# Zadání znaleckého posudku

## **Odborná otázka zadavatele**

Určete tržní hodnotu a zjištěnou cenu následujících lesních pozemků:

Pozemek parcelní číslo: 714/7

V obci: Střížov nad Malší

Výměra: 262 150 m2

V katastrálním území: Střížov nad Malší (758 035)

Na LV: č. 1

## **Účel znaleckého posudku**

Určení tržní hodnoty a zjištěné ceny lesních pozemků pro účely jednání o zamýšleném prodeji lesa. Jde o zkušební znalecký posudek č. 1, který byl zpracovaný v rámci „Kurzu oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024“

## **Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

# Výčet podkladů

Komentář: Výčet podkladů je kapitola, kterou ZP posudek musí obsahovat (§ 28 ZnalZ).

Znalec při zpracování znaleckého posudku podle § 52 ZnaLV

a) vybere zdroj dat

b) sebere nebo vytvoří data



## **Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Zde znalec vybírá zdroje dat

* Informační systém katastru nemovitostí České republiky.
* Územní plány obcí, kde se nachází oceňované pozemky.
* Informační systém Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem.
* Relevantní údaje ČSU.
* Relevantní nabídky realitních kanceláří.
* Relevantní ceníky dříví a výkonů lesnických činností.
* Výkonové normy v lesním hospodářství (například Nouza, Nouzová, březen 2003, LČR).
* Tabulky pro sortimentaci těžebního fondu.
* Zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství.
* Místní šetření konané dne… za přítomnosti... začátek…konec. Zápis z místního šetření je v příloze č. xx znaleckého posudku.

**Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Zde znalec shromažďuje, sbírá nebo vytváří data ze zdrojů, které vybral v předchozím kroku.

## **Věrohodnost zdrojů dat**

Znalec nemohl ověřit věrohodnost dat z databází, na jejich vytvoření se nepodílel. Znalcem jsou za věrohodná považována data sebraná a vytvořená místním šetřením. Data, na jejichž vytvoření se znalec sám nepodílel, a data z místního šetření, byla znalcem přiměřeně ověřována z hlediska vzájemné konzistentnosti a spornosti. Podrobnosti jsou popsány v nálezu.

## **Relevantní odborná literatura**

*Dodržet formální podobu citace pramenů.*

# Nález



## **Předmět ocenění**

Pozemek parcelní číslo: 714/7

V obci: Střížov nad Malší

Výměra: 262 150 m2

V katastrálním území: Střížov nad Malší (758 035)

Na LV: č. 1

## **Podrobný popis předmětu ocenění**

Poloha oceňovaných pozemků v širších souvislostech a rámci katastrálního území.

Příslušnost dle přírodních lesních oblastí.

Podrobný popis oceňovaných pozemků včetně porostů.

Popis podle dokumentace LHO/LHP, popis podle skutečnosti zjištěné při místním šetření, porovnání stavu podle dokumentace a podle skutečnosti.

## **Použitý oceňovací předpis**

***Zákon č. 151/1997 Sb.,***

*o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),*

*jak vyplývá ze změn provedených zákony 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., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonů č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb., (stav od 1. 1. 2024).*

***Vyhláška č. 441/2013 Sb.,***

*k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),*

*jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami 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. a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.,(stav od 1. 1. 2024).*

## **Základní pojmy**

Především ujasnit

Pozemek, lesní pozemek, lesní porost, Les = lesní pozemek+ lesní porost.

**Metodika**

Porovnávací způsob.

Výnosový způsob.

Nákladový způsob.

## **Analýza trhu**

Sebrané data o nabídkových cenách lesních pozemků.

Sebraná data o sjednaných cenách lesních pozemků.

Sebraná data o relevantních cenách dříví.

Sebraná data o relevantních cenách sadebního materiálu.

Sebraná data o relevantních cenách výkonů lesnických činností.

Další relevantní sebraná data.

# Posudek

# Tržní hodnota



# 

# 

## **Ocenění lesních pozemků porovnávacím způsobem**

### Přehled a popis porovnávaných obdobných lesních pozemků.

### Úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných lesních pozemků.

### Určení ceny lesních pozemků porovnávacím způsobem – výsledky analýzy dat.

## **Ocenění lesních pozemků výnosovým způsobem**

### Určení relevantních výnosů a nákladů.

### Analýza nejvyššího a nejlepšího využití.

### Určení míry kapitalizace.

### Určení ceny lesních pozemků výnosovým způsobem – výsledky analýzy dat.

## **Ocenění lesních porostů nákladovým způsobem**

### Kalkulace kulturních nákladů.

### Určení ceny lesních porostů nákladovým způsobem – výsledky analýzy dat.

## **Rekapitulace (tržní hodnota)**

# Zjištěná cena



## **Ocenění lesních pozemků podle § 7 OV**

## **Ocenění lesních porostů podle § 40 až 42 OV**

## **Ocenění lesních porostů podle § 45**

## **Rekapitulace (zjištěná cena)**

# Odůvodnění



## Interpretace výsledků analýzy

## Interpretace výsledků – tržní hodnota.

## Interpretace výsledků – zjištěná cena.

## Kontrola postupu – tržní hodnota.

## Kontrola postupu – zjištěná cena.

# Závěr



## **Citace zadané odborné otázky**

Určete tržní hodnotu a zjištěnou cenu následujících lesní pozemků:

Pozemky a parcelní čísla:

v obci:

v katastrálním území:

na LV:

## **Odpověď na zadanou odbornou otázku**

**Tržní hodnota pozemků:**

byla určena ve výši:

Cena je k datu:

Jde o cenu lesních pozemků včetně lesních porostů.

Cena je bez DPH

**Zjištěná cena pozemků:**

byla určena ve výši:

Cena je k datu:

Jde o cenu lesních pozemků včetně lesních porostů.

Cena je bez DPH

## **Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

# Povinné údaje podle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl/byl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

**Prohlášení**

**o uvědomění si následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku**

*Neuvádí se v případě, že je zadavatel orgán veřejné moci.*

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č.99/1993 Sb., občanského soudního řádu/ § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

**Znalecká doložka**

*Uvádí se vždy.*

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů, specializace Určování hodnoty lesních pozemků a Určování hodnoty rostlin. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1/2024.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis znalce

*DD. MM. RRRR Jméno a příjmení*

# Seznam příloh znaleckého posudku č. 1/2024

## *V rámci zkušebního posudku nutno myslet na přiměřenou velikost souboru, aby se dal zasílat běžnými způsoby.*