

Vácha, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé porosty, škody na lesních porostech

## Znalecký posudek

Číslo položky: 686/9/2022

Znalec:

Vácha



**Obor/Odvětví/Specializace:** ekonomika/ ceny a odhady/ pozemky (mimo stavebních), trvalé porosty, škody na lesních porostech

**Zadavatel:** Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266

**Číslo jednací:** -

**Předmět:** převod nemovitostí

**Číslo vyhotovení:** 3/3

**Datum:** 28.11.2022

**Počet stran:** 9

**Seznam kapitol:** -

**Seznam příloh:** přílohy nejsou

## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

- stanovení úřední a tržní ceny pozemku p.č. 353/9 o výměře 7795 m<sup>2</sup>, p.č. 375 o výměře 448 m<sup>2</sup>, p.č. 376 o výměře 572 m<sup>2</sup>, p.č. 377/1 o výměře 2811 m<sup>2</sup>, p.č. 377/2 o výměře 581 m<sup>2</sup>, p.č. 377/3 o výměře 633 m<sup>2</sup>, p.č. 378 o výměře 619 m<sup>2</sup>, p.č. 379 o výměře 493 m<sup>2</sup>, p.č. 380/1 o výměře 4499 m<sup>2</sup>, p.č. 380/2 o výměře 169 m<sup>2</sup>, p.č. 414/7 o výměře 756 m<sup>2</sup>, p.č. 698/1 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 698/3 o výměře 48 m<sup>2</sup> a p.č. 698/7 o výměře 249 m<sup>2</sup>

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

- převod nemovitostí

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

- stanovení úřední a tržní ceny pozemku p.č. 353/9 o výměře 7795 m<sup>2</sup>, p.č. 375 o výměře 448 m<sup>2</sup>, p.č. 376 o výměře 572 m<sup>2</sup>, p.č. 377/1 o výměře 2811 m<sup>2</sup>, p.č. 377/2 o výměře 581 m<sup>2</sup>, p.č. 377/3 o výměře 633 m<sup>2</sup>, p.č. 378 o výměře 619 m<sup>2</sup>, p.č. 379 o výměře 493 m<sup>2</sup>, p.č. 380/1 o výměře 4499 m<sup>2</sup>, p.č. 380/2 o výměře 169 m<sup>2</sup>, p.č. 414/7 o výměře 756 m<sup>2</sup>, p.č. 698/1 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 698/3 o výměře 48 m<sup>2</sup> a p.č. 698/7 o výměře 249 m<sup>2</sup>

## **2. Výčet podkladů**

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

- vyhledání údajů o předmětných pozemcích na veřejně přístupných internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- vyhledání příslušné právní normy v knihovně znalce
- vyhledání údajů z Lesní hospodářské osnovy Humpolec (kód 516845) s platností od 1.1.2014 do 31.12.2023 na veřejně přístupných internetových stránkách Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- snímek katastrální mapy
- Informace o pozemku z katastru nemovitostí

Údaje o oceňované nemovitosti:

- Kraj Vysočina
- okres Pelhřimov
- obec Kaliště
- kat. území Podivice
- list vlastnictví č. 95
- pozemek p. č. 353/9 o výměře 7795 m<sup>2</sup> - druh pozemku – trvalý travní porost
- pozemek p. č. 375 o výměře 448 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha
- pozemek p. č. 376 o výměře 572 m<sup>2</sup> - druh pozemku – lesní pozemek
- pozemek p. č. 377/1 o výměře 2811 m<sup>2</sup> - druh pozemku – lesní pozemek
- pozemek p. č. 377/2 o výměře 581 m<sup>2</sup> - druh pozemku – lesní pozemek
- pozemek p. č. 377/3 o výměře 633 m<sup>2</sup> - druh pozemku – lesní pozemek
- pozemek p. č. 378 o výměře 619 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha
- pozemek p. č. 379 o výměře 493 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha
- pozemek p. č. 380/1 o výměře 4499 m<sup>2</sup> - druh pozemku – trvalý travní porost
- pozemek p. č. 380/2 o výměře 169 m<sup>2</sup> - druh pozemku – trvalý travní porost
- pozemek p. č. 414/7 o výměře 756 m<sup>2</sup> - druh pozemku – lesní pozemek
- pozemek p. č. 698/1 o výměře 268 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha
- pozemek p. č. 698/3 o výměře 48 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha

- pozemek p. č. 698/7 o výměře 249 m<sup>2</sup> - druh pozemku – ostatní plocha
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování“).
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., (dále jen „vyhláška o oceňování“).
- údaje Lesní hospodářské osnovy Humpolec (kód 516845) s platností od 1.1.2014 do 31.12.2023

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

-

## 3. Nález

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pozemky se nacházejí jižně od obce Podivice. Pozemky p.č. 376, 377/1, 377/2, 377/3, 375, 698/1, 380/2, 378, 698/7, 698/3, 380/1 a 379 tvoří jeden celek. Pozemky p.č. 414/7 a 353/9 tvoří samostatný celek. Přístup k nim je po účelové komunikaci.

Na pozemku p.č. 353/9 se na části nachází lesní porost a částečně je využíván jako pozemek zemědělský. Pozemek p. č. 375 je porostlý porostem břízy ve stadiu tyčoviny. Pozemek p.č. 376 je porostlý porostem břízy ve stadiu tyčoviny. Pozemek p.č. 377/1 je porostlý porostem břízy ve stadiu tyčoviny. Na pozemku p. č. 377/2 se nenachází žádný porost jedná se o tzv. bezlesí. Pozemek p.č. 377/3 je porostlý porostem dubu ve stadiu tyčoviny. Pozemky p. č. 378 a 379 jsou porostlé porostem osiky ve stadiu tyčoviny. Na pozemku p.č. 380/1 se na části nachází lesní porost a částečně je využíván jako pozemek zemědělský. Pozemek p. č. 380/2 je porostlý porostem osiky a břízy ve stadiu tyčoviny. Pozemek p.č. 414/7 je porostlý porostem olše ve stadiu tyčoviny. Pozemky p.č. 698/1, 698/3 a 698/7 jsou porostlé porostem osiky a břízy ve stadiu tyčoviny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

-

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Údaje Lesní hospodářské osnovy Humpolec (kód 516845)

Parcelní číslo	Por. skupina	Plocha (ha)	Věk	LT	HS	Zak (ρ)	Dřevina	Zast. (%)	Bonita
376	109 Ld, bezlesí č. 101	0,05	-	-	-	-	-	-	-
377/1	109 Ld, bezlesí č. 101	0,28	-	-	-	-	-	-	-
377/2	109 Ld, bezlesí č. 101	0,05	-	-	-	-	-	-	-
377/3	109 Ld, bezlesí č. 101	0,06	-	-	-	-	-	-	-
414/7	109 Nj 3	0,07	38	S K I	537	0,9	OL	100	2

#### 4. Posudek

##### 4.1. Popis postupu při analýze dat

-

##### 4.2. Výsledky analýzy dat

viz bod 5.1.

#### 5. Odůvodnění

##### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění části lesních pozemků podle ust. § 7 vyhlášky o oceňování

Výpočet cen části lesních pozemků jednotlivých porostních skupin je proveden podle převažujícího souboru lesních typů (SLT) dle předepsaného algoritmu:

$$\text{výměra porostní skupiny} * \text{cena Kč/m}^2 = \text{Kč}$$

Parcelní číslo	SLT	výměra (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup>	Úprava (%)	ÚC (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
376	5 K	572	4,86	- 20	3,89	2225,08
377/1	5 K	2811	4,86	0	4,86	13661,46
377/2	5 K	581	4,86	- 20	3,89	2260,09
377/3	5 K	633	4,86	- 20	3,89	2462,37
414/7	5 K	756	4,86	- 20	3,89	2940,84
část 380/1	5 K	2199	4,86	0	4,86	10687,14
378	5 K	619	4,86	- 20	3,89	2407,91
379	5 K	496	4,86	- 20	3,89	1929,44
375	5 K	448	4,86	- 20	3,89	1742,72
698/1	5 K	268	4,86	- 20	3,89	1042,52
380/2	5 K	169	4,86	- 20	3,89	657,41
698/3	5 K	48	4,86	- 20	3,89	186,72
698/7	5 K	249	4,86	- 20	3,89	968,61
část 353/9	5 K	5295	4,86	0	4,86	25733,70

Úprava základních cen lesních pozemků, příloha č. 7, č. položky 3.....- 20 %

##### 5.2. Ocenění lesních porostů podle ust. § 45 vyhlášky o oceňování

Taxační údaje a rozhodné veličiny podle jednotlivých porostních skupin a v jejich rámci podle jednotlivých dřevin:

Zkratky a symboly:  $ZC_{SD}$  - zjištěná cena skupiny dřevin v Kč

$V_{SD}$  - výměra zastoupené skupiny dřevin v m<sup>2</sup>

$C_{SD}$  - cena v Kč/ m<sup>2</sup> pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 v příloze č. 35

$B_a$  - zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění

Pozemek p.č. 376, 109 Ld, bezlesí č. 101:

Bříza:

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

$$ZC_{SD} = 572 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 720,72 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č. 377/1, 109 Ld, bezlesí č. 101:

Bříza:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 1000 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 1260,00 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 377/3, 109 Ld, bezlesí č. 101:

Dub:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 633 * 1,61 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 1019,13 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 414/7, 109 Nj 3:

Olše:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 756 * 2,52 * 0,9 \\ZC_{SD} &= 1714,61 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 380/1:

Osika:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 2199 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 2770,74 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 378:

Osika:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 619 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 779,94 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 379:

Osika:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 493 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 621,18 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 375:

Bříza:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 448 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 564,48 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 698/1:

Bříza:

$$\begin{aligned}ZC_{SD} &= V_{SD} * C_{SD} * B_a \\ZC_{SD} &= 268 * 1,26 * 1,0 \\ZC_{SD} &= 337,68 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Pozemek p.č. 380/2:

Bříza:

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

$$ZC_{SD} = 84 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 105,84 \text{ Kč}$$

Osika:

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

$$ZC_{SD} = 85 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 107,10 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č. 698/3:

Bříza:

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

$$ZC_{SD} = 24 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 30,24 \text{ Kč}$$

Osika:

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

$$ZC_{SD} = 24 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 30,24 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č. 698/7:

Bříza:

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

$$ZC_{SD} = 124 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 156,24 \text{ Kč}$$

Osika:

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

$$ZC_{SD} = 125 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 157,50 \text{ Kč}$$

Pozemek p.č. 353/9:

Olše:

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

$$ZC_{SD} = 5295 * 1,26 * 1,0$$

$$ZC_{SD} = 6671,70 \text{ Kč}$$

### 5.3. Ocenění zemědělského pozemku podle ust. § 6 vyhlášky o oceňování

Část pozemku p.č. 353/9 o výměře 2500 m<sup>2</sup> a část pozemku p.č. 380/1 o výměře 2300 m<sup>2</sup> se ocení podle ust. § 6 odst. 2 písm. a) vyhlášky o oceňování

Parcelní číslo	bonita	výměra (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup>	Úprava (%)	ÚC (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
část 380/1	83444	2300	1.81	0	1.81	4163,00
část 353/9	85011	2500	2.44	0	2.44	6100,00

## 5.4. Kontrola postupu

## 6. Závěr

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

- stanovení úřední a tržní ceny pozemku p.č. 353/9 o výměře 7795 m<sup>2</sup>, p.č. 375 o výměře 448 m<sup>2</sup>, p.č. 376 o výměře 572 m<sup>2</sup>, p.č. 377/1 o výměře 2811 m<sup>2</sup>, p.č. 377/2 o výměře 581 m<sup>2</sup>, p.č. 377/3 o výměře 633 m<sup>2</sup>, p.č. 378 o výměře 619 m<sup>2</sup>, p.č. 379 o výměře 493 m<sup>2</sup>, p.č. 380/1 o výměře 4499 m<sup>2</sup>, p.č. 380/2 o výměře 169 m<sup>2</sup>, p.č. 414/7 o výměře 756 m<sup>2</sup>, p.č. 698/1 o výměře 268 m<sup>2</sup>, p.č. 698/3 o výměře 48 m<sup>2</sup> a p.č. 698/7 o výměře 249 m<sup>2</sup>

### 6.2.1. Odpověď

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji část pozemků a na nich rostoucí trvalé porosty v k.ú. Podivice, obec Kaliště, okres Pelhřimov, Kraj Vysočina podle ust. §§ 6, 7 a 45 vyhlášky o oceňování takto:

Pozemek	Cena pozemku	Cena porostu	Cena celkem (§ 50)
376	2225,08	720,72	2950,00
377/1	13661,46	1260,00	14920,00
377/2	2260,09	0,00	2260,00
377/3	2462,37	1019,13	3480,00
414/7	2940,84	1714,61	4660,00
380/1	14850,14	2770,74	17620,00
378	2407,91	779,94	3190,00
379	1929,44	621,18	2550,00
375	1742,72	564,48	2310,00
698/1	1042,52	337,68	1380,00
380/2	657,41	212,94	870,00
698/3	186,72	60,48	250,00
698/7	968,61	313,74	1280,00
353/9	31833,70	6671,70	38510,00
<b>Celkem</b>	<b>79169,01</b>	<b>17047,34</b>	<b>96230,00</b>



### 6.2.2. Tržní cena pozemků v k.ú. Podivice včetně trvalých porostů:

Pozemek	Tržní cena
376	8580,00
377/1	42165,00
377/2	2320,00
377/3	9500,00
414/7	11340,00
380/1	90490,00
378	9285,00
379	7440,00
375	6700,00
698/1	4020,00
380/2	2540,00
698/3	720,00
698/7	3740,00
353/9	141930,00
<b>Celkem</b>	<b>340770,00</b>

Stanovení tržní ceny bylo provedeno na základě analýzy vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí a na podkladě stanovených cen podle ust. §§ 6, 7 a 45 vyhlášky o oceňování.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

-

#### Konzultant a důvod jeho přibrání:

Konzultant nebyl přibrán

#### Odměna nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

#### Znalecká doložka

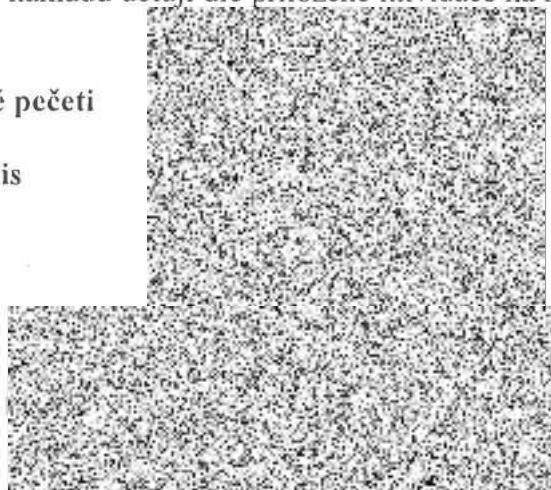
Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7.4.2003 č.j. Spr. 645/2002 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé porosty, škody na lesních porostech. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 686/9/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě faktury č. 4/2022 ze dne 14.12.2022.

### 6.4. Otisk znalecké pečeti

### 6.5. Datum a podpis

10.12.2022



Vácha



znalecký posudek č. 686/9/2022