

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 131 - 10 / 2005

o ceně pozemků a lesních porostů v katastrálním území Chlum nad Jihlavou,
obci Chlum, okres Třebíč, evidovaných na listu vlastnictví č.221
a v katastrálním území Tasov,
obci Tasov, okres Třebíč, evidovaných na listu vlastnictví č.549

Posudek vypracoval:

Ing. Petr Bureš
Na Příkopech 5
674 01 Třebíč
tel.: 568 828 045

Posudek obsahuje 14 stran včetně titulní stránky a příloh, je vypracován ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení se předávají objednavateli a jedno vyhotovení je založeno u znalce.

V Třebíči 26.12. 2005.

Vyhotovení č.:

1. Úvod

1.1 Údaje o oceňovaném majetku

Kraj: Vysočina

Okres : Třebíč

Katastrální území: Chlum nad Jihlavou

Obec : Chlum

List vlastnictví: 221

Čísla pozemků podle katastru nemovitostí: podle KN p. č. 490/1, 1882/1 a 1882/2
podle PK p. č. 1892 a 1893

Katastrální území: Tasov

Obec : Tasov

List vlastnictví: 549

Čísla pozemků podle katastru nemovitostí: podle KN p. č. 1429/1, 5893 a 5895

Vlastník podle LV (pro oba shora uvedené LV):

Oborný Vladimír, Pěší 1850/8, Bruntál, 792 01 Bruntál 1 ident. 591212/0764

1.2 Zadavatel posudku

Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor, Poděbradova 41, 702 00 Ostrava

1.3 Účel posudku

Úkolem znalce je ocenit shora uvedené nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená. Toto ocenění bude provedeno cenou obvyklou podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

1.4 Speciální požadavky zadavatele

nejsou

1.5 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Poděbradova 41 č.j. 024 EX 1430/03-32 VS ze dne 25.10. 2005;
- Sdělení shora uvedeného Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 1430/03-33 ze dne 25.10. 2005 včetně příloh, zejména v něm obsažený výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Vysočinu, pracovištěm Třebíč pro LV 221 pro katastrální území Chlum nad Jihlavou, obec Chlum, okres Třebíč ze dne 25.10. 2005 a výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Vysočinu, pracovištěm Třebíč pro LV 549 pro katastrální území Tasov, obec Tasov, okres Třebíč ze dne 6.4. 2005;
- Sdělení výše uvedeného Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 1430/03-37 ze dne 13.12. 2005 ve věci vyznění znalce, že usnesení č.j. 024 EX 1430/03-32 VS ze dne 25.10. 2005 nabylo právní moci dne 8.11. 2005
- nahlédnutí do mapových operátů Katastrálního úřadu pro Vysočinu a podklady Ministerstva zemědělství, Zemědělské agentury a pozemkového úřadu v Třebíči;
- lesní hospodářská osnova (dále jen LHO) pro obvod Třebíč pro období od 1.1. 2000 do 31.12. 2009; lesní hospodářská mapa 1 : 10 000
- lesní hospodářská osnova (dále jen LHO) pro obvod Náměšť nad Oslavou pro období od 1.1. 2003 do 31.12. 2012; lesní hospodářská mapa 1 : 10 000
- Oblastní plán rozvoje lesů pro přírodní lesní oblast č. 16 – Českomoravská vrchovina
- Oblastní plán rozvoje lesů pro přírodní lesní oblast č. 33 – Předhoří Českomoravské vrchoviny
- konzultace s realitní kanceláří Michálek-Dvořák, Karlovo nám. 26/20, Třebíč
- výsledky místního šetření;
- zákony, vyhlášky a předpisy s oceněním související;
- software ZNALEC Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti Jíloviště – Strnady ver. 03.3

- 1.6 Cenový předpis
- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon), v platném znění.
 - b) Vyhl. MF č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., platná od 1.1.2005.
- 1.7 Datum provedení místního šetření a jeho účastníci
Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 10.12. 2005
- 1.8 Datum k němuž se provádí ocenění
k datu místního šetření – 10.12. 2005

2. Nález

2.1. Bližší údaje o nemovitostech

Katastrální území **Chlum nad Jihlavou**

Pozemek p.č. 490/1 podle KN – enkláva v komplexu zemědělské půdy. Použita srážka na tvar pozemku. Úžlabina, jejíž okraje navazující na okolní zemědělskou půdu tvoří meze porostlé lesními dřevinami; spodní plochá část pozemku je holinou. Pro výpočet je pro netvárnou olše a vrba použita srážka stejně jako pro borovici poškozenou vrcholkovými zlomy. Obmýtí 70 let je převzato z LHO podle sousedního porostu. Humusem obohacená edafická řada - soubor lesních typů 4D.

Pozemky p.č. 1882/1 a 1882/2 podle KN. Zvláštní tvar parcel – použita srážka na tvar pozemku. Ve skutečnosti jsou oba pozemky zemědělsky využívány. Proto jsou také v souladu s ust. § 9 odst. 3 cit. zákona oceněna ve smyslu § 29 odst. 3 citované vyhlášky oceněna jako zemědělské pozemky (nejsou však bonitována).

Pozemek p.č. 1892 podle PK. Z mapového operátu stávajícího katastru nemovitostí vyplývá, že část pozemku vedena jako ostatní plocha. Na shora zmíněné části pozemku se nachází porost lesních dřevin (porost tloušťkově rozrůzněný, místy řidší u potůčku hmotnatější olše). Další část pozemku je lesním pozemkem - holina po provedené těžbě je v LHO zařízena jako hospodářský les (označení porostu v LHO 216 H a9). Obmýtí 110 let je převzato z LHO Kyselá edafická řada - soubor lesních typů 4K. Na tuto část pozemku je použita srážka na tvar pozemku.

Poslední část pozemku vklínějící se do komplexu zemědělské půdy je obdělávána jako orná půda a je bonitována - BPEJ 76841.

Pozemek p.č. 1893 podle PK. Holina po provedené těžbě. Při horní části pozemku na západě malá skupinka smrků - označení porostu v LHO 216 H a9. Obmýtí 110 let. Kyselá edafická řada - soubor lesních typů 4K.

Katastrální území **Tasov**

Pozemek p.č. 1429/1 podle KN. Protáhlý tvar pozemku s malou skupinkou borovic z původního porostu v jihovýchodní části pozemku. Pozemek po provedené mýtní těžbě s holinou. Sporadický výskyt břízy a jeřábu. Obmýtí 120 let podle LHO. Kyselá edafická řada - soubor lesních typů 4K.

Pozemek p.č. 5893 podle KN. Na pozemku jsou vylišeny dvě porostní skupiny. Mladší s označením h0 představuje plochu po provedené mýtní úmyslné těžbě jsou zde zbytky původního porostu borovic na okraji pozemku na jižní a na východní části. Sporadický výskyt břízy a jeřábu, který rostl pod původním porostem. Další porostní skupina má označení h5 – aktuální věk 46 let porost s převahou borovic. Holina zasahuje do porostní skupiny h5. Obmýtí 110 let podle LHO. Svěží edafická řada - soubor lesních typů 4S.

Pozemek p.č. 5895 podle KN. Pozemek po provedené mytní těžbě. Sporadický výskyt břízy a osiky. Obmýtí 110 let podle LHO. Svěží edafická řada - soubor lesních typů 4S. Jinak nebyla zjištěna žádná břemena ani jiná práva a závady spojená se shora uvedenými nemovitostmi.

- 2.2. Stav pozemků a trvalých porostů, porovnání skutečného stavu s dokumentací
- nebyl zjištěn nesoulad mezi skutečným stavem a stavem vedeným podle katastru nemovitostí, výjimku tvoří výše popsány nesoulady týkající se pozemků p.č. 1892 podle PK a p.č. 1882/1 a 1882/2 (oba podle KN), hranice parcel, zejména v katastru Chlum nad Jihlavou, jsou velice špatně identifikovatelné v terénu;
 - údaje LHO byly upraveny na základě venkovního šetření; vtroušené dřeviny nejsou uvažovány pro malý význam a neovlivní výsledek.

3. Ocenění

3.1.1. LESNÍ POZEMKY – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

Pro zpracování údajů LHO upravených na základě terénního měření bylo pro ocenění pozemků i trvalých porostů použito programu ZNALEC -Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti Jíloviště - Strnady ver. 03.3.

Lesní pozemky - byly oceněny podle § 30 cit. vyhlášky (příloha č. 21 vyhlášky)

Úprava základních cen srážkami podle přílohy č. 22 byla provedena. Byla použita srážka na tvar pozemku – položka č. 3 (viz. následující příloha – Výpočet ceny pozemku).

Trvalé porosty byly oceněny dle § 33 až 35 cit. vyhlášky.

Úprava ceny byla provedena podle přílohy č. 29, tabulky č. 2 podle kvalitativních znaků lesních porostů jak je patrné z předešlé kapitoly a následné tabulky výpočtů podle poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Základní cena za m² jednotlivých skupin dřevin je tvořena podle vzorce:

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a \times 1/f_{uv} + c] \times B_a, \text{ kde:}$$

H_a = cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u = cena mytní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň,

c = náklady na zajištěnou kulturu,

f_a = věkový hodnotový faktor pro obmýtí u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

$1/f_{uv}$ = opravný faktor pro obmýtí

B_a = zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Základní ceny skupin dřevin se upraví koeficientem K_p uvedeným v příloze č. 36 cit. vyhl.

Úprava ceny byla provedena podle přílohy č. 29, tabulky č. 2 podle kvalitativních znaků lesních porostů jak je patrné z předešlé kapitoly a následné tabulky výpočtů. Byly použity srážky uvedené v položkách:

4 - kmeny postižené v horní části korunovým nebo kmenovým zlomem

8 - les nízký – netvární jedinci vrba a částečně i olše

V případě obou výpočtů použity hodnoty z LHO upravené na základě místního šetření. Bylo použito zkratk, běžných v lesnické praxi (SM smrk ztepilý, BO - borovice lesní, BR – bříza bradavičnatá, JR – jeřáb ptačí, HOL – holina, apod).

VÝPOČET CENY POZEMKU		Vlastník /žadatel/: Oborný Vladimír					
Okres: Třebíč		Obec: Chlum		Kat.území: Chlum nad Jihl.			
Číslo parcely	Oddělení porost PS	Výměra pozemku/ dřev. m2	SLT/BPEJ/ZCSP Kod	Sazba Kč/m2	Základní cena Kč	Srážky /přir. Kodl %	CENA POZEMKU KČ
PK1893	216-H -a9	30	4K	3.36	100		101
PK1893	216-H -a9	1999	4K	3.36	6716		6717
PK1893	- parcela:	2029					6818
PK1892část	216-H -a9	467	4K	3.36	1569	3 5	1491
PK1892část	216-H -00	150	4K	3.36	504	3 5	479
PK1892část	216-H -00	40	4K	3.36	134	3 5	128
PK1892část	216-H -00	60	4K	3.36	201	3 5	192
PK1892část	216-H -00	50	4K	3.36	168	3 5	160
PK1892část	- parcela:	767					2450
490/1	215-I -517	25	4D	6.46	161	3 5	153
490/1	215-I -517	246	4D	6.46	1589	3 5	1510
490/1	215-I -517	150	4D	6.46	969	3 5	921
490/1	215-I -517	100	4D	6.46	646	3 5	614
490/1	215-I -517	50	4D	6.46	323	3 5	307
490/1	215-I -517	450	4D	6.46	2907	3 5	2762
490/1	- parcela:	1021					6267
KÚ: Chlum nad Jihl.		3817					15535
1429/1	401-L -e0	100	4K	3.36	336		336
1429/1	401-L -e0	100	4K	3.36	336		336
1429/1	401-L -e0	150	4K	3.36	504		504
1429/1	401-L -e0	250	4K	3.36	840		840
1429/1	401-L -e0	6305	4K	3.36	21184		21185
1429/1	- parcela:	6905					23201
5893/	401-K -h0	350	4S	4.65	1627		1628
5893/	401-K -h0	100	4S	4.65	465		465
5893/	401-K -h0	100	4S	4.65	465		465
5893/	401-K -h0	6950	4S	4.65	32317		32318
5893/	401-K -h5	3872	4S	4.65	18004		18005
5893/	401-K -h5	730	4S	4.65	3394		3395
5893/	401-K -h5	150	4S	4.65	697		698
5893/	401-K -h5	90	4S	4.65	418		419
5893/	401-K -h5	350	4S	4.65	1627		1628
5893/	- parcela:	12692					59021
5895/	401-L -x0	100	4S	4.65	465		465
5895/	401-L -x0	40	4S	4.65	186		186
5895/	401-L -x0	10	4S	4.65	46		47
5895/	401-L -x0	16	4S	4.65	74		74
5895/	401-L -x0	3025	4S	4.65	14066		14066
5895/	- parcela:	3191					14838
KÚ: Tasov		22788					97060
SOUČET:		26605					112595

VÝPOČET CENY POROSTU			Vlastník /žadatel/: Oborný Vladimír							
Okres:Třebíč			Obec:Chlum				Katastr.území: Chlum nad Jihl.			
Oddělení Porost PS	Dře vi na	Výměra dřeviny m2	Věk	Bon stu peň	Za Kv něň	Au / CLP	Věk. h.fak fa	Srážky/ přirážka Kod %	CENA POROSTU KČ	
Parcela: PK1893			díl							
216-H -a9	SM	30	25	3	0.660	7	68.78	0.167	0	319
216-H -a9	HOL	1999		0	0.660		0.00	0.000	0	0
		2029	Součet za parcelu:							319
Parcela: PK1892část			díl							
216-H -a9	HOL	467		0	1.000		0.00	0.000	0	0
216-H -00	OL	150	55	2	0.900	5	15.75	0.714	0	828
216-H -00	VR	40	15	9	0.860	5	6.47	0.220	0	54
216-H -00	OL	60	15	5	0.740	5	7.34	0.106	0	89
216-H -00	LTX	50	15	9	0.620	5	26.76	1.000	0	415
		767	Součet za parcelu:							1386
Parcela: 490 /1			díl							
215-I -517	JV	25	20	6	0.800	7	49.53	0.121	0	372
215-I -517	OL	246	20	2	0.800	7	14.70	0.127	8 10.0	650
215-I -517	VR	150	25	9	0.900	7	6.47	0.435	8 30.0	268
215-I -517	OL	100	45	2	0.900	7	14.70	0.556	0	682
215-I -517	BO	50	100	8	1.000	7	16.94	1.000	4 24.0	451
215-I -517	HOL	450		0	1.000		0.00	0.000	0	0
		1021	Součet za parcelu:							2423
Součet za katastrální území: Chlum nad Jihl.			3817 m2							4128
Parcela: 1429 /1			díl							
401-L -e0	BO	100	85	6	0.860	5	23.56	0.864	4 20.0	779
401-L -e0	JR	100	15	3	0.740	9	4.98	0.595	0	299
401-L -e0	BR	150	15	3	0.740	9	4.98	0.595	0	448
401-L -e0	BO	250	25	4	0.620	7	30.49	0.571	0	2678
401-L -e0	HOL	6305		0	0.620		0.00	0.000	0	0
		6905	Součet za parcelu:							4204
Parcela: 5893 /			díl							
401-K -h0	BO	350	85	6	0.940	5	22.82	0.973	4 20.0	2982
401-K -h0	BR	100	15	3	0.740	8	4.98	0.595	0	266
401-K -h0	JR	100	15	3	0.740	8	4.98	0.595	0	266
401-K -h0	HOL	6950		0	0.660		0.00	0.000	0	0
401-K -h5	BO	3872	46	3	0.744	8	33.21	0.756	0	69017
401-K -h5	BR	730	46	1	0.864	8	9.77	0.590	0	3689
401-K -h5	MD	150	46	2	0.744	8	53.26	0.522	0	3320
401-K -h5	SM	90	46	4	0.744	8	59.11	0.331	0	1599
401-K -h5	HOL	350		0	0.744		0.00	0.000	0	0
		12692	Součet za parcelu:							81139
Parcela: 5895 /			díl							
401-L -x0	BR	100	39	3	0.836	8	4.98	0.798	0	317
401-L -x0	OS	40	34	3	0.816	6	4.40	0.556	4 16.0	64
401-L -x0	BO	10	35	6	0.700	6	23.19	0.693	0	91
401-L -x0	TR	16	60	7	0.800	6	45.67	0.341	0	255
401-L -x0	HOL	3025		0	0.800		0.00	0.000	0	0
		3191	Součet za parcelu:							727
Součet za katastrální území: Tasov			22788 m2							86070
SOUČET CELKEM:			26605 m2							90198
Koeficienty prodejnosti - pozemku:			1.000 porostu/rok:							0.004

VÝPOČET CENY CELKEM		Vlastník /žadatel/: Oborný Vladimír				
Okres:Třebíč		Obec:Chlum		Katastr.území: Chlum nad Jihl.		
PARCELA	Kv KP	Oddělení porost PS	Výměra dřeviny (parc.) m2	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
PK1893	0.660	SM 216-H	-a9 30	101	319	420
PK1893	0.660	HOL216-H	-a9 1999	6717	0	6717
Součet za parcelu:			2029	6818	319	7137
PK1892část	1.000	HOL216-H	-a9 467	1491	0	1491
PK1892část	0.900	OL 216-H	-00 150	479	828	1307
PK1892část	0.860	VR 216-H	-00 40	128	54	182
PK1892část	0.740	OL 216-H	-00 60	192	89	281
PK1892část	0.620	LTX216-H	-00 50	160	415	575
Součet za parcelu:			767	2450	1386	3836
490 /1	0.800	JV 215-I	-517 25	153	372	525
490 /1	0.800	OL 215-I	-517 246	1510	650	2160
490 /1	0.900	VR 215-I	-517 150	921	268	1189
490 /1	0.900	OL 215-I	-517 100	614	682	1296
490 /1	1.000	BO 215-I	-517 50	307	451	758
490 /1	1.000	HOL215-I	-517 450	2762	0	2762
Součet za parcelu:			1021	6267	2423	8690
K.ú. Chlum nad Jihl.			3817	15535	4128	19663
1429 /1	0.860	BO 401-L	-e0 100	336	779	1115
1429 /1	0.740	JR 401-L	-e0 100	336	299	635
1429 /1	0.740	BR 401-L	-e0 150	504	448	952
1429 /1	0.620	BO 401-L	-e0 250	840	2678	3518
1429 /1	0.620	HOL401-L	-e0 6305	21185	0	21185
Součet za parcelu:			6905	23201	4204	27405
5893 /	0.940	BO 401-K	-h0 350	1628	2982	4610
5893 /	0.740	BR 401-K	-h0 100	465	266	731
5893 /	0.740	JR 401-K	-h0 100	465	266	731
5893 /	0.660	HOL401-K	-h0 6950	32318	0	32318
5893 /	0.744	BO 401-K	-h5 3872	18005	69017	87022
5893 /	0.864	BR 401-K	-h5 730	3395	3689	7084
5893 /	0.744	MD 401-K	-h5 150	698	3320	4018
5893 /	0.744	SM 401-K	-h5 90	419	1599	2018
5893 /	0.744	HOL401-K	-h5 350	1628	0	1628
Součet za parcelu:			12692	59021	81139	140160
5895 /	0.836	BR 401-L	-x0 100	465	317	782
5895 /	0.816	OS 401-L	-x0 40	186	64	250
5895 /	0.700	BO 401-L	-x0 10	47	91	138
5895 /	0.800	TR 401-L	-x0 16	74	255	329
5895 /	0.800	HOL401-L	-x0 3025	14066	0	14066
Součet za parcelu:			3191	14838	727	15565
K.ú. Tasov			22788	97060	86070	183130
SOUČET CELKEM:			26605	112595	90198	202793

Koeficienty prodejnosti - pozemku: 1.000 porostu/rok: 0.004

3.1.2 LESNÍ POZEMKY – ocenění porovnávacím způsobem; stanovení ceny obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě:

- a) prohlídky nemovitosti
- b) skutečného stavu nemovitosti
- c) v posudku uvedených skutečností
- d) umístění pozemku jeho velikosti a dopravní přístupnosti
- e) produkční schopnosti pozemku, stanoveného obmýtí a těžebních možností v nejbližším a budoucím období,
- f) potřeby investic do obnovy a výchovy lesa, zejména nákladů na zalesnění pozemků a následné zajištění lesních porostů tak, aby byla splněna povinnost vlastníka lesů, kterou stanovuje lesní zákon č. 289/1995 Sb., v platném znění
- g) vlastních zkušeností

Omezující podmínky:

- Zanedbatelné těžební možnosti v nejbližších 25 letech - pouze výchovná těžba (výchovná těžba na části pozemku p.č. 5893 v k.ú. Tasov, porostní skupina 401 K h5)
- **Výrazně silně omezujícím faktorem stanovená povinnost provést výsadbu a následné zajištění lesních porostů do sedmi let od vzniku holiny, což představuje nemalé finanční náklady na zajištění lesních porostů (pro borovici činí 16,94 Kč/m²) v závislosti na použitém sadebním materiálu. Uvedené se týká pozemků:**
 - **K.ú. Chlum nad Jihl. p.č. 1893 (holina 1999 m²), p.č. 1892 (holina 467 m²), p.č. 490/1 (holina 450 m²)**
 - **K.ú. Tasov p.č. 1429/1 (holina 6305 m²), p.č. 5893 (holina 7300 m²), p.č. 5895 (holina 3025 m²)**
 - **U holin uvedených v předchozích dvou bodech podtrženě nelze vyloučit možnost využití příspěvků na hospodaření v lesích, které pak mohou významně snížit náklady na zalesnění.**
- Tvary pozemků což bylo i ve výpočtu podle části 3.1.1 tohoto posudku zohledněno použitím srážky pro pozemky 4901+ a část 1892 (obě z k.ú. Chlum nad Jihl.).

Výhodnost:

- Zřejmá výhodnost, která by měla vliv na cenu obvyklou nebyla shledána. Výjimku tvoří:
 - P.č. 490/1 v k.ú. Chlum n/J. – výborná dostupnost po zpevněné asfaltové cestě
 - P.č. 1893 v k.ú. Chlum n/J. – v případě provedení oplocení z důvodů zajištění ochrany mladého porostu před zvěří je možno, za předpokladu dohody, využít stávajícího oplocení na straně s jižním sousedem.
 - P.č. 1429/1 v k.ú. Tasov – v případě provedení oplocení z důvodů zajištění ochrany mladého porostu před zvěří je možno, za předpokladu dohody, využít stávajícího oplocení na severovýchodní a východní straně se sousedem
- Mírně pozitivním faktorem je relativně dobrá dostupnost pozemku v období vegetačního klidu po sousedních zemědělských pozemcích.

Výrok znalce k určení ceny obvyklé

Celkově lze konstatovat, že úředně stanovená cena (kap. 3.1.1 tohoto posudku) je pro případný prodej nereálná.

U lesních pozemků a porostů je v místě a čase obvyklá tržní hodnota v intervalu 25 – 50% úřední ceny lesních pozemků a porostů (pokud se na pozemku nenachází větší rozsah holiny). Její výše závisí na možnosti příjmů z těžebních možností v nejbližším a budoucím

období, na potřebě investic do obnovy a výchovy lesa, na věkové a druhové struktuře, na velikosti majetku, dopravní přístupnosti, tvaru lesních pozemků, na eventuelní možnosti využití příspěvků na hospodaření v lesích, na případném omezení hospodaření v lesích ochranných a lesích zvláštního určení.

Po zvážení všech okolností intervalu tržní hodnoty stanovují jako medián cenu obvyklou pro jednotlivé pozemky rozdílně (v níže uvedené tabulce), především s ohledem na fakt, že **na oceňovaných majetcích v podstatě nejsou žádné finančně efektivní těžební možnosti v příštích dvaceti pěti letech. Naopak komplikací je skutečnost, že části některých pozemků jsou zatíženy zákonnou povinností provést zalesnění, což představuje vynaložení nemalých investic na zalesnění a následné zajištění porostů na vzniklé holině; jako optimální určují cenu obvyklou takto:**

Parcelní číslo	Cena podle oceňovacího předpisu	% z ceny úřední	Cena obvyklá Kč
K.ú. Chlum n/J.			
490/1	8 690	30	2 607
PK 1892 - část A	3 836	30	1 151
PK 1893	7 137	30	2 141
K.ú. Tasov			0
1429/1	27405	25	6 851
5893	140160	15	21 024
5895	15565	20	3 113
		CELKEM	36 887

Celková cena les. poz. zaokrouhlena podle § 49 cit. vyhl. 36.890 Kč

3.2. 1. ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

Část pozemku p.č. 1892 (PK) v k.ú. Chlum n/J. o výměře 503 m² je podle skutečného stavu využívána jako orná půda. Ve smyslu § 9 odst. 3 zákona o oceňování majetku v platném znění je tato část pozemku oceněna podle odst.1 § 29 cit. vyhlášky, neboť pozemek je bonitován – BPEJ 76841 0,82 Kč/m².

Lesní pozemky p.č. 1882/1 (645 m²) a 1882/2 (542 m²) v k.ú. Chlum n/J. jsou podle skutečného stavu využívány jako zemědělská půda. Ve smyslu § 9 odst. 3 zákona o oceňování majetku v platném znění je tato část pozemku oceněna podle odst.3 § 29 cit. vyhlášky, neboť pozemek není bonitován. Použije se průměrná základní cena zemědělských pozemků v katastrálním území, která činí 2,53 Kč/m².

Na shora uvedených pozemích nebyl prokázán zvýšený výskyt stožárů elektrovedního zařízení, potřeba odvodnění, lokalizace zvláště chráněných územích, vliv imisního zatížení. Koeficient prodejnosti Kp je 1,00.

číslo parcely	výměra m2	Cena		Kč
PK 1892 – část B	503	0,83	Kč/m2 =	417,49
KN 1882/1	645	2,53	Kč/m2 =	1 631,85
KN 1882/2	542	2,53	Kč/m2 =	1 371,26
CELKEM	1690			3 420,60
zaokrouhleno - § 49 cit. vyhl.				3 420,00

3.2.2 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY – ocenění porovnávacím způsobem; stanovení ceny obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě:

- h) prohlídky nemovitosti
- i) skutečného stavu nemovitosti
- j) v posudku uvedených skutečností
- k) umístění
- l) konzultací se subjekty uvedenými v předešlé části tohoto posudku
- m) vlastních zkušeností

Omezující podmínky:

Jedná se o pozemky v komplexech zemědělské půdy a s omezeným přístupem (k pozemkům nevede žádná komunikace).

V daném regionu se pro účely stanovení nájmu za zemědělskou půdu, zejména v souvislosti s náhradním užíváním často používá průměrná cena zemědělské půdy v daném katastru, která podle vyhlášky č. 463/2002 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků, v platném znění činí 2,53 Kč/m².

Výraznou omezující podmínkou je skutečnost, že je jedná o velmi malou výměru.

Omezující podmínkou je skutečnost, že se v případě p.č. 1882/1 a 1882/2 jedná o pozemky, které je v katastru nemovitostí vedena jako druh pozemku lesní půda.

Výhodnost:

Zřejmá výhodnost, která by měla vliv na cenu obvyklou nebyla shledána.

Výrok znalce k určení ceny obvyklé

U orné půdy je v místě a čase obvyklá cena v intervalu 15 000 až 40 000 Kč/ha. Její výše závisí zejména na možnosti příjmů ze zemědělské výroby (případně jejího pronájmu), na velikosti majetku, dopravní přístupnosti, tvaru pozemků.

V daném regionu se pro účely stanovení nájmu za zemědělskou půdu, zejména v souvislosti s náhradním užíváním často používá průměrná cena zemědělské půdy v daném katastru podle vyhlášky č. 463/2002 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků, v platném znění činí 2,53 Kč/m².

Po zvážení všech okolností intervalu obvyklé ceny stanovuji cenu, především s ohledem na skutečnosti uvedené výše jako omezující podmínky a na informace realitních kanceláří a dalších osob uvedených v tomto posudku, v rozsahu 2 až 3 Kč/m², přičemž jako optimální určuji cenu obvyklou ve výši 2,53 Kč/m².

PK 1892 – část B	503	2,53	Kč/m ²	=	1 272,59
KN 1882/1	645	2,53	Kč/m ²	=	1 631,85
KN 1882/2	542	2,53	Kč/m ²	=	1 371,26
C E L K E M	1690				4 275,70
zaokrouhleno - § 49 cit. vyhl.					4 280,00

Celková cena zeměděl. poz. zaokrouhl.dle § 49 cit. vyhl. 4.280 Kč

4. Rekapitulace

Na základě podkladů a místního šetření stanovuji cenu obvyklou (viz výše uvedená část 3.1.2 a 3.2.2 tohoto posudku) na nemovitostech vedených Katastrálním úřadem pro Vysočinu,

Katastrálním pracovištěm Třebíč pro obec Chlum a katastrální území Chlum nad Jihlavou na listu vlastnictví č. 221 a to pozemků parc. č. 490/1, 1882/1 a 1882/2 (vše KN) a p.č. 1892 a 1893 (obě PK) a dále nemovitostí vedených u téhož úřadu pro obec Tasov a katastrální území Tasov na listu vlastnictví č. 549 a to pozemků 1429/1, 5893 a 5895 a jejich příslušenství, takto:

Parcelní číslo	Cena obvyklá Kč	Zaokrouhleno podle § 49 vyhl. Kč
K.ú. Chlum nad Jihlavou		
490/1	2 607	2 610
Slovy:	Dvatisícešestsetdesetkorunčeských	
1882/1	1 632	1 630
Slovy:	Jedentisícšestsetřicetkorunčeských	
1882/2	1 371	1 370
Slovy:	Jedentisícťristasedmdesákorunčeských	
1892 (část A+B)	2 424	2 420
Slovy:	Dvatisícečtyřistadvacetkorunčeských	
1893	2 141	2 140
Slovy:	Dvatisícejednostočtyřicetkorunčeských	
K.ú. Tasov		
1429/1	6 851	6 850
Slovy:	Šesttisícospsetpadesátkorunčeských	
5893	21 024	21 020
Slovy:	Dvacetjedentisícdvacetkorunčeských	
5895	3 113	3 110
Slovy:	Třitisícejednostodesetkorunčeských	
CELKEM		41 150

Posudek vypracován dne 26.12. 2005

Posudek vypracoval: ing. Petr B u r e š

Na příkopech 5, 674 01 Třebíč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5. 1995 č.j. 4012/94 a č.j. 2739/98 ze dne 1.9. 1998 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavební pozemky), trvalé porosty (včetně lesních porostů) a škody na lesních porostech.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 131-10/2005 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě účetního dokladu číslo: 10/2005.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce