

## A. OCEŇOVACÍ POSUDEK č. 82/2021

Ocenění: o ceně pozemků v k. ú. [Trnava u Zlína \[768278\]](#) p.č. 596 singulární podíl 3/404,  
LV 82 KÚ Trnava u Zlína



*Účel posudku:* stanovení hodnoty jako podklad pro prodej

*Posudek vypracoval:* **doc. JUDr. Ing. Karel NEDBÁLEK, PhD., MBA.**  
**Vývoz 363, PSČ 760 01**

*Datum místního šetření:* 20. 5. 2020.

*Datum, ke kterému je provedeno ocenění:* 14. 3. 2021.

*Použitý oceňovací předpis:* Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění  
a jejich novelizací (dále jen ZO)

Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen OV)  
V novelizovaném znění poslední vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění OV k provedení  
zákona o oceňování majetku.



Doc. JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA. Slušovice 520, PSČ 763  
mob 604 293 355, email: slusovice@motelgolf.cz

## B. REKAPITULACE

lesní pozemky	1 378 597,12 Kč
porosty na lesních pozemcích	7 507 257,96 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>8 885 855,08 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků a lesních porostů činí 8 885 855,08 Kč

Zjištěná cena přepadající na podíl 3/404 je 65 984,07 Kč

Cena nemovitosti zjištěná činí ke dni ocenění dle cenového předpisu:

celkem: 65 984,07 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 OV: 65 980,- Kč

**Zjištěná cena celkem je: 65 980,- Kč**

(slovy: Šedesátpěttisícdevětsetosumdesátkorunčeských)

Ve Slušovicích dne 14. 3. 2021



Otisk razítka, podpis

## Obsah

A. OCEŇOVACÍ POSUDEK č. 82/2021 .....	1
B. REKAPITULACE .....	2
C. ZPŮSOB A INFORMACE K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
C.1 Způsoby oceňování .....	3
C.2 Podklady pro vypracování posudku: .....	4
C.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	5
D. NÁLEZ DATA NEMOVITOSTI .....	5
D.1 Umístění nemovitosti v k. ú. ....	5
D.2 Popis nemovitosti .....	5
E. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ .....	6
E.1 Lesní porosty na pozemcích v k. ú. Trnava u Zlína [768278] .....	6
E.2 Porosty na lesních pozemcích v k. ú. Trnava u Zlína [768278] .....	6
• REKAPITULACE .....	8
F. OCEŇOVACÍ DOLOŽKA .....	9
G. PŘÍLOHY .....	9

## C. ZPŮSOB A INFORMACE K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Oceňovací posudek je zpracován ke zjištění ceny jako podklad pro prodej podílu 3/404, p.č. 596, LV 82 KÚ Trnava u Zlína

### C.1 Způsoby oceňování

1. **Obvyklá cena** – je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.*

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

3. **Zjištěná cena** – cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem nebo na jeho základě je:
- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
  - b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry)
  - c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jímž též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) **jmenovitá hodnota** – vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
  - e) **účetní hodnota** – vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
  - f) **kurzová hodnota** – vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu
  - g) **sjednaná cena** – cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

## C.2 Podklady pro vypracování posudku:

1. Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín
2. Informace o pozemku na LV č. 82 pro k. ú. Trnava u Zlína
3. Mapa LV č. 82 pro k. ú. Trnava u Zlína
4. Výsledky místního šetření ze dne 20. 5. 2020
5. Lesní hospodářské osnovy
6. Albert Bradáč, a kol., Úřední oceňování majetku 2019, Akademické nakladatelství CERM, srpen 2019, ISBN 978-80-7223-013-2, 323 str.

### C.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Oceňovaná nemovitost:

Parcelní číslo:	<a href="#">596</a>
Obec:	<a href="#">Trnava [585866]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trnava u Zlína [768278]</a>
Číslo LV:	<a href="#">82</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	280945
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek

u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

osobně prohlédnuto a vyfoceno dne 20. 5. 2020.

## D. NÁLEZ DATANEMOVITOSTI

### D.1 Umístění nemovitosti v k. ú.

Pozemky se nacházejí na spádové oblasti asi 500 m od vodní nádrže na pitnou vodu pro Zlín, vodní nádrže Slušovice. Svahy jsou orientovány na SZ.

### D.2 Popis nemovitosti

Pozemek p. č. 596 - lesní pozemek - je zpracován LHO, lesní plán, 916Ca o velikosti 6,12 ha, a 916Da o velikosti 21,97 ha z LHO vyplývá zařazení do edafické kategorie a vegetační lesní stupeň. Na místě samém bylo zjištěno, že na pozemku se nenacházejí hlavně tvrdé dřeviny o stáří 3, 50, 70, 86, 96 let. Řada stromů se uchytila samo náletem nebo z pařezů. Mladá kultura poškozena okusem a vytloukáním.



## E. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 188/2019 Sb.

### E.1 Lesní porosty na pozemcích v k. ú. [Trnava u Zlína \[768278\]](#)

lesní porost na pozemku p. č. 596, lesní pozemek o výměře 280 945 m<sup>2</sup>

Začlenění dle § 7, přílohy č. 6 OV

p.č.	výměra	LT	Kč/m <sup>2</sup>	úprava ZC	srážka %	ZCU*	Cena celkem
769	280 945	3B	7,01 Kč	vodní zdroj	-30	4,91 Kč	1 378 597,12 Kč

**Zjištěná cena lesních pozemků v k. ú. Trnava u Zlína činí 1 378 597,12 Kč**

### E.2 Porosty na lesních pozemcích v k. ú. Trnava u Zlína [768278]

Porosty oceněné dle § 45 OV – zjednodušeným způsobem a stanovené dle LHO, skutečného stavu a přílohy č. 35 OV

§ 45 OV ods. (2) Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

§ 45 OV ods. (3) Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a,$$

$ZC_{SD}$  . určená cena skupiny dřevin v Kč,

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

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

$B_a$  ..... zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

	%	zakm.	RVB	vek	Kč/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
BK	39	9	3	86	36,59	84825	2 793 372,08 Kč
DBZ	39	9	2	86	29,59	84825	2 258 974,58 Kč
MD	9	9	1	86	28,22	19575	497 165,85 Kč
HB	6	9	5	86	26,15	13050	307 131,75 Kč
BO	5	9	1	86	28,22	10875	276 203,25 Kč
BR	2	9	1	86	12,04	4350	47 136,60 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>ha</b>	<b>21,75</b>				<b>217500</b>	

BK	80	9	2	3	7,00	1760	11 088,00 Kč
MD	20	9	1	3	7,23	440	2 863,08 Kč
<b>Celkem</b>	<b>ha</b>	<b>0,22</b>				<b>2200</b>	

DBZ	55	9	4	96	22,37	6105	122 911,97 Kč
BK	30	9	4	96	31,54	3330	94 525,38 Kč
BO	15	9	3	96	22,25	1665	33 341,63 Kč
<b>Celkem</b>	<b>ha</b>	<b>1,11</b>				<b>11100</b>	

SM	67	10	1	50	24,66	26197	646 018,02 Kč
DBZ	19	10	3	50	10,09	7429	74 958,61 Kč
BR	8	10	1	50	14,57	3128	45 574,96 Kč
MD	6	10	1	50	14,57	2346	34 181,22 Kč
<b>Celkem</b>	<b>ha</b>	<b>3,91</b>				<b>39100</b>	

SM	50	10	2	70	32,23	5500	177 265,00 Kč
DBZ	40	10	4	70	14,11	4400	62 084,00 Kč
MD	10	10	1	70	20,42	1100	22 462,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>ha</b>	<b>1,1</b>				<b>11000</b>	

**Celkem 7 507 257,96 Kč**

**Zjištěná cena lesního porostu na p. č. 596, je 7 507 257,96 Kč.**

## • REKAPITULACE

lesní pozemky	1 378 597,12 Kč
porosty na lesních pozemcích	7 507 257,96 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>8 885 855,08 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků a lesních porostů činí 8 885 855,08 Kč

Zjištěná cena připadající na podíl 3/404 je 65 984,07 Kč

Cena nemovitosti zjištěná činí ke dni ocenění dle cenového předpisu:

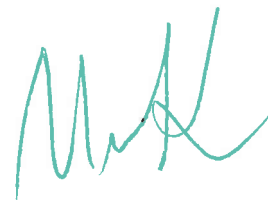
celkem: 65 984,07 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 OV: 65 980,- Kč

**Zjištěná cena celkem je: 65 980,- Kč**

(slovy: Šedesátpěttisícdevětsetosumdesátkorunčeských)

Ve Slušovicích dne 14. 3. 2021



.....  
Otisk razítka, podpis

## F. OCEŇOVACÍ DOLOŽKA

Oceňovací posudek jsem podal jako odhadce na základě živnostenského oprávnění sp. zn. S MUVIZ 014846/2011.

Odhadní úkon je zapsán pod pořadovým číslem č. 82/2021 v odhadním deníku.

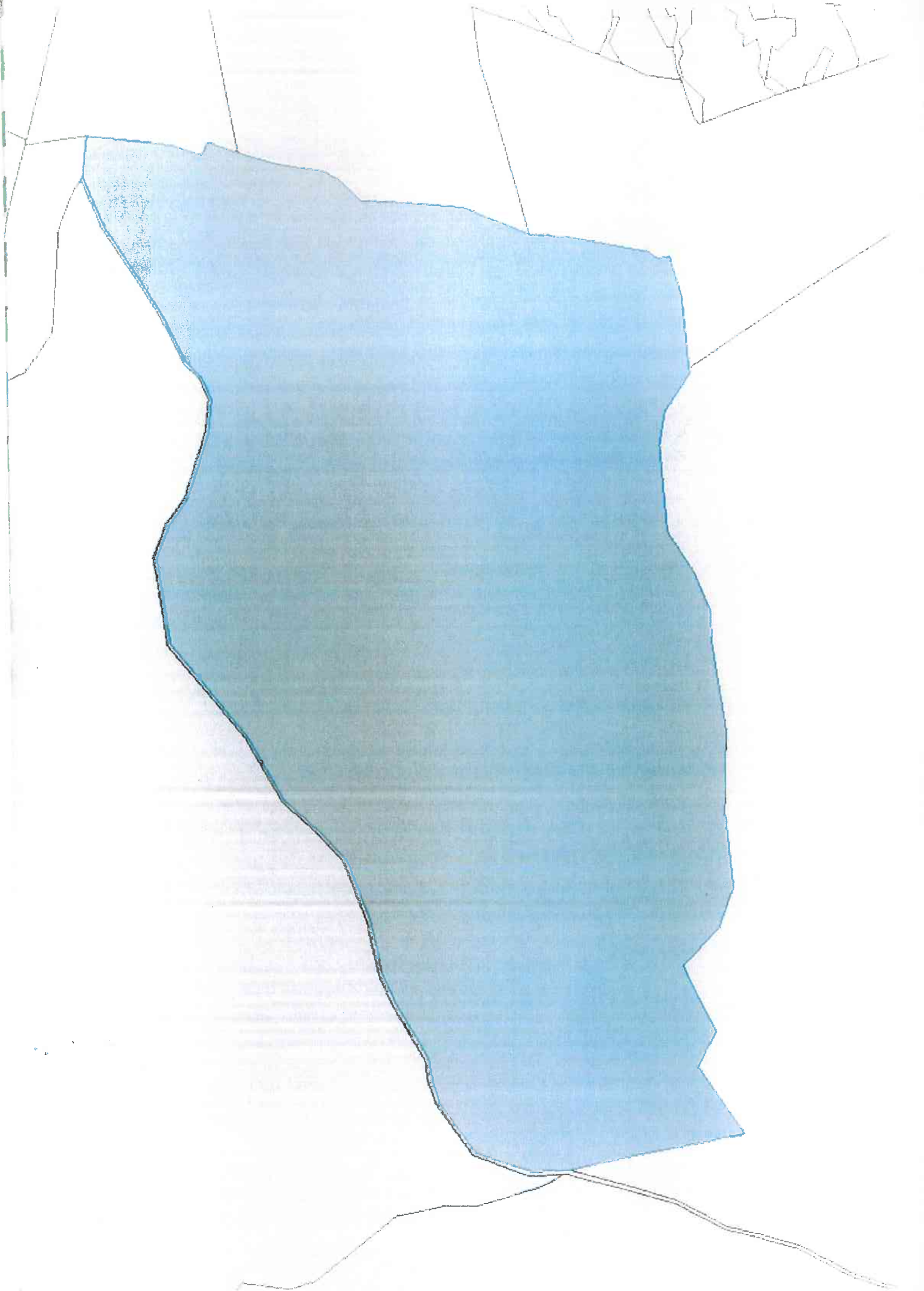
Ve Slušovicích dne 14. 3. 2021

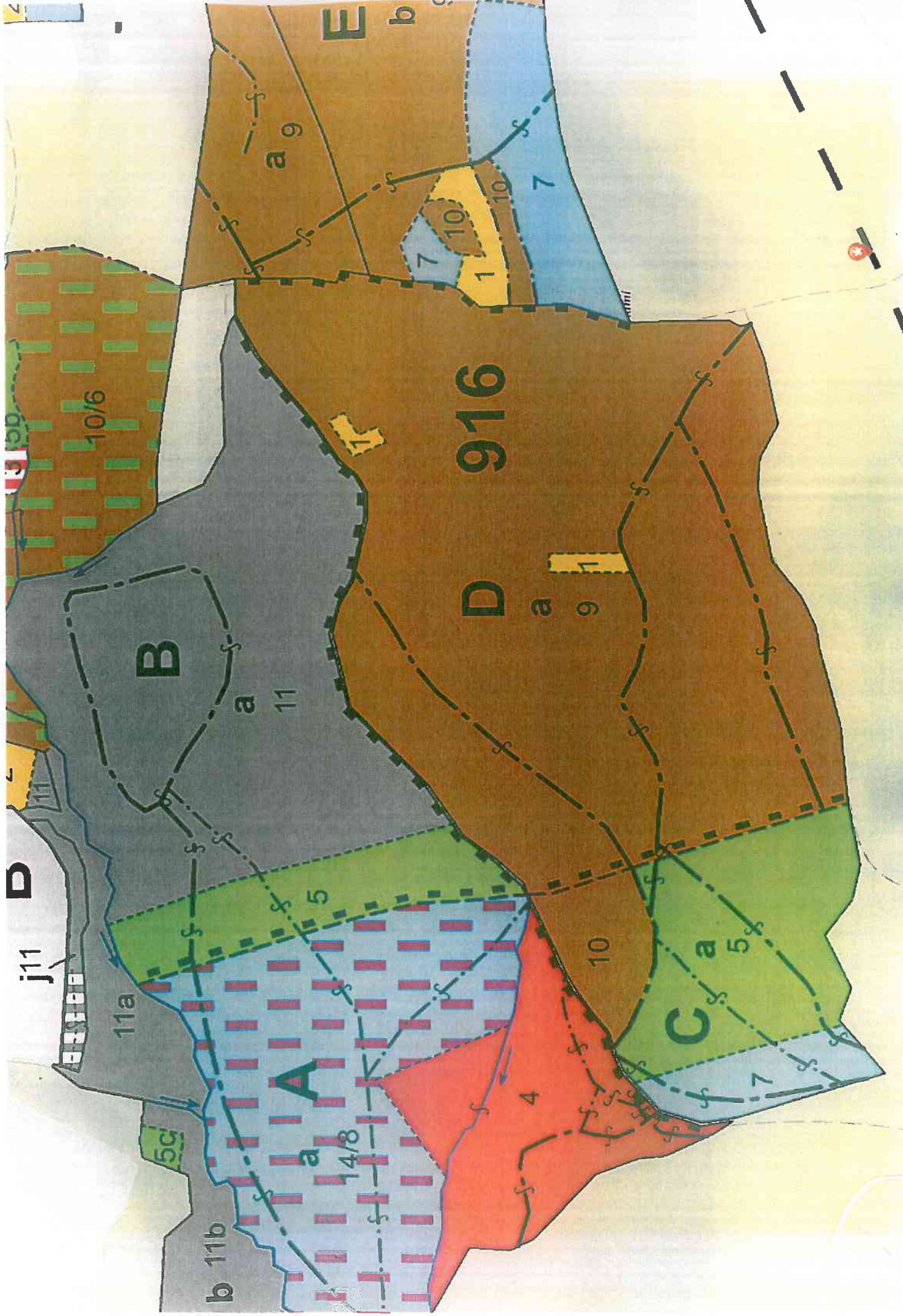


.....  
Otisk razítka, podpis

## G. PŘÍLOHY

1. Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín
2. Informace o pozemku na LV č. 82 pro k. ú. Tmava u Zlína
3. Mapa LV č. 82 pro k. ú. Tmava u Zlína
4. LHO
5. Fotodokumentace







Oddělení: 916	Plocha: 77.92	LHC: 604805	Platnost: 01.01.2012-31.12.2021	Majitel:																													
Dílce: C	Plocha: 0.12	Název: Bystřice p.H. ZO Včovice	LS(LZ):																														
Porost: 8	Plocha: 0.12	Kategorie/prevy: 10	Zvlst: 41	Pásmo obložení: D																													
			LO: 41	Úsek: 1																													
Popis porostu: Svahy SZ exp.																																	
Porost:	5	Plocha: 3.91	LT: 381	Lesní úrad:																													
			Kód k.ú.: 789278	Název k.ú.: Trnava u Zláha																													
Popis porostní skupiny: BK																																	
Etáž:	5	Parcel. plocha etáže: 3.91	Skut. plocha etáže: 3.91	Kód majetku: 104000092																													
				Model: 652 %																													
				Obmýšlobnovní doba: 100/30																													
				% MZD:																													
HS	Věk	Zařm.	Dravita	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sáření výška (m)	Objem stranění (m³ b.k.)	AVI	RV3	Čern	Podložení	10%	Imax	Záruka (m³ b.k. na 1 ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Těžba výtavná	Objem (m³)	Plocha (ha)	Těžba obnovní	Objem (m³)	Plocha (ha)	Profizavky	nat	mas	nat	mas	Plocha (ha)	Zalesnění	Dotk	Dřevna	ha	
451	50	10	SM	07	22	22	0.38	32	1				0	202	195						0												
			DBZ	10	20	17	0.23	24	3				0	36	7						0												
			BR	8	22	22	0.34	20	1	C			0	18	34						0												
			MD	6	33	20	0.04	34	1				0	27	4						0												
		Celkem:		100										343	240		3.91			0.00	0					0	0	0	0	0	0.00		

Oddělení: 916 Plocha: 77.92 LHC: 604805 Platnost: 01.01.2012-31.12.2021

Majitel:

Dílce: D Plocha: 21.97 Název: Bystřice p.H. ZO Včelovice

LS(LZ)

Porost: 9 Plocha: 21.97 Kategorie/příkrv: 10 Zvl.st:

LO: 41 Pásmo ohrožení: D OLH Úsek: 1

Popis porostu: Zdravěná plošina a mírné srážky SZ expozice

Porost: 1 Plocha: 0.22 LT 3B5 Lesní úřad Kód k.ú.: 788278 Název k.ú.: Tmava u Zlína

Popis porostní skupiny: mladá kultura poškozena okusem a vytloukáním

Etáž: 1 Parc. plocha etáže: 0.22 Skut. plocha etáže: 0.22 Kód majetku: 10500082 Model těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 120/30 % MZD: 0.22

HŠ	Věk	Zákn.	Dřevina	Zaobrupení (%)	Výševní bouřka (cm)	Sřevní výška (m)	Objem stř.kmenů (m³ b.k.)	AVD	RVB	Gen. klaf.	Poškození		Invaze	Zařada (m³ b.k.)		Těžba vzhovná			Těžba obnovní			Přetěživky		Začetní			
											Dřev.	10%		na 1 ha	Celkem	na 1 ha	na 1 ha	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na 1 ha	na 1 ha	Plocha (ha)	Dřev.	ha	
450	3	9	BK	80	0	1	0.00	28	2				0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	1	0.22	MD	0.10
			MD	20	0	1	0.00	28	1				0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	1	0.22			
			Celkem:	100									0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	1	0.22	Celkem:	0.10	



Oddělení:	916	Plocha:	77,92	LHC:	604805	Platnost:	01.01.2012-31.12.2021	Majitel:															
Dřev:	C	Plocha:	6,12	Název:	Bystřice p.H; ZO Vřovnice	LS(LZ):																	
Porost:	a	Plocha:	6,12	Kategorie/průřev:	10	Zvlst.:		LO: 41	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1												
Popis porostu: Svaly SZ exp.																							
Parc.:	10	Plocha:	1,11	LT:	385	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	768278	Název k.ú.:	Tmava u Žilina													
Popis porostní skupiny:																							
EGŽ:	10	Parc. plocha etáže:	1,11	Skut. plocha etáže:	1,11	Kód majetku:	10500082	Model těž. %:	0	Obměty/obnovní doba:	130/30	% MZD:	25										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výštiní tloušťka (cm)	Výštiní výška (m)	Sířeliní stříkne (m <sup>2</sup> b.k.)	Objem stříkne (m <sup>3</sup> b.k.)	AVB	RV5	Gen. Mas	Podkosení Druh/100%	Infes. na 1 ha	Záboba (m <sup>2</sup> b.k.)	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Profesivky		Zalesnění		
455	96	9	DRZ	55	29	24	0,69	24	4	C			0	158	176	3	0	0	0	0	0	0	0
			BK	30	33	28	0,98	28	4	C			0	100	111	7	0	0	0	0	0	0	0
			BO	15	34	28	0,95	28	3	C			0	56	63	0	0	0	0	0	0	0	0
			<b>Celkem:</b>	100									314	350	0	1	1,11	10	0,00	0	0	0	0,00

