

Zadání zkušebních znaleckých posudků

v rámci „Kurzu oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024“

Obor:

EKONOMIKA

Odvětví:

Oceňování Lesa, rostlinstva a nerostů

Specializace:

Určování hodnoty lesních pozemků

Určování hodnoty rostlin

Zkušební znalecký posudek č. 1

Tržní hodnota a zjištěná cena

Bude zpracován pro účel jednání o zamýšleném prodeji lesa, tedy plánované sjednání tržní hodnoty lesa. Výsledkem znaleckého zkoumání bude návrh tržní hodnoty lesa.

Parametry a charakteristiky vybraného „Oceňovaného lesa“

Výběrem oceňovaného lesa se rozumí výběr souboru lesních pozemků, který bude splňovat níže uvedené podmínky:

- 1) Katastrální území v rámci kteréhokoliv obce, může být více katastrálních území v rámci více obcí, za předpokladu přiměřené uzemní celistvosti souboru.
- 2) Výměra souboru lesních pozemků, počet pozemků, věková a dřevinná struktura lesních porostů (charakteristiky lesa) musí umožnit použití všech tří dílčích oceňovacích způsobů, to je nákladového, výnosového a porovnávacího.
- 3) Pro vybraný soubor lesních pozemků bude k datu ocenění platná lesní hospodářská osnova (LHO) nebo lesní hospodářský plán (LHP).

Předmět znaleckého zkoumání

- **Tržní ocenění lesa třemi základními dílčími oceňovacími způsoby, jejichž výsledkem bude:**
 - Porovnávací hodnota

Vhodné pro les jako celek, ale i samostatné lesní pozemky s porosty či bez porostů. Bude určována prvořadě ze sjednaných cen s cílem určit obvyklou cenu, náhradně i z nabídkových cen dle inzerce. Bude prokázána schopnost vhodné korekce dle odlišnosti a jejich řádné odůvodnění.

- **Nákladová hodnota**

Vhodné pro ocenění lesních porostů, již ze své podstaty se nehodí pro pozemky. Lze použít zjednodušenou kalkulaci nákladů vynaložených na lesní porosty, především ve stadiu od zalesnění až po zajištění kultury.

- **Výnosová hodnota**

Vhodné především pro les jako celek. Je nutné řádně stanovit vstupní údaje pro výpočet věčné renty (stabilní výnos po neomezenou dobu), případně dočasné renty (stabilní výnos po omezenou dobu) s odůvodněním výše výnosové míry.

¹ V případě, že nebude k dispozici soubor lesních pozemků nemovitostí splňující všechny podmínky lze chybějící parametry odpovídajícím způsobem fiktivně doplnit.

- **Zjištěná cena**

V rámci zkušebního posudku závazně provést ocenění vybraného lesa „cenou zjištěnou“ podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky č. 441/2013 sb.:

- Lesní pozemky podle § 7
- Lesní porosty podle §§ 40 až 42
- Lesní porosty podle § 45

Rozhodným dnem ocenění je den zpracování zkušebního znaleckého posudku.

K tomuto datu budou voleny všechny vstupní údaje, stav lesa, věk lesních porostů, jednotkové ceny, míra kapitalizace atp.).

Nezbytnou součástí ocenění v rámci znaleckého posudku bude (ve smyslu § 41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti) i závěrečná interpretace příslušných stanovených hodnot, a to zejména ve vztahu k hledané tržní hodnotě. Absence výsledné konfrontace dílčích oceňovacích metod, resp. závěrečné interpretace výsledku, je možným důvodem neúspěšné obhajoby zkušebního posudku.

Zkušební znalecký posudek č.2

Škody na lese

Bude zpracován pro určení skutečné, případně fiktivní škody na lese podle Vyhlášky č. 55/1999 Sb.

Na vybraných vhodných lesních pozemcích (viz znalecký posudek č.1) budou určeny škody:

- Škoda ze snížení přírůstu lesního porostu v důsledku okusu zvěří podle § 9 odst. 4).
- Škoda ze snížení kvality lesního porostu způsobená mechanickým poškozením loupáním a ohryzem zvěří nebo přibližováním dříví podle § 11 odst. 2).

Rozhodným dnem ocenění je den zpracování zkušebního znaleckého posudku.

K tomuto datu budou voleny všechny vstupní údaje potřebné pro výpočty škod.

Nezbytnou součástí ocenění v rámci znaleckého posudku bude (ve smyslu § 41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti) i závěrečná interpretace určených škod na lese. Absence závěrečné interpretace výsledku, je možným důvodem neúspěšné obhajoby zkušebního posudku.

Společné podmínky pro zkušební znalecké posudky

Závazně bude provedeno místní šetření a zápis z místního šetření s adekvátní fotodokumentací.

Zkoumání musí být provedeno za současné úrovně stavu poznání a dodržení platné právní úpravy, tzn.:

- Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.
- Zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a souvisejících předpisů v aktuálním znění.
- Vyhlášky č. 55/1999 Sb. o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích v aktuálním znění.
- Za využití aktuálních metod a prostředků, zejména pak Mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC), případně Evropských oceňovacích standardů (TEGoVA).
- Další souvisejících předpisů.

Znalecké posudky budou zpracovány po formální a věcné stránce v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb. a prováděcími vyhláškami v aktuálním znění. Pro účely zpracování zkušebních znaleckých posudků je vhodné a možné přiměřeným způsobem modifikovat vzory a šablony znaleckých posudků pro ocenění věcí nemovitých zveřejněných na stránkách Ministerstva spravedlnosti:

[Dokumenty – Znalci \(justice.cz\)](#)

[Šablona-znaleckeho-posudku format V3.docx \(live.com\)](#)

[Ilustrativni-posudek-Ocenovani-nemovitych-veci.pdf \(justice.cz\)](#)

[Metodicka prirucka k ilustrativnimu znaleckemu posudku na ocenovani nemovitych veci\(1\).pdf](#)

Závěrečné informace

Uvedené parametry zadání zkušebního znaleckého posudku nejsou závazné. Představují ale východisko pro nezbytné prokázání kompetencí absolventa kurzu, který má být schopen samostatně zpracovat zkušební znalecký ve smyslu § 16 odst. 3 vyhlášky č. 503/2020 Sb. a aktuálních požadavků Ministerstva spravedlnosti na parametry zkušebních posudků.

Harmonogram odevzdání

Termíny pro odevzdání obou znaleckých posudků:

Nejlépe průběžně, závazně však musí být dodrženy tyto termíny:

- Do konce října 2024 (10. blok) v elektronické podobě s možností editace a vkládání komentářů (word, excel). E-mailem na adresu garanta kurzu: vlastimil.vala@seznam.cz
- Do konce listopadu (11. blok) budou posudky odevzdány v listinné podobě v jednom vyhotovení na ULDEP.

Konzultace:

preferováno e-mailem vlastimil.vala@seznam.cz, případně po domluvě na tel. 724 524 154.