

Titulní strana:

Označení znalce: Ing. Vlastimil D ř í m a l, Pod Skalkou 28, 751 24 Přerov, nar. 25.1.1961.

Označení zadavatele posudku a číslo jednací: JUDr. Juraj Podkonický, soudní exekutor,
Exekutorský úřad Praha 5, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6, pod č.j.: 067 EX 10468/19-315 ze
dne 14.1.2025

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	12. 02. 25 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	0
Podpis:	

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1812/2025

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č 535, 536 a 539 vše v k.ú. Dolní Věžnice, okr.
Havlíčkův Brod, vlastník: Malina René, 582 52 Věžnice 15

Obor a odvětví: Základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Číslo vyhotovení: 1812/2025, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 8.2.2025 – 10.2.2025

Zadání:

Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny výše cit. nemovitostí a jejich příslušenství. Stanovení ceny movitých věcí, které tvoří příslušenství s výše cit. nemovitostmi. Stanovení ceny práv a závad spojených s výše cit. nemovitostmi.

Účel znaleckého posudku: Posudek určen pro provedení exekuce prodejem nemovitostí se vším, co k této nemovitosti patří.

Skutečnosti sdělené zadavatelem posudku, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku: Žádné.

Výčet podkladů (zdroj dat):

- výpis z KN, List vlastnictví (LV) 339
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 606811 na období 1.1. 2018 – 31.12. 2027,
- výsledky místního šetření ze dne 8.2.2025,
- internet www.okdražby.cz a realitní server www.reality.cz
- vlastní databáze realizovaných prodejů lesních pozemků s lesními porosty za r. 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021,
- sdělení zadavatele posudku, Usnesení č.j. 067 EX 10468/19-315 ze dne 14.1.2025,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozd. předpisů.

b. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Posudek a odůvodnění

Nález:

Předmětem ocenění jsou 3 parcely, které jsou dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,4018 ha.

Ohodnocované pozemky, které na sebe bezprostředně nenavazují, se nachází severozápadně od obce Věžnice u rybníka mzv. Družstevní. Parcely jsou dobře vylíšitelné, poměrně dobře přístupné a geodeticky stabilizované. Ohodnocovaný lesní majetek, tak jak celá lokalita, dotčeny kůrovcovou kalamitou, bez další následné péče na dané lokalitě. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné většiny, neodpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Plocha po provedené těžbě, silně zabuřenělá s agresivním nárůstem keřů bez lesnického významu. Plocha částečně obnovována přirozenou obnovou (na minimální rozloze). Bylo nutné částečně upravit základní taxační veličiny nutné pro výpočet a to zakmenění porostu, věk a zastoupení dřevin. Předmětný les je lesem hospodářským a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa.

Srážky ze základní ceny lesního pozemku uplatněny u p.č. 539 na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na šíři extrémně protáhlého a malého pozemku“ a to ve výši 20 %.

Dle platného územního plánu (ÚPD) není předpokládáno jiné využití a ani nejsou pozemky, ke dni místního šetření, předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Použitý postup a použité metody a odůvodnění:

Ocenění lesních porostů na lesním pozemku je prováděno pro účely provedení exekuce a zadáním je stanovení obvyklé ceny výše citované nemovitosti. Bylo provedeno ocenění v souladu s §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů, jako pomocný výpočet, jehož součástí je i skutečně zjištěný stav na místě samém.

I. Porostní charakteristiky lesního pozemku a lesních porostů a stanovení výnosové ceny (cena zjištěná dle platného cenového předpisu) v souladu s §7 a §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Parcela číslo: 535

Výměra celkem: 608 m²

Lesní typ: 4K

Cena pozemku za m²: 4,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 2 833,- Kč

Porost: 612 Gf0

Zastoupení dřevin na ploše 157 m²:

- OL 80, bon. stupeň 03, cena za m² 2,34 Kč
- VR 20, bon. stupeň 09, cena za m² 0,24 Kč
- vtr. OS

Zakmenění: 8

Věk: 45

Cena porostu celkem: 939,- Kč

Parcela číslo: 536

Výměra celkem: 3299 m²

Lesní typ: 4K

Cena pozemku za m²: 4,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 15 373,- Kč

Porost: 612 Ge0

Zastoupení dřevin na ploše 400 m²:

- BR 80, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč
- SM 20, bon. stupeň 01, cena za m² 5,82 Kč
- vtr. DB, KR

Zakmenění: 8

Věk: 15

Cena porostu celkem: 575,- Kč

Zastoupení dřevin na ploše 2899 m²:

- holina
- výst. DB

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 539

Výměra celkem: 111 m²

Lesní typ: 4K

Cena pozemku za m²: 4,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: -20 %

Cena pozemku celkem: 413,- Kč

Porost: 612 He101

Zastoupení dřevin na ploše 111 m²:

- bezlesí (nezpevněná lesní cesta a odvozní místo)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 535, 536 a 539 vše v k.ú. Dolní Věžnice, okr. Havlíčkův Brod ke dni místního šetření, tj. k 8.2. 2025

t a k t o :

- lesní pozemky.....	18 619,- Kč
- lesní porosty.....	1 509,- Kč
Celkem:	20 128,- Kč
Zaokrouhleno:	20 130,- Kč
Slovy: dvacetisícjedenstřicetkorunčeských,	

II. Ocenění lesního pozemku a lesních porostů porovnávací metodou:

Při výběru nebyly jiné srovnatelné nemovitosti v daném místě dohledány, proto byl okruh rozšířen na oblast omezenou krajem a navazujícími kraji, resp. dále místy osobně navštívenými. Zkoumány vzorky k porovnání zapsaných na katastrálních úřadech z míst, které byly osobně shlédnuty, tedy jsou mi lesní pozemky s lesními porosty osobně známé a dále upraveny adjustací.

Dále přihlédnuto, v tomto konkrétním případě, i k realitní inzerci na internetu, která má již řadu nástrojů, pomocí nichž lze dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Avšak zde je nutné počítat i se slevami při vlastním prodeji (v inzerci nepodchyceno) a s vyššími požadovanými cenami. Proto provedena redukce (úprava) s ohledem i k vlastní databázi realizovaných prodejů srovnatelných lesních pozemků s lesními porosty.

A. Nemovitosti zapsané na katastrálních úřadech:

Realizované subjekty se srovnatelnými pozemky s lesními porosty (všechny osobně navštívené):

Ad. A.

1. k.ú. Hrdlořezy u Suchdolu n. Luž., vydraženo za 310 000,- Kč (=172 910,-/ha)
2. k.ú. Robčice u Štěnovic, vydraženo za 153 000,- Kč (= 383 840,-/ha)
3. k.ú. Libouchec, vydraženo za 6 667,- Kč/podíl $\frac{1}{4}$ (= 66 670,- /ha/podíl)

B. Vybrané nemovitosti z internetových nabídek (jako podklad pro adjustaci):

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Mstislavice, okr. Havlíčkův Brod, na celkové ploše 0,2281 ha. Po těžbě. Nabídková cena: 27 000,- Kč,
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hněvkovice, okr. okr. Havlíčkův Brod, na celkové ploše 0,3744 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 94 349,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Frýdnava, okr. okr. Havlíčkův Brod, na celkové ploše 0,2282 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 67 000,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Dolní Krupá, okr. okr. Havlíčkův Brod, na celkové ploše 0,1292 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 38 760,- Kč

Všechny vzorky případů v navrhovaných finančních částkách jsou uváděny k celku (celé výměře). Pro lepší transparentnost a srozumitelnost je zvolena jednotka porovnání v Kč/ha.

Ad. A.

1. k.ú. Hrdlořezy u Suchdolu n. Luž., vydraženo za 310 000,- Kč (=172 910,-/ha)
2. k.ú. Robčice u Štěnovic, vydraženo za 153 000,- Kč (= 383 840,-/ha)
3. k.ú. Libouchec, vydraženo za 6 667,- Kč/podíl $\frac{1}{4}$ (= 66 670,- /ha/podíl)

Ad. B.

1. k.ú. Mstislavice = 118 370,- Kč/ha
2. k.ú. Hněvkovice = 252 000,- Kč/ha
3. k.ú. Frýdnava = 293 600,- Kč/ha
4. k.ú. Dolní Krupá = 300 000,- Kč/ha

Všechny porovnávané (vybrané) nemovitosti nejsou identické s oceňovanými nemovitostmi a proto bylo nutné provést jejich vyrovnání (adjustaci) s ohledem na:

- výměru, tvar, ucelenost lesního majetku, návaznost majetku
- možnost identifikace pozemku v terénu, vč. zpřístupnění lokalit
- využití dřevní hmoty
- dostupnost
- využití dotací (příspěvků) do lesního hospodářství
- situování lesního pozemku s lesními porosty, jeho dispozice, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné zásahy
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezu
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **80 000,- Kč**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 535, 536 a 539 vše v k.ú. Dolní Věžnice, okr. Havlíčkův Brod ke dni místního šetření, tj. k 8.2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....32 140,- Kč

Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákona o oceňování majetku). Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná, tzn. cena za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku.

Důraz je přitom také kladen na současný stav trhu s obdobnými nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, považovat za poměrně špatně obchodovatelný.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění tuto považuji za obvyklou.

Závěr:

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství

Cena obvyklá 4 lesních pozemků lesními porosty na p.č. 535, 536 a 539 vše v k.ú. Dolní Věžnice, okr. Havlíčkův Brod ke dni místního šetření, tj. k 8.2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....32 140,- Kč
slovy: třicetdvatisícjednostočtyřicetkorunčeských.

II. Stanovení ceny movitých věcí:

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

III. Stanovení ceny práv a závad spojených s nemovitostmi:

S výše uvedenou nemovitostí, dle předložených a dále dohledaných podkladů, nejsou spojena žádná další práva a ani závady a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 4 listy, pod čísly 1- 4.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

Smluvní odměna: Nesjednána a nesjednána ani náhrada nákladů odchylně od zákona.

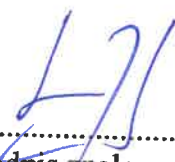
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

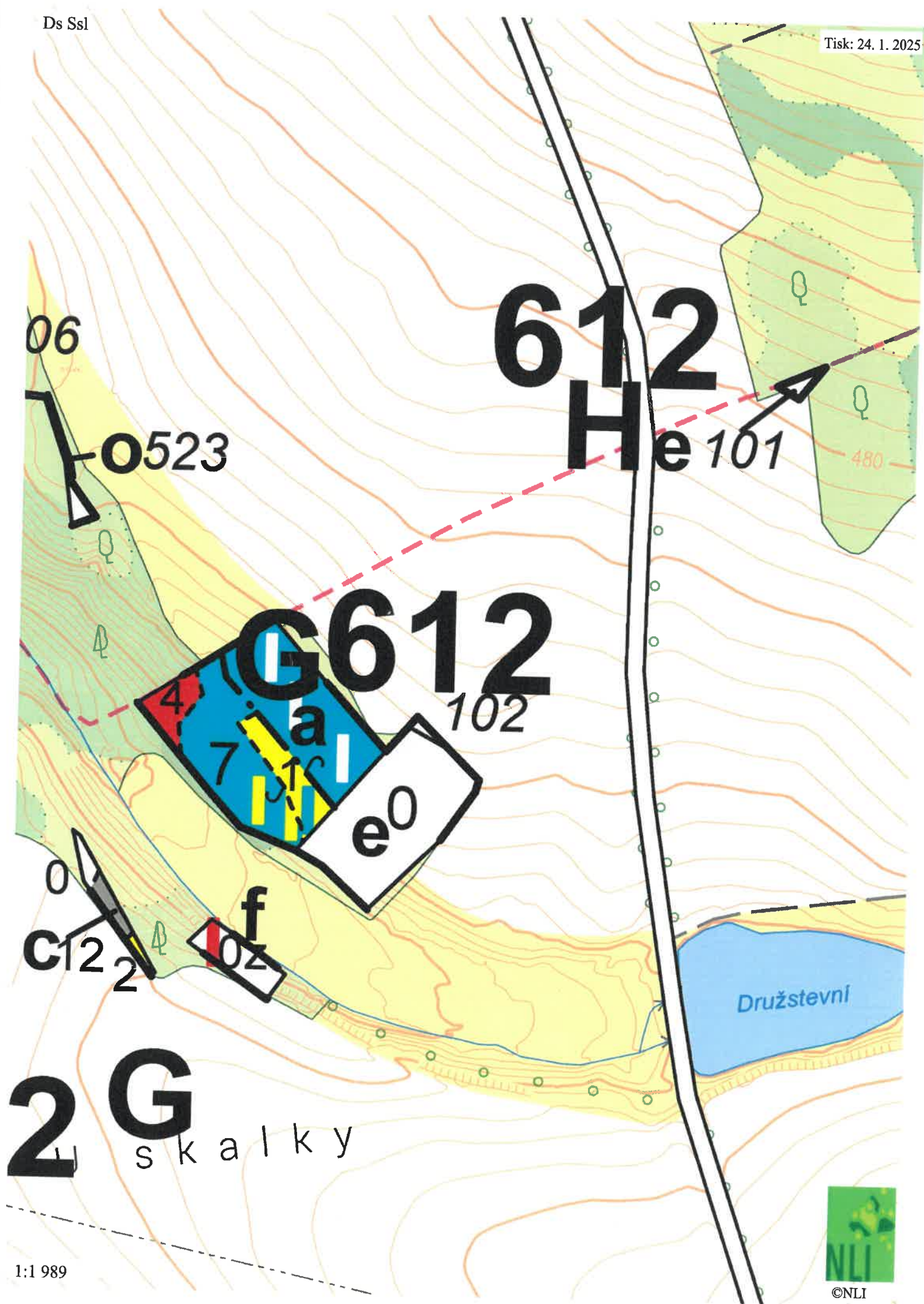
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1812/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1812/2025.

V Přerově 10.2. 2025




.....
podpis znalce



Oddělení:	612	Plocha:	77.19	LHC:	606811	Platnost:	01.01.2018-31.12.2027																																																																																																			
Oblec:	G	Plocha:	1.09	Název:	LHO 3 Jihlava	Majitel:																																																																																																				
Porost:	e	Plocha:	0.33	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:	LS(LZ): LHO 1 ORP Jihlava																																																																																																			
Popis porostu: Par: 536																																																																																																										
Por-sk:	0	Plocha:	0.32	LT:	4K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 781398																																																																																																			
				Název k.ú.: Dolní Věžnice																																																																																																						
Popis porostní skupiny: 1 část, Vtroušené dřeviny: SM, BR																																																																																																										
Etáž:	0	Parc. plocha etáže:	0.32	Skut. plocha etáže:	0.32	Kód majetku:	1539																																																																																																			
				Model. těž. %:		0	Obmytí/obnovní doba:																																																																																																			
						% MZD:	25																																																																																																			
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřední výška (m)	Objem stříkmené (m³ b.k.)																																																																																																			
431	0	10	Celkem:																																																																																																							
<table><tr><td colspan="2"></td><td>AVB</td><td>RVB</td><td>Gen. klas.</td><td>Poškození Druh</td><td>Imise na 1 ha</td><td>Celkem</td><td>nal.</td><td>Těžba výchovná Plocha (ha)</td><td>Objem (m³)</td><td>Plocha obnovy Plocha (ha)</td><td>Objem (m³)</td><td>nal.</td><td>Prořezávky nas.</td><td>Plocha (ha)</td><td>Zalesnění Druh</td><td>Dřevina</td><td>ha</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td>10%</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>SM</td><td>0.13</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>BO</td><td>0.11</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>BK</td><td>0.08</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Celkem:</td><td>0.32</td></tr></table>										AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise na 1 ha	Celkem	nal.	Těžba výchovná Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha obnovy Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	Prořezávky nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha						10%													SM	0.13																			BO	0.11																			BK	0.08																			Celkem:	0.32
		AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise na 1 ha	Celkem	nal.	Těžba výchovná Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha obnovy Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	Prořezávky nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha																																																																																								
					10%													SM	0.13																																																																																							
																		BO	0.11																																																																																							
																		BK	0.08																																																																																							
																		Celkem:	0.32																																																																																							

Oddělení: 612	Plocha: 77.19	LHC: 606811	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027		Majitel:																													
Dílec: G	Plocha: 1.09	Název: LHO 3 Jihlava	LS(LZ): LHO 1 ORP Jihlava																															
Porost: f	Plocha: 0.06	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 16	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 6																											
Popis porostu: Par: 535																																		
Parost: 0Z	Plocha: 0.06	LT: 4K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 781398	Název k.ú.: Dolní Věžnice																													
Popis porostní skupiny: 1 část., Vtroušené dřeviny: BR, OS, OL, JV																																		
Etáž: 0Z	Parc. plocha etáže: 0.06	Skut. plocha etáže: 0.06	Kód majetku: 1539	Model těž. %: 0	Obmytí/obnovní doba: 110/40	% MZD: 25																												
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmenne (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nal. nas.	Těžba výchovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní	Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky	nal. nas.	Plocha (ha)	Zalesnění	Druh	Dřevina	ha				
431	0	10	Celkem:														0	0.00		0.00			0	0.00		SM	0.04		BK	0.02	OL	0.01	Celkem:	0.06

Odtěžení: 612		Plocha: 77.19		LHC: 606811		Platnost: 01.01.2018-31.12.2027		Majitel:	
Dílec: H		Plocha: 3.79		Název: LHO 3 Jihlava		LS(LZ): LHO 1 ORP Jihlava			
Porost: e		Plocha: 0.01		Kategorie/překyv: 10		Zvl.st.:		LO: 16	
						Pásmo ohrožení: D		OLH:	
								Úsek: 6	
Popis porostu: Par: 539									
Bezlesí: 101		Plocha: 0.01		Druh pozemku:		Lesní úřad:		Kód k.ú.: 781398	
								Název k.ú.: Dolní Věžnice	
Druh: (NC) nepevněné lesní cesty širší než 4 m									
								Skutečné využití pozemku: cesta 4L	

Vladimír Dělmal
Pod skalkou 28
451 24 Pěčkov



772 00 Olomouc 2



RR 79250908 2 CZ



77200 Olomouc 2

RR792509082CZ
10.02.25 241 695 0.13
EX

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC CZECH REPUBLIC

JUD. JURAD PODKONICKÝ, SOU
Exekutorský úřad PRAHA 5
Evropská 663/132
160 00 PRAHA 6

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7560769-000-250225191628**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **13**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **25.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7560769-000-250225191628