


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: Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6, pod č.j.: 174 EX 231/23-48 ze dne 16.4.2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-ZÁPAD Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. DUŠAN ŠNAIDER	
Došlo:	5. 06. 24 15 00
Počet stejnopisů:	2
Počet příloh:	0
Podpis:	

ZNALECKÝ POSUDEK  
číslo 1791/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2940/55 v k.ú. Blučina, okr. Brno-venkov,  
vlastník: Pátková Jana, Návrší 512, 664 56 Blučina = 1/1

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

Číslo vyhotovení: 1791/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 18.4.202 – 4.6.2024

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) 2167,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 605808 na období 1.1. 2020 – 31.12. 2029,
- výsledky místního šetření ze dne 25.5.2024,
- internet [www.okdražby.cz](http://www.okdražby.cz) a realitní server [www.reality.cz](http://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. 174 EX 231/23-48 ze dne 16.4.2024,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 434/2023 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 je 1 parcela, která je dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,0619 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jižně od Blučiny jako součást izolovaného remízu v polích u lokality mzv. Pod Štumberkem. Parcela je poměrně dobře vylišitelná, poměrně dobře přístupná a ve svahu. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Nebylo nutné upravovat základní taxační veličiny rozhodné pro výpočet. Po ploše se nachází nezpracované vývraty a na části zaznamenání prosychající jedinci. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na extrémně malý a protáhlý pozemek“ a to ve výši 10 %.

Dle platného územního plánu (ÚPD) není předpokládáno jiné využití a ani není pozemek 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: 2490/55

Výměra celkem: 619 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 1D

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 4,77 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: - 10 %

Cena pozemku celkem 2 657,- Kč

Porost: 117 Jt7

Zastoupení dřevin na ploše 619 m<sup>2</sup>:

- AK100, bon. stupeň 06, cena za m<sup>2</sup> 4,54 Kč

- vtr. KR

Zakmenění: 8

Věk: 71

Cena porostu celkem: 2 248,- Kč

**R e k a p i t u l a c e :**

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 2940/55 v k.ú. Blučina, okr. Brno-venkov, ke dni místního šetření, tj. k 25.5. 2024

**t a k t o :**

- lesní pozemek.....2 657,- Kč

- lesní porosty.....2 248,- Kč

Celkem: 4 905,- Kč

Zaokrouhлено: 4 910,- Kč

Slovy: čtyřítisícdevětsetdesetkorunčeských

## 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):

1. k.ú. Hrdlořezy u Such. n. Luž., okr. J. Hradec, na celkové ploše 1,7928 ha, V-5166/2021
2. k.ú. Petřvald u N. Jičína, okr. N. Jičín, na celkové ploše 0,4524 ha, V- 6272/2020-804
3. k.ú. Guty, okr. Fr.-Místek, na celkové ploše 19,7248 ha, V-3276/2020-832

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

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Silůvky, okr. Brno-venkov, na celkové ploše 0,1247 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 21 267,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Drásov, okr. Brno-venkov, na celkové ploše 0,7489 ha. BR 25 m<sup>3</sup>, SM 2m<sup>3</sup> ve věku 22 let, SM a BO ve věku 95 let se zásobou 54 m<sup>3</sup>. Nabídková cena: 189 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hrubšice, okr. Brno-venkov, na celkové ploše 1,2969 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 234 575,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Letkovice, okr. Brno-venkov, na celkové ploše 0,1523 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 37 034,- 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 nad Lužnicí, realizováno za 310 000, Kč = 172 910,- Kč/ha
2. k.ú. Petřvald u Nového Jičína, realizováno za 29 387,- Kč = 64 960,- Kč/ha
3. k.ú. Guty, realizováno za 35 000,- Kč/podíl 4017/377600 = 166 830,- Kč/ha

Ad. B.

1. k.ú. Silůvky = 170 550,- Kč/ha
2. k.ú. Drásov = 252 370,- Kč/ha
3. k.ú. Hrubšice = 180 870,- Kč/ha
4. k.ú. Letkovice = 243 160,- 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
- možnost identifikace pozemku v terénu
- 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
- omezení, resp. práva daná smlouvou či již učiněnými zápisy v KN

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **160 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2940/55 v k.ú. Blučina, okr. Brno-venkov, ke dni místního šetření, tj. k 25.5. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....9 900,- Kč

Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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 vyšší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na vyšší úrovni. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění, vzhledem k výše popsanému, považovat za poměrně dobře obchodovatelný.

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

Závěr:

### **I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:**

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2940/55 v k.ú. Blučina, okr. Brno-venkov, ke dni místního šetření, tj. k 25.5. 2024

je v tomto případě stanovena na výši..... 9 900,- Kč

slovy: devěttisícdevětsetkorunčeských.

### **II. Stanovení ceny movitých věcí:**

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedené nemovitosti 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, je spojeno věcné břemeno „Zákaz zcizení a zatížení bez písemného souhlasu zást. věřitele, po dobu trvání zástavního práva“. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno z pohledu využitelnosti pozemku nemá žádný omezující vliv a vzhledem k tomu, že nejsou spojena žádná další práva a ani závady, jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

Seznam příloh: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 2 listy, pod čísly 1a 2.

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. 1791/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1791/2024.

V Přerově 4.6. 2024



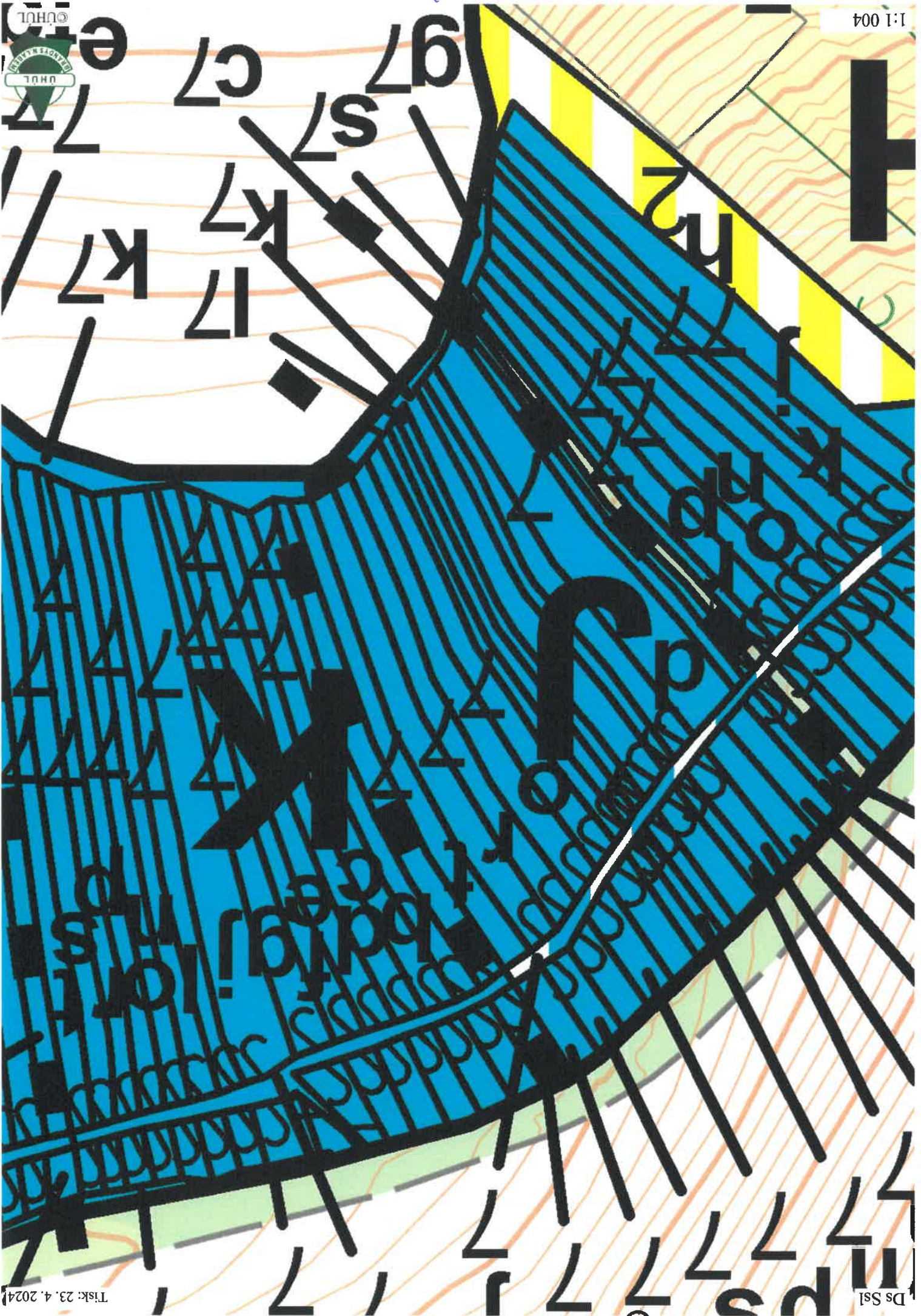
A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L71".

.....  
podpis znalce





© UHT  
e 77





Oddělení: 117	Plocha: 31.14	LHC: 616820	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																							
Dílce: J	Plocha: 1.00	Název: Zařizovací obvod Židlochovice	LS(LZ): -																								
Porost t	Plocha: 0.06	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 22	LO: 35																							
			Pásmo ohrožení: D	OLH: Úsek: 1																							
Popis porostu: Severní svah. Porost je součástí Přírodního parku Výhon a spadá do ÚSES - LBC.																											
Porost sk.: 7	Plocha: 0.06	LT: 1D4	Lesní úřad: Kód k.ú.: 605808	Název k.ú.: Blučina																							
Popis porostní skupiny: NMD:Obnova AK výmladky. DTO:Předčasná obnova dle HS.																											
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.06	Skut. plocha etáže: 0.06	Kód majetku: 506	Model. těž. %: 100																							
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem stf.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	CELKEM	na 1 ha	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění								
257a	66	8	AK	100	26	19	0.42	20	6	C		0	152	9	0	0	0	9	0	0.06	9	0	0.00	0	0.00	AK	0.06
			CELKEM:	100									152	9	0	0.06	9	0	0.00	9	0	0.00	0	0.00	CELKEM:	0.06	