


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, Ph.D., soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 5, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6, pod č.j. 067 EX 8151/22-58 ze dne 17.7. 2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	14. 08. 24 15 00
Počet stejnopisů:	2
Počet příloh:	0
Podpis:	

ZNALECKÝ POSUDEK  
číslo 1802/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1096 v k.ú. Čelina, okr. Příbram, vlastník: Řimánek Martin, Na Olmovci 89, Lutyně, 735 14 Orlová = 1/1

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

Číslo vyhotovení: 1802/2024, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 22.7.2024 – 13.8.2024.

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) 350
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 111801 na období 1.1. 2019 – 31.12. 2028,
- výsledky místního šetření ze dne 11.8.2024,
- 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, ze dne 17.7.2024,
- 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 0,0767 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází severně od Čeliny jako okrajová parcela komplexu lesa mzv. Hůrka s přímou návazností na zastavěnou část obce Čelina. Parcela, situovaná ve svažitém kamenitém terénu, je poměrně dobře vylišitelná, avšak velmi špatně přístupná - návaznost na oplocenou zástavbu, na svažitou část lokality a na jiné vlastníky. Popis porostů uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO) neodpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém s tím, že na značné části plochy proběhla těžba borovic a se vznikem následného nekvalitního porostu z přirozené obnovy s velmi nízkým stupněm zakmenění, se zbytkem suché a prosychající borovice.

Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemky určené k plnění funkcí lesa, což je zahrnuto i v platné územně plánovací dokumentaci. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna. Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani není tento lesní 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 (viz. níže).

**1. 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: 1096

Výměra celkem: 767 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 2C

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 2,47 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 1 895,- Kč

Porost: 66 B6

Zastoupení dřevin na ploše 767 m<sup>2</sup>:

- TR 90, bon. stupeň 04, cena za m<sup>2</sup> 0,85 Kč

- DB 10, bon. stupeň 04, cena za m<sup>2</sup> 0,85 Kč

- vtr. BO, KR, výst. BO – 2x

Zakmenění: 5

Věk: 20

Cena porostu celkem: 326,- Kč

## Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1096 v k.ú. Čelina, okr. Příbram dni místního šetření, tj. k 11.8.2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	1 895,- Kč
- lesní porosty.....	326,- Kč
Celkem:	2 221,- Kč
Zaokrouhleno:	2 220,- Kč

Slovy: dvatisícedvěstadvacetkorunčeských

## 2. Ocenění lesních pozemků a lesních porostů porovnávací metodou:

Při výběru nebyly 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 presentace. 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 (vše osobně shlédnuto).

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. Robčice u Štěnovic, okr. Plzeň – jih, na celkové ploše 0,3986 ha, V-3391/2020
3. k.ú. Libouchec, okr. Ústí n.L., na celkové ploše 0,4979 ha, V-5360/2021

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

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Proudkovice, okr. Příbram, na celkové ploše 0,1652 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 31 254,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Trhové Dušníky, okr. Příbram, na celkové ploše 0,0909 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 10 459,- Kč.
1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Orlické Zlákovice, okr. Příbram, na celkové ploše 0,2546 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 21 632,- Kč/id. 1/2 č.

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. Proudkovice = 189 190,- Kč/ha
2. k.ú. Trhové Dušníky = 115 060,- Kč/ha
3. k.ú. Orlické Zlákovice = 169 930,- Kč/ha - z toho id. podíl  $\frac{1}{2}$ = 84 970,- 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, vč. konfigurace terénu
- dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné zásahy
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezů

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **110 000 Kč/ha**.

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

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1096 v k.ú. Čelina ke dni místního šetření, tj. k 11.8.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....8 440,- Kč

#### Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákonu o oceňování majetku) a § 492 občanského zákoníku. 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 lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1096 v k.ú. Čelina, okr. Příbram ke dni místního šetření, tj. k 11.8.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....8 440,- Kč  
slovy: osmtisícčtyřistačtyřicetkorunčeských

**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, 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 – 2 listy, pod číslem 1 a 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. 1802/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1802/2024.

V Přerově 13.8.2024



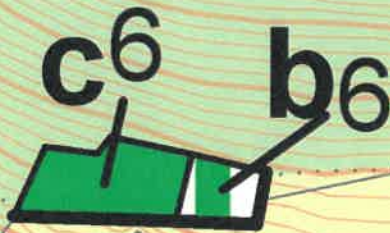
  
.....  
podpis znalce



403,8

396,7

66



B

d9

210 / 358,3

Čelina

102



Oddělení: 66	Plocha: 75.66	LHC: 111801	Platnost: 01.01.2019-31.12.2028	Majitel:																						
Dílčec: B	Plocha: 0.74	Název: LHO Dobříš	LS(LZ):																							
Porost: c	Plocha: 0.08	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 10	Úsek:																						
Popis porostu: Okraj lesa																										
Por.sku: 6	Plocha: 0.08	LT: 2C1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 619370	Název k.ú.: Čelina																						
Popis porostní skupiny:																										
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.08	Skut. plocha etáže: 0.08	Kód majetku: 334	Model. těž. %: 0																						
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem stf.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m² b.k.) na 1 ha	Celkem	na 1 ha	Těžba výchovná	Těžba obnovná	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Prořezávky	Zalesnění		
213	59	7	BO	100	21	18	0.25	22	4				0	173	14	0	0.00	0	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00
Celkem:				100										173	14	0	0.00	0	0	0	0.00	0	0	0.00	0	

## 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 **5535633-000-240829183613**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **10**

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

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

Datum vyhotovení: **29.08.2024**

---

### 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>.*



5535633-000-240829183613