

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 250291/09-115 ze dne 10.9. 2024

|  |                  |
|--|------------------|
| EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6<br>Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6<br>SOUDNÍ EXEKUTOR<br>JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D. |                  |
| Došlo:   | 23. 10. 24 15 00 |
| Počet stejnopisů:  | 1                |
| Počet příloh:  | 8                |
|  | Podpis           |

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
číslo 1805/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 986/1 a 987 oba v k.ú. Vlkančice, okr. Praha – východ, vlastník: m.j. Martin Dvořák, Čs. Armády 601/23, 160 00 Praha 6 = 1/12

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

Číslo vyhotovení: 1806/2024, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 18.9.2024 – 21.10.2024.

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) 145
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 116802 na období 1.1. 2021 – 31.12. 2030,
- výsledky místního šetření ze dne 17.10.2024,
- 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 10.9.2024,
- 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 jsou 2 parcely, které jsou dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,8983 · ha a rozdělené id. podíly mezi více vlastníků. zde id. podílem = 1/12.

Ohodnocované pozemky, které na sebe bezprostředně navazují, se nachází v lokalitě mzv. Na Hradcích jihozápadně od Vlkančic s částečným vlivem blízké rekreační výstavby. Parcely jsou dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a i částečně geodeticky stabilizované. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné většiny odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Bylo nutné však částečně upravit základní taxační veličiny nutné pro výpočet a to zakmenění porostu a zastoupení dřevin, resp. i věk porostu a vylišit horní etáž. Nejmladší skupina představuje dobře zapěstovaný les ve stádiu před provedením výchovného zásahu a nejstarší porost, vč. horní etáže nad mladou skupinou, je tvořen velmi kvalitním porostem a doposud bez nutnosti provedení nahodilé těžby. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. 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: 986/1

Výměra celkem: 8019 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 56 213,- Kč

Porost: 123 OI2

a. Zastoupení dřevin na ploše 7019 m<sup>2</sup>:

- HB 60, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 1,08 Kč

- SM 40, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 5,82 Kč

- vtr. BR, KR, BK, KL, DB, VR

Zakmenění: 10

Věk: 18

Cena porostu celkem: 20 888,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 1000 m<sup>2</sup>:

- MD 90, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 34,47 Kč

- HB 05, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč

- SM 05, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 72,03 Kč

- vtr. BK

Zakmenění: 10

Věk: 130

Cena porostu celkem: 24 748,- Kč

Parcela číslo: 987  
Výměra celkem: 964 m<sup>2</sup>  
Lesní typ: 3B  
Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč  
Koeff. prodejnosti: 1,00  
Srážky: 0 %  
Cena pozemku celkem: 6 758,- Kč

Porost: 123 O113  
Zastoupení dřevin na ploše 964 m<sup>2</sup>:  
- HB 20, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč  
- SM 80, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 72,03 Kč  
Zakmenění: 7  
Věk: 130  
Cena porostu celkem: 40 857,- Kč

#### Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. . 986/1 a 987 oba v k.ú. Vlkančice, okr. Praha – východ, ke dni místního šetření, tj. k 17.10.2024

#### t a k t o :

|   |                    |
|---|--------------------|
| - lesní pozemky.....  | 62 971,- Kč        |
| - lesní porosty.....  | 86 493,- Kč        |
| Celkem:   | 149 464,- Kč       |
| Zaokrouhleno:   | 149 460,- Kč       |
| <u>z toho 1/12 zaokrouhleno:</u>                                    | <u>12 460,- Kč</u> |
| Slovy: <u>jednostčtyřicetdevěttisícčtyřistašedesátkorunčeských,</u> |                    |
| Z toho 1/12 = <u>dvanácttisícčtyřistašedesátkorunčeských</u>        |                    |

## 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 shlednuty, tedy jsou mi lesní pozemky s lesními porosty osobně známé a dále upraveny adjustací.

Dále přihlédnuto, v tomto konkrétním případě, i k realitní inzerce 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 (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. Děkanovice, okr. Benešov, na celkové ploše 2,9758 ha. Uklizeno po těžbě s ponecháním výstavků BO a BR. Zůstávají porosty ve věku 26, 30, 39 a 84 let se zásobou 150 m3. Nabídková cena: 395 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Chářovice, okr. Benešov, na celkové ploše 0,3129 ha. Porost BO ve věku 40 let. Nabídková cena: 98 225,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Trhový Štěpánov, okr. Benešov, na celkové ploše 0,6490 ha. BO, MD, SM ve věku 15 a 90 let. Nabídková cena: 21 975,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Zlatá, okr. Praha – východ, na celkové ploše 0,2967 ha. 100 % vlastnictví, bez bližší specifik. Nabídková cena: 131 399,- 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 ¼ (= 66 670,- /ha/podíl)

#### Ad. B.

1. k.ú. Děkanovice = 132 740,- Kč/ha
2. k.ú. Chářovice = 313 920,- Kč/ha
3. k.ú. Trhový Štěpánov = 203 390,- Kč/ha
4. k.ú. Zlatá = 442 863,- 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 **210 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 986/1 a 987 oba v k.ú. Vlkančice, okr. Praha – východ, ke dni místního šetření, tj. k 17.10.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....188 640,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/12 k výše uvedené nemovitosti. V našich podmínkách trhu existuje menší poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou odkupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako ideální podíl k celku, ale je nutné ji dále redukovat. V tomto konkrétním případě volím redukci k celku o 35 %.

Cena id. podílu 1/12 po této úpravě (zaokrouhleno):.....10 220,- 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) 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 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 id. 1/12 k lesním pozemkům s lesními porosty na p.č. 986/1 a 987 oba v k.ú. Vlkančice, okr. Praha – východ, ke dni místního šetření, tj. k 17.10.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....10 220,- Kč  
slovy: desettisícdvěstadvacetkorunčeských

**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 – 3 listy, pod číslem 1 - 3.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

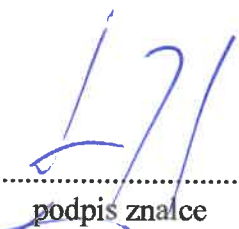
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1805/2024 znaleckého deníku.

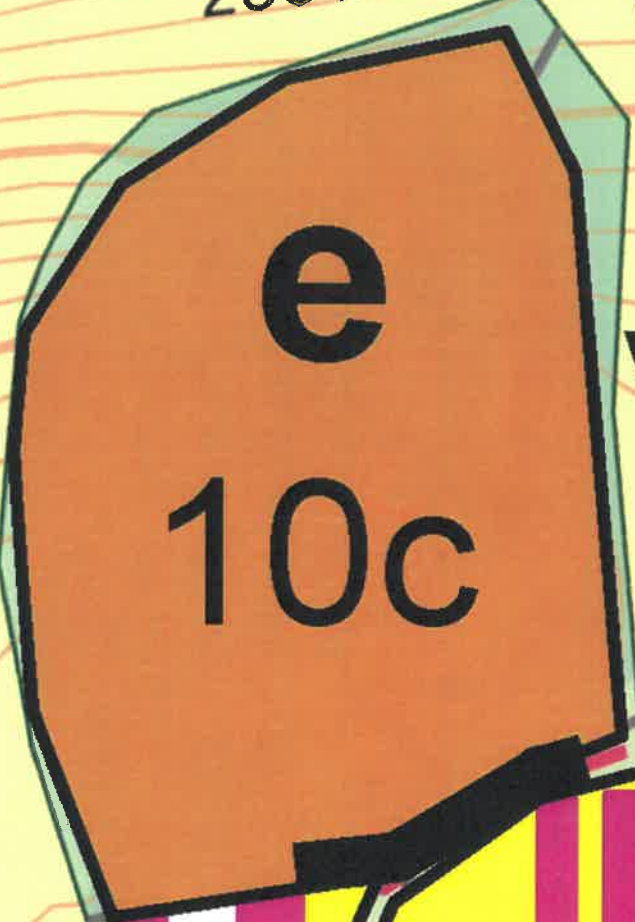
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1805/2024.

V Přerově 21. 10.2024



  
.....  
podpis znalce





e'up



v

2a

2b

2c

2



502

i

j

2



|               |                |                                      |                                 |                   |
|---------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Oddělení: 123 | Plocha: 104,01 | LHC: 116802                          | Platnost: 01.01.2021-31.12.2030 | Majitel:          |
| Dílec: O      | Plocha: 6,68   | Název: LHO Kostelec nad Černými Lesy | LS(LZ): LHO Kostelec nad ČL     |                   |
| Porost: I     | Plocha: 0,90   | Kategorie/překryv: 10                | Zvl.st.: LO: 10                 | Pásmo ohrožení: D |
|               |                |                                      |                                 | OLH: Úsek: 1      |

Popis porostu: Dílec na mírné J expozici.

|              |              |         |             |                  |                        |
|--------------|--------------|---------|-------------|------------------|------------------------|
| Por.stk.: 13 | Plocha: 0,10 | LT: 3B1 | Lesní úřad: | Kód k.ú.: 783943 | Název k.ú.: Vlkaničice |
|--------------|--------------|---------|-------------|------------------|------------------------|

Popis porostní skupiny: ředínatá kmenovina

|          |                          |                          |                  |                    |                              |                   |                            |     |     |            |      |               |               |                  |        |      |            |                      |            |                           |            |                      |             |              |      |      |
|----------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|-----|-----|------------|------|---------------|---------------|------------------|--------|------|------------|----------------------|------------|---------------------------|------------|----------------------|-------------|--------------|------|------|
| Etáž: 13 | Parc. plocha etáže: 0,10 | Skut. plocha etáže: 0,10 | Kód majetku: 753 | Model. těž. %: 100 | Obhřívá/obnovní doba: 100/30 | % MZD: 35         |                            |     |     |            |      |               |               |                  |        |      |            |                      |            |                           |            |                      |             |              |      |      |
| HS       | Věk                      | Zakm.                    | Dřevina          | Zastoupení (%)     | Výčetní tloušťka (cm)        | Střední výška (m) | Objem sif. kmene (m³ b.k.) | AVB | RVB | Gen. klas. | Druh | Poškození 10% | Imise na 1 ha | Zásoba (m³ b.k.) | Celkem | nal. | Těžba nas. | Plocha výchovná (ha) | Objem (m³) | Těžba obnovní Plocha (ha) | Objem (m³) | Profézavky nal. nas. | Plocha (ha) | Zalesnění ha |      |      |
| 451      | 126                      | 6                        | SM               | 65                 | 43                           | 32                | 1,84                       | 30  | 2   | C          |      | 0             | 269           | 27               |        |      |            |                      | 0          |                           |            | 27                   |             |              | DB   | 0,10 |
|          |                          |                          | DB               | 20                 | 39                           | 25                | 1,23                       | 24  | 4   | C          |      | 0             | 43            | 4                |        |      |            |                      | 0          |                           |            | 4                    |             |              |      |      |
|          |                          |                          | HB               | 15                 | 29                           | 23                | 0,72                       | 22  | 2   | C          |      | 0             | 29            | 3                |        |      |            |                      | 0          |                           |            | 3                    |             |              |      |      |
|          |                          |                          | Celkem:          | 100                |                              |                   |                            |     |     |            |      |               | 341           | 34               |        |      |            | 0                    | 0,00       | 0                         | 0,10       | 34                   |             | 0            | 0,00 |      |
|          |                          |                          |                  |                    |                              |                   |                            |     |     |            |      |               |               |                  |        |      |            |                      |            |                           |            |                      |             |              |      |      |
|          |                          |                          |                  |                    |                              |                   |                            |     |     |            |      |               |               |                  |        |      |            |                      |            |                           |            |                      |             |              |      |      |

|   |                |                                      |                                 |                   |
|---|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Oddělení: 123                             | Plocha: 104,01 | LHC: 116802                          | Platnost: 01.01.2021-31.12.2030 | Majitel:          |
| Dílec: 0                                  | Plocha: 6,68   | Název: LHO Kostelec nad Černými Lesy | LS(LZ): LHO Kostelec nad ČL     |                   |
| Porost: 1                                 | Plocha: 0,90   | Kategorie/překryv: 10                | Zvl.st.: LO: 10                 | Pásmo ohrožení: D |
| Popis porostu: Dílec na mírné J expozici. |                |                                      | OLH: Úsek: 1                    |                   |

|           |   |              |         |             |                  |                       |
|-----------|---|--------------|---------|-------------|------------------|-----------------------|
| Parc. SK: | 2 | Plocha: 0,80 | LT: 3B1 | Lesní úřad: | Kód k.ú.: 783943 | Název k.ú.: Vlkančice |
|-----------|---|--------------|---------|-------------|------------------|-----------------------|

Popis porostní skupiny: Smišená odrostlá kultura ve stadiu mlaziny. Věková diference 9 - 13 let. Výšky 2 - 5 m. BR +.

|       |     |                          |                          |                  |                       |                             |                            |     |     |            |                |     |               |                  |        |      |      |                            |            |                           |            |            |      |      |             |                |         |    |  |  |  |
|-------|-----|--------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|-----|------------|----------------|-----|---------------|------------------|--------|------|------|----------------------------|------------|---------------------------|------------|------------|------|------|-------------|----------------|---------|----|--|--|--|
| Etáž: | 2   | Parc. plocha etáže: 0,80 | Skut. plocha etáže: 0,80 | Kód majetku: 753 | Model. těž. %: 0      | Obnýtí/obnovní doba: 100/30 | % MZD:                     |     |     |            |                |     |               |                  |        |      |      |                            |            |                           |            |            |      |      |             |                |         |    |  |  |  |
| HS    | Věk | Zakm.                    | Dřevina                  | Zastoupení (%)   | Výšební tloušťka (cm) | Střední výška (m)           | Objem stf. kmene (m³ d.k.) | AVB | RVB | Gen. klas. | Poškození Druh | 10% | Imise na 1 ha | Zásoba (m³ d.k.) | Celkem | nat. | nas. | Těžba výchovná Plocha (ha) | Objem (m³) | Těžba obnovní Plocha (ha) | Objem (m³) | Protěžavky | nat. | nas. | Plocha (ha) | Zalesnění Druh | Dřevina | ha |  |  |  |
| 451   | 11  | 10                       | SM                       | 70               | 0                     | 2                           | 0,00                       | 32  | 1   |            |                |     | 0             | 0                | 0      |      |      |                            | 0          | 0                         | 0          |            |      |      |             |                |         |    |  |  |  |
|       |     |                          | DB                       | 15               | 0                     | 3                           | 0,00                       | 22  | 4   |            |                |     | 0             | 0                | 0      |      |      |                            | 0          | 0                         | 0          |            |      |      |             |                |         |    |  |  |  |
|       |     |                          | HB                       | 15               | 0                     | 3                           | 0,00                       | 18  | 6   |            |                |     | 0             | 0                | 0      |      |      |                            | 0          | 0                         | 0          |            |      |      |             |                |         |    |  |  |  |
|       |     |                          | Celkem:                  | 100              |                       |                             |                            |     |     |            |                |     | 0             | 0                | 0      |      |      |                            | 0,00       | 0                         | 0,00       | 0          | 1    | 1    | 0,80        |                |         |    |  |  |  |