

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 16324/18-87 ze dne 1.11. 2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	11. 12. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	1
	Podpis: 1

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
číslo 1807/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 719/5 v k.ú. Rožnov nad Radhoštěm, okr. Vsetín, vlastník: m.j. Holub Miroslav, Masarykovo n. 128, 756 61 Rožnov p.R., t.č. adresa pro doručování: Heřmanice-věznice, Orlovská 670/35, 713 00 Ostrava = 1/2

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

Číslo vyhotovení: 1807/2024, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 11.11.2024 – 6.12.2024.



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) 2552
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 716801 na období 1.1. 2017 – 31.12. 2026,
- výsledky místního šetření ze dne 1.12.2024,
- 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 1.11.2024,
- 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 0,7931 ha a rozdělené id. podíly mezi více vlastníků. zde id. podílem = 1/2. Ohodnocovaný pozemek se nachází v lokalitě mzv. Uhlska jihozápadně od Rožnova. Parcela je dobře vylíšitelná, poměrně dobře přístupná a i částečně geodeticky stabilizovaná. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné většiny odpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Bylo nutné však částečně upravit základní taxační veličiny nutné pro výpočet a to zastoupení dřevin u obou porostních skupin. 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: 719/5

Výměra celkem: 7931 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 4S

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 6,37 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 50 521,- Kč

Porost: 109 Hk2

Zastoupení dřevin na ploše 5500 m<sup>2</sup>:

- SM 50, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 4,71 Kč

- BR 45, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 0,79 Kč

- BO 05, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 3,43 Kč

- vtr. HB, KR, BK, DB, VR

Zakmenění: 10

Věk: 20

Cena porostu celkem: 15 851,- Kč

Porost: 109 Hk11

Zastoupení dřevin na ploše 2431 m<sup>2</sup>:

- DB 100, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 37,82 Kč

- vtr. LP, MD, SM

Zakmenění: 4

Věk: 113

Cena porostu celkem: 36 776,- Kč



## Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 719/5 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín, ke dni místního šetření, tj. k 1.12.2024

t a k t o :

- lesní pozemek.....	50 521,- Kč
- lesní porosty.....	52 627,- Kč
Celkem:	103 148,- Kč
Zaokrouhleno:	103 150,- Kč
z toho 1/2 zaokrouhleno:	51 580,- Kč
Slovy: jednototřítisícjednostopadesátkorunčeských, Z toho 1/2 = padesátjednatisícpětsetosmdesátkorunčeských	

## 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. 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. Ústí u Vsetína, okr. Vsetín, na celkové ploše 3,2943 ha. 50 % smíšený les ve věku 20 let, 50 % plocha po těžbě s podrostem SM a MD. Nabídková cena: 296 757,- Kč.

2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Brňov, okr. Vsetín, na celkové ploše 1,9953 ha. SM, BK a HB porosty v různém věku bez provedené těžby. Nabídková cena: 299 000,- Kč.

3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Horní Bečva, okr. Vsetín, na celkové ploše 1,4550 ha. Po částečné těžbě. Nabídková cena: 316 000,- Kč.

4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Huslenky, okr. Vsetín, na celkové ploše 3,0987 ha. Po částečné těžbě, zůstává smíšený porost SM a BO ve věku 95 let a 26 let. Nabídková cena: 359 000,- 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. Ústí u Vs. = 90 000,- Kč/ha

2. k.ú. Brňov = 149 850,- Kč/ha

3. k.ú. Horní Bečva = 165 580,- Kč/ha

4. k.ú. Huslenky = 115 860,- 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 nálezu



Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **200 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 719/5 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín, ke dni místního šetření, tj. k 1.12.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....158 620,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/2 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 redukcí k celku o 10 %.

Cena id. podílu 1/2 po této úpravě (zaokrouhleno):.....71 380,- 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 považuji za obvyklou.



Závěr:

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

Cena obvyklá id. 1/2 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 719/5 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín, ke dni místního šetření, tj. k 1.12.2024

je v tomto případě stanovena na výši.....71 380,- Kč  
slovy: sedmdesátjednatísíctřistaosmdesátkorunčeských

**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: Nepříbrán.

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. 1807/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1807/2024.

V Přerově 6. 12.2024

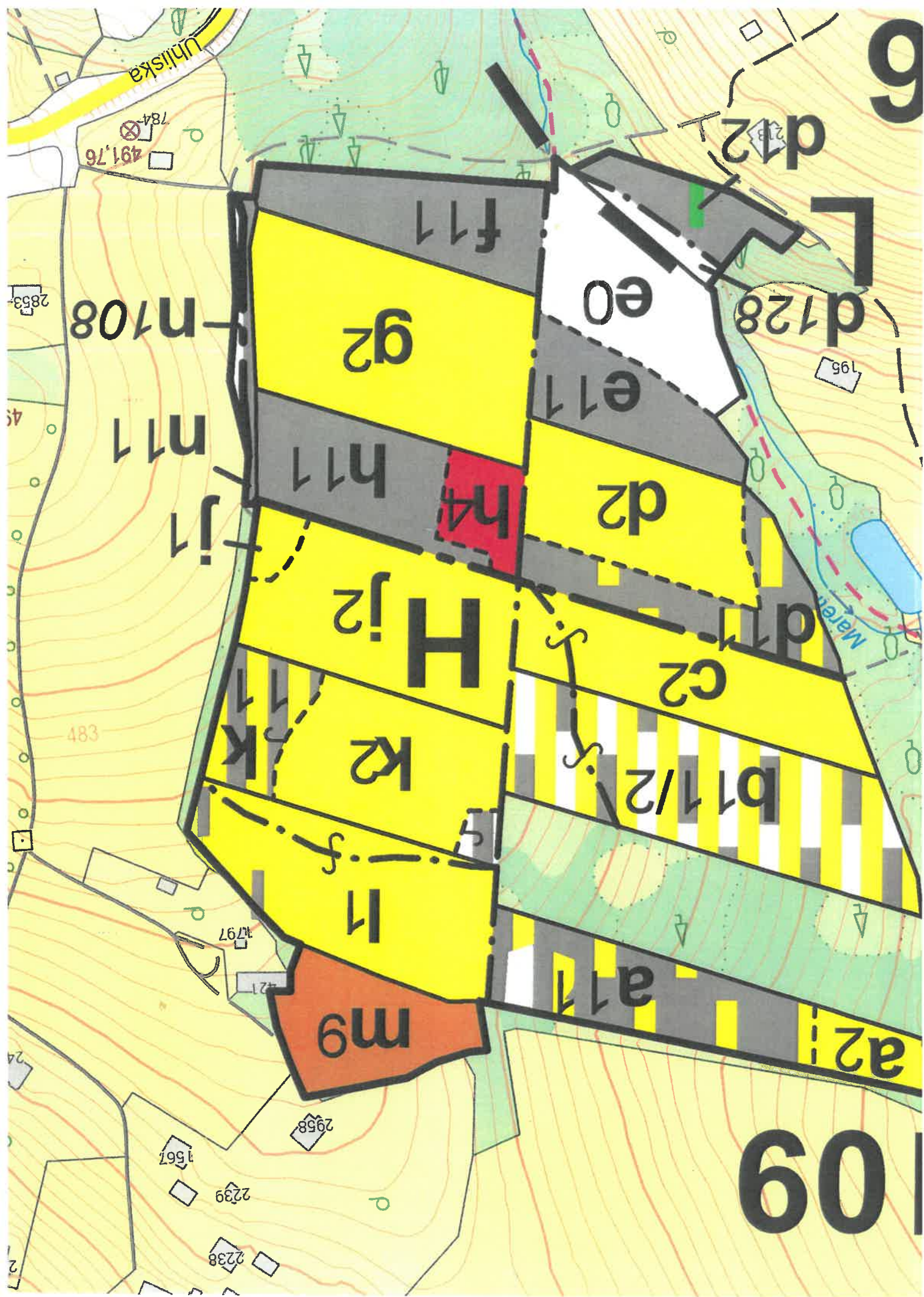


Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LDI'.

.....  
podpis znalce









Oddělení: 109	Plocha: 21.86	LHC: 716801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:																			
Dílce: H	Plocha: 8.79	Název: LHO Rožnov p. R.	LS(LZ):																				
Porost: k	Plocha: 0.79	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 18	LO: 41																			
			Pásmo ohrožení: D	OLH:																			
				Úsek:																			
<b>Popis porostu: Porost ve stadiu výchovy, zbytek kmenoviny. CHOPAV Beskydy.</b>																							
Porost:	2	Plocha: 0.54	LT: 4S1	Lesní úřad:																			
			Kód k.ú.: 742937	Název k.ú.: Rožnov pod Radhoštěm																			
<b>Popis porostní skupiny: Zanedbaná výchova. Přerůstá BR. Profezávka. Výchova ve prospěch cílové dřeviny.</b>																							
Etáž:	2	Parc. plocha etáže: 0.54	Skut. plocha etáže: 0.54	Kód majetku: 1383																			
			Model. těž. %: 0	Obměň/obnovní doba: 90/30																			
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba nas.	Těžba výchovná Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Profezávky nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	
451	12	10	SM	70	0	4	0.00	30	2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ha
			BR	25	0	7	0.00	26	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
			BO	5	0	7	0.00	30	1			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
			<b>Celkem:</b>	<b>100</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0.54</b>



Oddělení: 109	Plocha: 21.86	LHC: 716801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílce: H	Plocha: 8.79	Název: LHO Rožnov p. R.	LS(LZ):	
Porost: k	Plocha: 0.79	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 18	LO: 41
				Pásmo ohrožení: D
				OLH: Úsek:

Popis porostu: Porost ve stadiu výchovy, zbytek kmenoviny. CHOPAV Beskydy.

Porost: 11	Plocha: 0.25	LT: 4S1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 742937	Název k.ú.: Rožnov pod Radhoštěm
------------	--------------	---------	-------------	------------------	----------------------------------

Popis porostní skupiny:

Etáž: 11		Parc. plocha etáže: 0.25		Skut. plocha etáže: 0.25		Kód majetku: 1383		Model. těž. %: 29		Obmytí/obnovní doba: 120/40		% MZD: 70		Zalesnění										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem sif.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	CELKEM	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profězávky	Druh	Dřevina	ha			
456	105	4	DBZ	80	33	27	1.03	26	2	C			0	132	33	0	0	13				DBZ	0.05	
			SM	13	37	32	1.45	32	1	C			0	40	10	0	0	10				SM	0.05	
			MD	5	42	33	1.85	32	1	C			0	15	4	0	0	4				BK	0.03	
			LP	2	33	27	1.01	26	4	C			0	3	1	0	0	1				LP	0.03	
Celkem:				100										190	48	0	0.00	0	0.15	28	0	0.00	0.15	
																0	0.00	0	0.00				Celkem:	0.15



## 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 **7133304-000-250121182245**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **22**

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

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

Datum vyhotovení: **21.01.2025**

---

### 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>.*



7133304-000-250121182245