

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. Marcel Kubis, soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk, se sídlem Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh, pod č.j.: 139EX 18640/20-462 ze dne 11.4.2025

Z N A L E C K Ý P O S U D E K
číslo 1817/2025

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1540/10 a 1540/13 v k.ú. Šumbark, okr. Karviná, vlastník: m.j . Molinek Jaroslav, Těšínská 87/281, 716 00 Ostrava = 1/2

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

Číslo vyhotovení: 1817/2025, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 22.4.2025 – 18.5.2025

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) 814
- snímky pozemkové mapy,
- LHO - 706804 Havířov
- výsledky místního šetření ze dne 11.5.2025,
- 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. 137Ex 18640/20-462 ze dne 11.4.2025,
- 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 2 parcely, která jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,4746 ha, rozdělená id. podíly mezi více spoluvlastníky, zde = ½.

Ohodnocované pozemky se nachází severozápadně od Šumbarku jako okrajová součást komplexu lesa s návazností na bytovou zástavbu. Parcely jsou poměrně dobře vylišitelné a poměrně dobře přístupné. Popis porostů, uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Pouze částečně upraveno zastoupení dřevin a zakmenění porostu. Jedná se o les hospodářský s proředeným porostem a na části s podmáčeným stanovištěm. Tak jako celý komplex lesa, tak i oceňovaná část je silně dotčena civilizací (zde turismus) a svým charakterem odpovídá lesu rekreačnímu.

Dále, napříč p.č. 1540/10 prochází plynovod s jeho ochranným pásmem a protéká drobný vodní tok v podélném směru s vlivem na navazující část parcely – podmáčené stanoviště. Severní částí prochází turisticky využívaný chodník a odvozní cesta.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna na titul „Omezené hospodaření na lesních pozemcích“ u p.č. 1540/10 – plynovod s ochranným pásmem ve výši 10%..

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

Dále s oprávněním pro předmětné parcely s povinností k p.č. 1495 (zde ke dni ocenění ostatní plocha, ostatní komunikace) je zřízeno věčné břemeno chůze a jízdy.

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: 1540/10

Výměra celkem: 4330 m²

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m²: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: - 10 %

Cena pozemku celkem: 26 227,- Kč

Porost: 401 Ba6/4

a. Zastoupení dřevin na ploše 1300 m²:

- TP 45, bon. stupeň 06, cena za m² 4,54 Kč
- DB 30, bon. stupeň 03, cena za m² 13,21 Kč
- OL 25, bon. stupeň 04, cena za m² 4,32 Kč
- vtr. LP, BR

Zakmenění: 4

Věk: 66

Cena porostu celkem: 3 700,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 2400 m²:

- LP 50, bon. stupeň 03, cena za m² 5,91 Kč
- DB 40, bon. stupeň 03, cena za m² 7,38 Kč
- OL 10, bon. stupeň 03, cena za m² 2,34 Kč
- vtr. HB, BR

Zakmenění: 6

Věk: 44

Cena porostu celkem: 8 843,- Kč

Porost: 401 Ba301

Zastoupení dřevin na ploše 200 m²:

- bezlesí (lesní odvozní cesta – 1L)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Porost: 401 Ba104

Zastoupení dřevin na ploše 430 m²:

- bezlesí (plynovod)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 1540/13

Výměra celkem: 416 m²

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m²: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 2 800,- Kč

Porost: 401 Ba301 a Ba6/4

Zastoupení dřevin na ploše 416 m²:

- bezlesí (lesní cesta) a holina

Cena porostu celkem: 0,- 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. 1540/10 a 1540/13 v k.ú. Šumbark, okr. Karviná, ke dni místního šetření, tj. k 11.5. 2025

t a k t o :

- lesní pozemek.....	29 027,- Kč
- lesní porosty.....	12 543,- Kč
Celkem:	41 570,- Kč
Zaokrouhleno:	41 570,- Kč
Z toho 1/2 zaokrouhleno:	20 790,- Kč
Slovy: čtyřicetjednatísícpětsetsedmdesátkorunčeských,	
Z toho 1/2 = dvacetisícsemdsetdevadesátkorunčeských	

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 shlednuty, 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. Velká Polom, okr. Karviná, na celkové ploše 0,3834 ha. Starší 80. let – DB, MD, BK. Nabídková cena: 134 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Petřvald u Karviné, okr. Karviná, na celkové ploše 0,1667 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 57 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Horní Žukov, okr. Karviná, na celkové ploše 0,5193 ha. OL, JS, KL starší 80. let. Nabídková cena: 160 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Dětmárovice, okr. Karviná, na celkové ploše 0,4640 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 77 247,- 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. Velká Polom = 349 5006,- Kč/ha
2. k.ú. Petřvald u Karviné = 341 930,- Kč/ha
3. k.ú. Horní Žukov = 308 110,- Kč/ha
4. k.ú. Dětmárovice = 202 500,- 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 a umístění
- 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 **280 000 Kč/ha.**

Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 1540/10 a 1540/13 v k.ú. Šumbark, okr. Karviná, ke dni místního šetření, tj. k 11.5. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....132 890,- Kč

Věcné břemeno chůze a jízdy.

Věcné břemeno zřízeno historicky za jiné legislativní situace. Ke dni ocenění v tomto vztahu platí lesní zákon (289/1995 Sb., v platném znění), kde předmětná práva vyplývají přímo ze zákona (§19 a §20 lesního zákona) s tím, že ke dni ocenění je p.č. 1495 v k.ú. Šumbark již komunikací – zde tedy = 0,- Kč.

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního 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 redukci k celku o 20 %.

Cena id. podílu 1/2 po této úpravě (zaokrouhleno):.....53 160,- 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 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 id. 1/2 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 1540/10 a 1540/13 v k.ú. Šumbark, okr. Karviná, ke dni místního šetření, tj. k 11.5. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....53 160,- Kč
slovy: padesátitřítisícjednostošedesátkorunčeských.

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 (mimo uvedené věcné břemeno) a ani závady, 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 odchýlně od zákona.

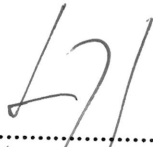
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1817/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1817/2025.

V Přerově 18.5. 2025




.....
podpis znalce

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

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **9578555-000-250807145138**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

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

Konverzi provedl subjekt: Kubis Marcel, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 72043202

Datum vyhotovení: **07.08.2025**

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>.



9578555-000-250807145138