

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.: 139 EX 16035/13-250 ze dne 11.9.2025

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1826/2025

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2632/2 v k.ú. Letovice, okr. Blansko, vlastník: PROMA-TOUR, s.r.o. Údolní 567/33, 602 00 Brno-město.

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

Číslo vyhotovení: 1826/2025, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 2.10.2025 – 17.10.2025.

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) 1643
- snímky pozemkové mapy,
- LHO – 612802 Boskovice
- výsledky místního šetření ze dne 14.10.2025,
- 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. 139 EX 16035/13-250 ze dne 11.9.2025,
- 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 je 1 parcela, která je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,0433 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází na kamenitém podloží západně od Letovic, u lokality mzv. Na Kopci, jako okrajová parcela, jež je součástí komplexu lesa s návazností na ovocný sad a s příjezdem po účelové komunikaci. Parcela je poměrně dobře vylišitelná a poměrně dobře přístupná, již prochází v podélném směru terénní zlom, se zbytky odpadků. Popis porostů, uvedený v lesní hospodářské osnově (LHO), neodpovídá skutečností zjištěným na místě samém. Byla vylišena holina a upraveno zastoupení dřevin, věk a zakmenění porostu. Jedná se o les hospodářský v mírném svahu.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna na titul „Tvar lesního pozemku“ (závislost na extrémně malém pozemku) ve výši 10% a dále na titul „Lesní pozemek s terénními překážkami“ (edaf. kategorie 3K9) ve výši 25 %.

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: 2632/2

Výměra celkem: 433 m²

Lesní typ: 3K(9)

Cena pozemku za m²: 2,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: - 35%

Cena pozemku celkem: 403,- Kč

Porost: 226 A19

a. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- JV 85, bon. stupeň 03, cena za m² 5,91Kč
- LP 05, bon. stupeň 03, cena za m² 5,91 Kč
- HB 05, bon. stupeň 06, cena za m² 2,45 Kč
- JS 05, bon. stupeň 01, cena za m² 11,94 Kč
- vtr. KR

Zakmenění: 8

Věk: 45

Cena porostu celkem: 1 449,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 133 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 2632/2 v k.ú. Letovice, okr. Blansko, ke dni místního šetření, tj. k 14.10. 2025

t a k t o :

- lesní pozemek.....	403,- Kč
- lesní porosty.....	1 449,- Kč
Celkem:	1 852,- Kč
Zaokrouhleno:	1 850,- Kč

Slovy: jedentisícosmsetpadesátkorunčeských

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 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.

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. Dolní Smržov, okr. Blansko, na celkové ploše 0,2436 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 46 716,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Slatinka, okr. Blansko, na celkové ploše 0,4290 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 79 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Nýrov, okr. Blansko, na celkové ploše 1,1459 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 173 660,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Lhota u Letovic, okr. Blansko, na celkové ploše 0,1447 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 23 623,- 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. Dolní Smržov = 191 770,- Kč/ha
2. k.ú. Slatinka = 184 150,- Kč/ha
3. k.ú. Nýrov = 173 660,- Kč/ha
4. k.ú. Lhota u Letovic = 23 623,- 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 **95 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2632/2 v k.ú. Letovice, okr. Blansko, ke dni místního šetření, tj. k 14.10. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....4 110,- Kč

Odůvodnění rozdílů v cenách:

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákona 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, však 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 lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 2632/2 v k.ú. Letovice, okr. Blansko, ke dni místního šetření, tj. k 14.10. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....4 110,- Kč
slovy: čtyřtisícejednostodesetkorunčeských.

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, jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

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

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

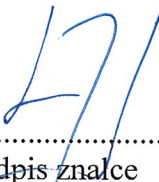
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1826/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1826/2025.

V Přerově 17. 10.2025




.....
podpis znalce

Poslední strana

Konstatování

Smlouva o odměnu

Začlenění do odměny

soudy v Opatřích

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

Začlenění do odměny

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

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **10956794-000-251112105201**. 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: **12.11.2025**

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>.



10956794-000-251112105201