

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 06885/25-098 ze dne 5.3.2026

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1833/2026

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1551/24 a 1552/30 oba v k.ú. Bohučovice, okr. Opava, vlastník: m.j. Groda Martin, Opavská 265, 747 41 Hradec nad Moravicí = 1/4

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

Číslo vyhotovení: 1833/2026, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 17.3.2026 – 1.4.2026

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) 232,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 705801, na období 1.1. 2019 – 31.12. 2028,
- výsledky místního šetření ze dne 28.3.2026,
- internet www.okdražby.cz a realitní server www.reality.cz
- sdělení zadavatele posudku, Usnesení č.j 236 EX 06885/25-098 ze dne 5.3.2026,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 523/2025 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 0,2089 ha, rozdělené id. podíly mezi více spoluvlastníků, zde 1/4.

Ohodnocované pozemky se nachází na mírném svahu, severovýchodně od Bohučovic u lokality mzv. Vršáky, jako okrajové parcely komplexu lesa. Parcely jsou poměrně dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a v terénu dobře identifikovatelné. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Bylo nutné upravit pouze zastoupení dřevin a zakmenění porostů. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa.

Srážky ze základní ceny lesního pozemku uplatněny na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na šíři extrémně protáhlého a malého pozemku“ a to ve výši 20 % a to pouze u p.č. 1552/30.

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

Použitý postup a použité metody a odůvodnění:

Ocenění lesních porostů na lesních pozemcích 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: 1552/30

Výměra celkem: 60 m²

Lesní typ: 4B

Cena pozemku za m²: 7,56 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: -20 %

Cena pozemku celkem: 363,- Kč

Porost: 186 Ay3

Zastoupení dřevin na ploše 60 m²:

- BK 100, bon. stupeň 04, cena za m² 2,75 Kč

- vtr. KR

Zakmenění: 6

Věk: 30

Cena porostu celkem: 99,- Kč

Parcela číslo: 1551/24

Výměra celkem: 2029 m²

Lesní typ: 4B

Cena pozemku za m²: 7,56 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 15 339,- Kč

Porost: 186 Av2

Zastoupení dřevin na ploše 1500 m²:

- LP 90, bon. stupeň 01, cena za m² 5,40 Kč
- SM 04, bon. stupeň 02, cena za m² 12,88 Kč
- DB 03, bon. stupeň 02, cena za m² 5,66 Kč
- TR 03, bon. stupeň 02, cena za m² 5,66 Kč
- vtr. BR, HB, KR

Zakmenění: 8

Věk: 28

Cena porostu celkem: 6 858,- Kč

Porost: 186 Av10

Zastoupení dřevin na ploše 529 m²:

- MD 100, bon. stupeň 01, cena za m² 29,14 Kč
- vtr. DB
- pomístně podrost SM, BK, JR, BR, KR

Zakmenění: 7

Věk: 108

Cena porostu celkem: 10 791,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 1551/24 a 1552/30 oba v k.ú. Bohučovice, okr. Opava, ke dni místního šetření, tj. k 28.3. 2026

t a k t o :

- lesní pozemky.....	15 702,- Kč
- lesní porosty.....	17 748,- Kč
Celkem:	33 450,- Kč
Zaokrouhleno:	33 450,- Kč
<u>Z toho 1/4 zaokrouhleno:</u>	<u>8 360,- Kč</u>

Slovy: třicettřítisícčtyřístapadesátkorunčeských,
z toho 1/4 = osmtisíctřistašedesátkorunčeských

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. Podlesí nad Odrou, okr. Opava, na celkové ploše 0,7776 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 158 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Podvihov, okr. Opava, na celkové ploše 1,5606 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 296 514,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Jančí, okr. Opava, na celkové ploše 1,5886 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 334 559,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Benkovice, okr. Opava, na celkové ploše 0,3777 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 52 878,- 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. Podlesí n.O. = 203 190,- Kč/ha
2. k.ú. Podvihov = 190 000,- Kč/ha
3. k.ú. Jančí = 210 600,- Kč/ha
4. k.ú. Benkovice = 140 000,- 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, návaznost na další majetek téhož vlastníka
- 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
- dotčení pozemku civilizací a návštěvností lokality,
- počet spoluvlastníků
- těžební možnosti
- další nutné zásahy, vícepráce
- příp. ostatní vlivy uvedené v porostních charakteristikách a nálezů,
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

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

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1551/24 a 1552/30 oba v k.ú. Bohučovice, okr. Opava, ke dni místního šetření, tj. k 28.3. 2026 (zaokrouhleno)

je v tomto případě stanovena na výši.....40 580,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/4 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 30 %.

Cena id. podílu 1/4 po této úpravě (zaokrouhleno):.....7 100,- 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. 1/4 k lesním pozemkům s lesním porostem na p.č. 1551/24 a 1552/30 oba v k.ú. Bohučovice, okr. Opava, ke dni místního šetření, tj. k 28.3. 2026

je v tomto případě stanovena na výši.....7 100,- Kč
slovy: sedmtisíjednostokorunčeských.

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.

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. 1833/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1833/2026.

V Přerově 1.4. 2026




.....
podpis znalce

Príloha č. 1
K zápisnici z zasadnutia
Komisie pre
oblasť hospodárstva
a životného prostredia
Dňa 12. júna 2012



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

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **14217145-000-260423133759**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **9**

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

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

Datum vyhotovení: **23.04.2026**

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.gov.cz/overovacidolozky>.



14217145-000-260423133759