

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 15474/24-588 ze dne 4.6.2026

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1839/2026

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1501 v k.ú. Krhov u Bojkovic, okr. Uherské Hradiště, vlastník: Němec Karel, alej Svobody 882/60, 323 00 Plzeň

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

Číslo vyhotovení: 1839/2026, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 22.6. 2026 – 20.7.2026

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) 213,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 608802, na období 1.1. 2024 – 31.12. 2033,
- výsledky místního šetření ze dne 9.7.2026,
- 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 139EX 15474/24-588 ze dne 4.6.2026,
- 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 je 1 parcela, která je, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,2342 ha.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jihovýchodně od Krhova u lokality mzv. Zadní nivky jako součást výběžku z komplexu lesa. Parcela je poměrně dobře vylišitelná, poměrně dobře přístupná avšak v terénu hůře identifikovatelná. Lesní pozemek je zařízen v lesní hospodářské osnově (LHO). Popis porostů uvedený v LHO, z převážné většiny, odpovídá výsledkům místního šetření. Ve starší porostní skupině pomístný výskyt smrkových souší s vývraty. Mladší porostní skupina, která je ochráněna funkční oplocenkou (jako součást s více vlastníky), bez provedené ochrany velmi dobře založené kultury (mechanicky, resp. chemicky). Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. Parcela je součástí chráněné krajinné oblasti - CHKO-II zóna.

Srážky ze základní ceny lesního pozemku neuplatněny.

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 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: 1501

Výměra celkem: 2342 m²

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m²: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0%

Cena pozemku celkem: 15 762,- Kč

a. Porost: 28 Ec1

Zastoupení dřevin na ploše 1242 m²:

- DB 95, bon. stupeň 02, cena za m² 2,26 Kč
- BK 05, bon. stupeň 02, cena za m² 1,85 Kč
- vtr. SM, VR, HB, JS, KL, MD, LP

Zakmenění: 10

Věk: 4

Cena porostu celkem: 2 782,- Kč

b. Porost: 28 Ec6

Zastoupení dřevin na ploše 1100 m²:

- SM 90, bon. stupeň 01, cena za m² 34,96 Kč
- KL 10, bon. stupeň 01, cena za m² 13,81 Kč

Zakmenění: 8

Věk: 63

Cena porostu celkem: 28 903,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1501 v k.ú. Krhov u Bojkovic, okr. Uherské Hradiště, ke dni místního šetření, tj. k 9.7. 2026

t a k t o :

- lesní pozemek.....	15 762,- Kč
- lesní porosty.....	31 685,- Kč
Celkem:	47 447,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>47 450,- Kč</u>

Slovy: čtyřicetsedmtisícčtyřístapadesátkorunčeských

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 známe 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. Petrvald 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. Pitín, okr. Uherské Hradiště, na celkové ploše 0,6930 ha. Ve věku 30-50 let, SM, MD, BO s přirozeného zmlazení. Nabídková cena: 80 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Popovice u Uh. Hradiště, okr. Uherské Hradiště, na celkové ploše 0,4772 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 100 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Hradčovice, okr. Uherské Hradiště, na celkové ploše 0,4762 ha. Po těžbě s přirozeným zmlazením. Nabídková cena: 63 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Částkov, okr. Uherské Hradiště, na celkové ploše 0,7210 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 149 000,- 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. Pitín = 115 440,- Kč/ha
2. k.ú. Popovice u Uh. Hrad. = 209 560,- Kč/ha
3. k.ú. Hradčovice = 132 300,- Kč/ha
4. k.ú. Částkov = 206 660,- 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
- 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 stanovím porovnávací hodnotu na **220 000,-Kč/ha**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 501 v k.ú. Krhov u Bojkovic, okr. Uherské Hradiště, ke dni místního šetření, tj. k 9.7. 2026 (zaokrouhleno)

je v tomto případě stanovena na výši.....51 520,- 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 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 lesního pozemku s lesním porostem na p.č. 501v k.ú. Krhov u Bojkovic, okr. Uherské Hradiště, ke dni místního šetření, tj. k 9.7. 2026

je v tomto případě stanovena na výši.....51 520,- Kč
slovy: padesátjednatísícpětsetdvacetkorunčeských.

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: Porostní mapa s daty z LHO - 3 listy, pod číslem 1-3.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

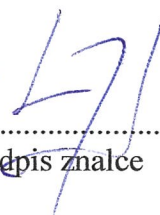
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1839/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1839/2026.

V Přerově 20.7. 2026




.....
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 **16747935-000-260723114325**. 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: **23.07.2026**

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>.



16747935-000-260723114325