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 15474/251-106 ze dne 2.7.2026

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1842/2026

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 932/3, 932/4, 989/3, 1568 a 1572 vše v k.ú. Kuří, okr,. Český Krumlov, vlastník: m.j. Brázdil Libor, 768 21 Nová Dědina 12 = 2/28

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

Číslo vyhotovení: 1842/2026, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 3.8.2026 – 31.8.2026

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) 52,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO – bez zařízení,
- výsledky místního šetření ze dne 26.8.2026,
- 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 15474/25-106 ze dne 2.7.2026,
- 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 5 parcel, které jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 1,7475 ha, rozdělené id. podíly mezi více spoluvlastníků, zde id. podílem 2/28.
Ohodnocované pozemky se nachází jižně od Kuří u lokality mzv. Jitronice jako součást výběžku z komplexu. Parcely jsou poměrně dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a v terénu dobře identifikovatelné, převážně na kamenitém podloží. Ohodnocované lesní pozemky nejsou zařízeny v lesní hospodářské osnově (LHO), proto bylo nutné provést jednoduché roztaxování (prvopopis) a určení (odvození) veličin nutných pro výpočet. Jedná se o velmi kvalitní lesní porosty s možností umístění těžebních a výchovných zásahů. Severovýchodní část majetku je dotčena lidskou činností s částečným volným pohozem odpadků a odpadů, vč. zbytků sutě. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa a součástí PP Novohradské hory.
Srážka ze základní ceny lesního pozemku uplatněna u p.č. 932/3 na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na extrémně malém pozuemku“ (samostatná parcela) ve výši 10%.

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: 932/3
Výměra celkem: 297 m^2
Lesní typ: 5K
Cena pozemku za m^2: 4,86 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: - 10 %
Cena pozemku celkem: 1 429,- Kč
Porost: Bez ozunač.
Zastoupení dřevin na ploše 297 m^2:
- holina (pomístně KR)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 932/4
Výměra celkem: 5695 m^2
Lesní typ: 5I
Cena pozemku za m^2: 6,53 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 37 188,- Kč

a. Porost: Bez označ.

Zastoupení dřevin na ploše 5500 m^2:
- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m^2 22,22 Kč
- vtr. KL

Zakmenění: 10
Věk: 50
Cena porostu celkem: 122 210,- Kč

b. Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 195 m^2:
- bezlesí (pastvina-trvalý travní porost)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 989/3
Výměra celkem: 7872 m^2
Lesní typ: 5I
Cena pozemku za m^2: 6,53 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 51 404,- Kč

a. Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 900 m^2:
- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m^2 22,22 Kč

Zakmenění: 10
Věk: 50
Cena porostu celkem: 19 998,- Kč

b. Porost: bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 5500 m^2:
- BO 50, bon. stupeň 01, cena za m^2 16,58 Kč
- SM 30, bon. stupeň 02, cena za m^2 30,40 Kč
- BR 20, bon. stupeň 01, cena za m^2 8,43 Kč

Zakmenění: 9
Věk: 80
Cena porostu celkem: 94 526,- Kč

c. Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 1472 m^2:
- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m^2 66,66 Kč

Zakmenění: 9
Věk: 110
Cena porostu celkem: 88 311,- Kč

Parcela číslo: 1568
Výměra celkem: 392 m^2
Lesní typ: 5I
Cena pozemku za m^2: 6,53 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 2 560,- Kč

Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 392 m^2:
- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m^2 22,22 Kč

Zakmenění: 10
Věk: 50
Cena porostu celkem: 8 710,- Kč

Parcela číslo: 1572
Výměra celkem: 3219 m^2
Lesní typ: 5I
Cena pozemku za m^2: 6,53 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 21 020,- Kč

Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 3219 m^2:
- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m^2 22,22 Kč

Zakmenění: 10
Věk: 55
Cena porostu celkem: 71 526,- Kč

R e k a p i t u l a c e

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 932/3, 932/4, 989/3, 1568 a 1572 vše v k.ú. Kuří, okr. Český Krumlov, ke dni místního šetření, tj. k 26.8. 2026

t a k t o :

- lesní pozemky	113 601,- Kč
- lesní porosty	405 281,- Kč
Celkem:	518 882,- Kč
Zaokrouhleno:	518 880,- Kč
Z toho 2/28 zaokrouhleno:	37 060,- Kč

Slovy: pětsetosmnácttisícosmsetosmdesátkorunčeských,
z toho 2/28 = třicetsedmtisícšedesátkorunčeských

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.Rájov, okr. Český Krumlov, na celkové ploše 0,2337 ha. Les 160 let – SM,BO, JD a 97 let – SM, BO, DB. Nabídková cena: 75 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Nová Olešná, okr. Jindřichův Hradec, na celkové ploše 0,8902 ha. SM s pří,měsí listnáčů. Nabídková cena: 310 392,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Strmilov, okr. Jindřichův Hradec, na celkové ploše 1,2933 ha. SM s příměsxí BO, JS a ost. listnáčů. Nabídková cena: 16 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec, na celkové ploše 0,6626 ha. Různověký vzrostlý les SM, BO a BR. Nabídková cena: 172 276,- 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. Rájov = 320 920,- Kč/ha
2. k.ú. Nová Olešná = 250 000,- Kč/ha
3. k.ú. Strmilov = 240 000,- Kč/ha
4. k.ú. Horní Meziříčko = 260 000,- 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
- 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 nálezu,
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **450 000 Kč/ha.**

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 932/3, 932/4, 989/3, 1568 a 1572 vše v k.ú. Kuří, okr,. Český Krumlov, ke dni místního šetření, tj. k 26.8. 2026 (zaokrouhleno)

je v tomto případě stanovena na výši.....786 380,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 2/28 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 2/28 po této úpravě (zaokrouhleno):.....39 320,- 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 id. 2/28 k lesnímu pozemku s lesním porostem na na p.č. 932/3, 932/4, 989/3, 1568 a 1572 vše v k.ú. Kuří, okr. Český Krumlov, ke dni místního šetření, tj. k 26.8. 2026

je v tomto případě stanovena na výši.....39 320,- Kč
slovy: třicetdevěttisíctřistadvacetkorunčeských.

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 - 1list.

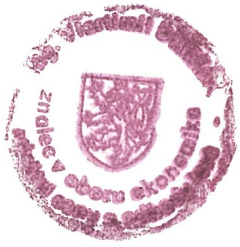
Poslední strana:

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. 1842/2026 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1842/2026.

V Přerově 31.8. 2026



.....
podpis znalce


znalec v oboru ekonomika
znalec v oboru ekonomika

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

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **17854842-000-260902115250**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **10**

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

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

Datum vyhotovení: **02.09.2026**

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 .

17854842-000-260902115250