

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: JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, Veveří 125, 616 45 Brno, pod č.j.: 137Ex 6736/23-51 ze dne 9.1.2025

<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - VENKOV</b> Veveří 125, 616 45 Brno SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Petr KOCIÁN		
Došlo dne:	18-02-2025 <i>18. 02. 2025</i>	Hod./min.
Počet stejnopisů:	2	
Počet příloh:	4	Podpis: <i>L /</i>

**ZNALECKÝ POSUDEK**  
číslo 1810/2025

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 828/2 v k.ú. Psáry, okr. Praha - západ, vlastník: m.j .Marie Lacinová, 14. října 1381/4, 150 00 Praha = 1/4

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

Číslo vyhotovení: 1810/2025, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 2.2.2025 – 11.2.2025

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) 710
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 110802 na období 1.1. 2022 – 31.12. 2031,
- výsledky místního šetření ze dne 2.2.2025,
- internet [www.okdražby.cz](http://www.okdražby.cz) a realitní server [www.reality.cz](http://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 6736/23-51 ze dne 9.1.2025,
- 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 0,8005 ha, rozdělená id. podíly mezi více spoluvlastníků.

Ohodnocovaný pozemek se nachází jižně od obce Psáry jako součást komplexu lesa u lokality mzv. Vápenka. Parcela je poměrně dobře vylišitelná a poměrně dobře přístupná. Jedná se o lesní porosty, které sou zařízeny v lesní hospodářské osnově (LHO) a z převážné části odpovídá popis porostů zjištění na místě samém. Pouze bylo nutné částečně upravit zastoupení dřevin a zakmenění porostu. Porosty ve stadiu před výchovným zásahem. Na části porostů výskyt souší a vývratů.

Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna.

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 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: 828/2

Výměra celkem: 8005 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3K

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 2,66 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 21 293,- Kč

a. Porost: 15 Dm5

Zastoupení dřevin na ploše 3600 m<sup>2</sup>:

- BO 80, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 6,34 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 2,60 Kč
- DB 05, bon. stupeň 04, cena za m<sup>2</sup> 2,43 Kč
- SM 05, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 9,22 Kč
- vtr. HB

Zakmenění: 10

Věk: 36

Cena porostu celkem: 21 292,- Kč

b. Porost: 15 Dm6

Zastoupení dřevin na ploše 3500 m<sup>2</sup>:

- BO 80, bon. stupeň 04, cena za m<sup>2</sup> 5,85 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 5,48 Kč
- výst. BK
- vtr. HB, DB

Zakmenění: 10

Věk: 57

Cena porostu celkem: 20 410,- Kč

c. Porost: 15 Dm101

Zastoupení dřevin na ploše 905 m<sup>2</sup>:

- bezlesí (nezpevněná lesní cesta – chodník)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

## Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 828/2 v k.ú. Psáry, okr. Praha - západ, ke dni místního šetření, tj. k 2.2. 2025

t a k t o :

- lesní pozemek.....	21 293,- Kč
- lesní porosty.....	41 702,- Kč
Celkem:	62 995,- Kč
Zaokrouhlo:	63 000,- Kč
<u>Z toho 1/4 zaokrouhlo:</u>	<u>15 750,- Kč</u>

Slovy: šedesátřítisíckorunčeských,  
Z toho 1/4 = patnácttisícdmsetpadesátkorunčeských

## **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 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. Štěchovice u Prahy, okr. Praha - západ, na celkové ploše 2,9131 ha. Smíšený les HB, DB, JV, SM, MD, BO ve věku 105 let, část souše a část vykáceno. Nabídková cena: 2582 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Davle, okr. Praha- západ, na celkové ploše 0,6247 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 86 515,- Kč/id. 1/2.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Tursko, okr. Praha - západ, na celkové ploše 1,0488 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 305 821,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Krymlov, okr. Praha - východ, na celkové ploše 0,5294 ha. Porost SM a BO ve věku 60 let. Nabídková cena: 180 00,- 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. Štěchovice u Prahy = 199 790,- Kč/ha
2. k.ú. Davle = 138 490,- Kč/ha/id.1/2
3. k.ú. Tursko = 291 590,- Kč/ha
4. k.ú. Krymlov = 340 010,- 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 nálezů
- realizovatelná dřevní hmota na trhu

Na základě těchto kladných a záporných stránek v porovnání s oceňovanou nemovitostí stanovím porovnávací hodnotu na **230 000 Kč/ha**.

Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 828/2 v k.ú. Psáry, okr. Praha - západ, ke dni místního šetření, tj. k 2.2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....184 120,- 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 (zaokrouhlo):.....32 220,- 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 popsánému, 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. 1/4 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 828/2 v k.ú. Psáry, okr. Praha - západ, ke dni místního šetření, tj. k 2.2. 2025

je v tomto případě stanovena na výši.....32 220,- Kč  
slovy: třicetdvatisícdvěstadvacetkorunčeských.

### **II. Stanovení ceny movitých věcí:**

Žádné movité věci netvoří přísluř. 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 – 4 listy, pod čísly 1-4.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

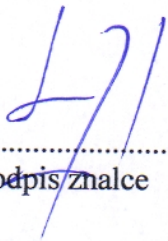
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

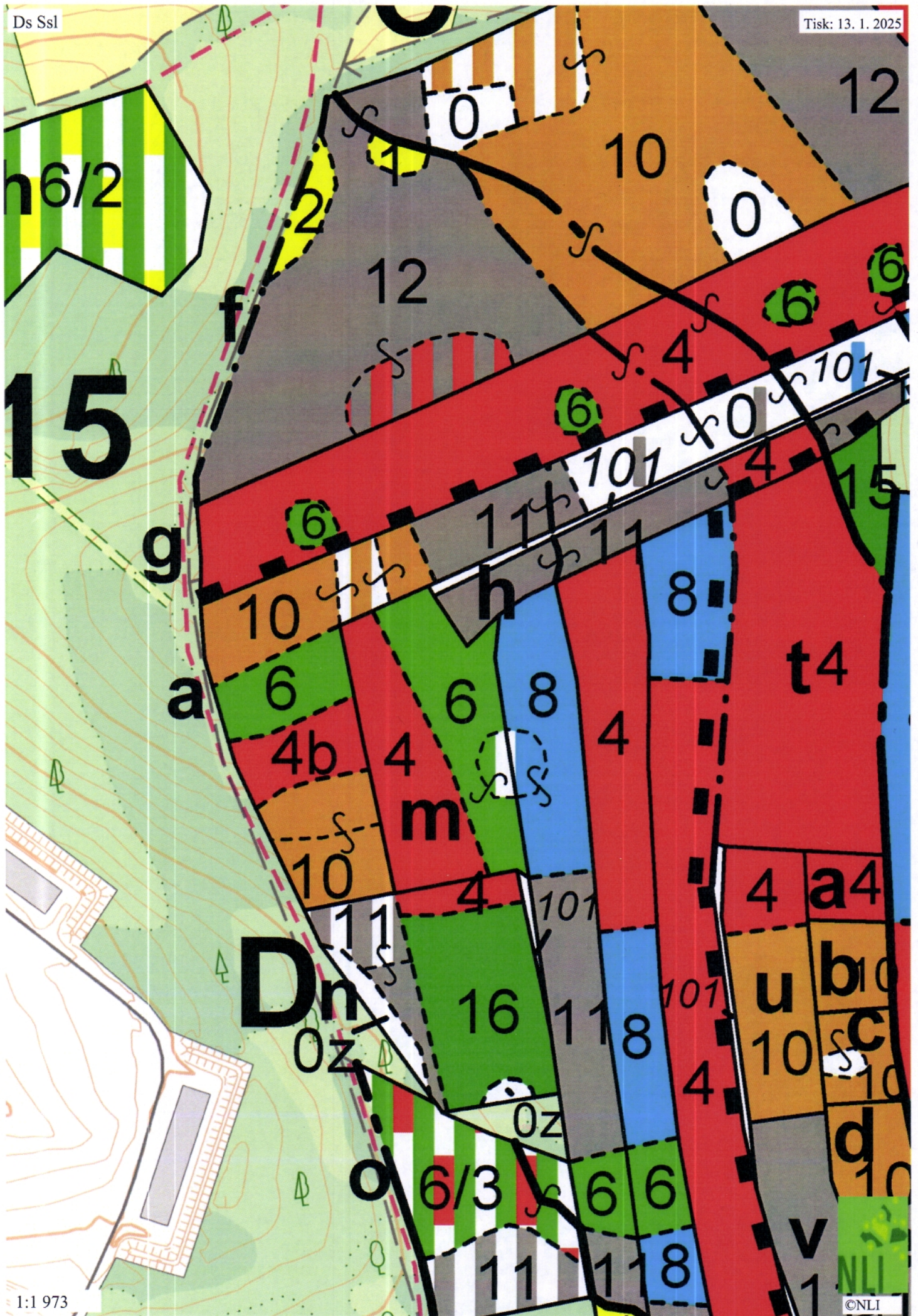
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1810/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1810/2025.

V Přerově 11.2. 2025



  
.....  
podpis znalce





Oddělení: 15	Plocha: 100.59	LHC: 110802	Platnost: 01.01.2022-31.12.2031	Majitel:
Dílce: D	Plocha: 9.99	Název: LHO ČERNOŠICE, z. o. JÍLOVÉ	LS(LZ): JÍLOVÉ	
Porost: m	Plocha: 0.80	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 10	Pásmo ohrožení: D
			OLH: 1	Úsek: 1

Popis porostu: p. č. 828/2; zvlněná rovina; Přírodní park "Střed Čech".

Por.sk.: 4	Plocha: 0.36	LT: 3K2	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 736422	Název k.ú.: Psáry
------------	--------------	---------	-------------	------------------	-------------------

Popis porostní skupiny: + MD.OS.

Etáž:		4	Parc. plocha etáže: 0.36	Skut. plocha etáže: 0.36	Kód majetku: 1614	Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/20	% MZD:																						
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmeně (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	na. nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky	nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha	Celkem:	
433	33	9	BO	60	15	14	0.09	26	2				0	89	32			5	0											
			DBZ	20	12	11	0.04	22	4				0	17	6			1	0											
			BR	10	14	14	0.06	22	2	C			0	10	3			1	0											
			SM	10	13	13	0.07	28	3				0	15	5			1	0											
Celkem:				100										131	46	1	1	0.36	8	0.00	0	0	0	0	0					

Oddělení: 15	Plocha: 100.59	LHC: 110802	Platnost: 01.01.2022-31.12.2031	Majitel:	
Díllec: D	Plocha: 9.99	Název: LHO ČERNOŠICE, z. o. JÍLOVÉ	LS(LZ): JÍLOVÉ		
Porost: m	Plocha: 0.80	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 10	Pásmo ohrožení: D	Úsek: 1
Popis porostu: p. č. 828/2; zvlněná rovina; Přírodní park "Střed Čech".					
Bezlesí: 101	Plocha: 0.09	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 736422	Název k.ú.: Psáry
Druh: (NC) nezpevněné lesní cesty širší než 4 m					
Skutečné využití pozemku: cesta					

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

Dokument o vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7472578-000-250218150141**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **11**

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

Konverzi provedl subjekt: Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 60531355

Datum vyhotovení: **18.02.2025**

---

### 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>.*



7472578-000-250218150141