

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. Juraj Podkonický, soudní exekutor,
Exekutorský úřad Praha 5, Evropská 663/132, Praha 6, pod č.j.: 067 EX 25544/19-104 ze dne
28.5.2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	22. 07. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	8
Podpis:	

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1798/2024

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č 180/10, 182, 186, 187/1 a 187/10 vše v k.ú.
Boňkov, okr. Havlíčkův Brod, vlastník: m.j. Bohuslav Liška, Netluky 235, 104 00 Praha 4 = 1/2

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

Číslo vyhotovení: 1798/2024, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 2.6.2024 – 17.7.2024

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) 121
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 515811 na období 1.1. 2019 – 31.12. 2028,
- výsledky místního šetření ze dne 13.7.2024,
- 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. 067 EX 25544/19-104 ze dne 28.5.2024,
- cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí:

a. Vyhláška č. 434/2023 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 5 parcel, které jsou dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 1,2495 ha a rozdělené id. podíly mezi více vlastníků, zde id. podílem = 1/2.

Ohodnocované pozemky, které na sebe bezprostředně nenavazují, se nachází severozápadně od obce Boňkov u lokality mzv. Kachlička. Parcely jsou dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a geodeticky stabilizované. Ohodnocovaný lesní majetek, tak jak celá lokalita, dotčen zvýšeným výskytem turistů, vč. vychozených chodníků a rekreační činnosti s navazující rekreační zástavbou. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné většiny neodpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Tak jako celá lokalita, tak i oceňované porosty dotčeny kůrovcovou kalamitou s výskytem vývrátů a zlomů po ploše. Plochy po provedené těžbě silně zabuřené s výskytem hmoty nehroubí po ploše (prorostlý nevyklizený klest buření). Plochy částečně obnovovány přirozenou obnovou (na minimální ploše). Bylo nutné částečně upravit základní taxační veličiny nutné pro výpočet a to zakmenění porostu, věk a zastoupení dřevin. Na p.č. 186 bodový sakrální objekt s vodním zdrojem (udržovanou studánkou.) Předmětný les je lesem hospodářským a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa.

Srážky ze základní ceny lesního pozemku uplatněny u p.č. 187/10 na titul „Tvar lesního pozemku – v závislosti na šíři extrémně protáhlého a malého pozemku“ a to ve výši 10 % a u p.č. 180/10 „Zhoršené odtokové poměry-edaf. kategorie V“ a to ve výši 20 %.

Dle platného územního plánu (ÚPD) není předpokládáno jiné využití (dle aktualizovaného zastavěného území) a ani nejsou pozemky, ke dni místního šetření, 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:180/10

Výměra celkem: 457 m²

Lesní typ: 5V

Cena pozemku za m²: 7,40 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: -20 %

Cena pozemku celkem: 2 705,- Kč

Porost: 257A Da2

a. Zastoupení dřevin na ploše 157 m²:

- OL 100, bon. stupeň 03, cena za m² 4,32 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 80

Cena porostu celkem: 610,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- JV 90, bon. stupeň 01, cena za m² 2,29 Kč

- JS 10, bon. stupeň 01, cena za m² 2,96 Kč

- vtr. OR, JR, KR

Zakmenění: 5

Věk: 22

Cena porostu celkem: 353,- Kč

Parcela číslo: 182

Výměra celkem: 5895 m²

Lesní typ: 5S

Cena pozemku za m²: 6,71 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 39 556,- Kč

Porost: 257 Ai8,10,13

a. Zastoupení dřevin na ploše 1500 m²:

- BO 100, bon. stupeň 01, cena za m² 34,47 Kč

- vtr. LP, JV

Zakmenění: 6

Věk: 136

Cena porostu celkem: 31 023,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:

- TR 90, bon. stupeň 03, cena za m² 3,89 Kč

- JV 10, bon. stupeň 01, cena za m² 5,40 Kč

- vtr. VR, JR, KR, LP, DB, SM

Zakmenění: 7

Věk: 25

Cena porostu celkem: 1 414,- Kč

c. Zastoupení dřevin na ploše 200 m²:

- JR 50, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč

- BR 40, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč

- SM 10, bon. stupeň 02, cena za m² 4,71 Kč

- vtr. JD, BO, KR

Zakmenění: 8

Věk: 3

Cena porostu celkem: 189,- Kč

Porost: 257 Ai8,10

Zastoupení dřevin na ploše 2995 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Porost: 257 Ai553 a 604

Zastoupení dřevin na ploše 700 m²:

- bezlesí (lesní cesta a jiný pozemek)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 186

Výměra celkem: 2685 m²

Lesní typ: 5S

Cena pozemku za m²: 6,71 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 18 016,- Kč

Porost: 257 Aa1, 2

Zastoupení dřevin na ploše 400 m²:

- JV 95, bon. stupeň 01, cena za m² 2,29 Kč
- JD 05, bon. stupeň 01, cena za m² 5,82 Kč
- vtr. BR, JR, KR

Zakmenění: 7

Věk: 10

Cena porostu celkem: 691,- Kč

Porost: 257 Aa10, 2

a. Zastoupení dřevin na ploše 400 m²:

- SM 70, bon. stupeň 01, cena za m² 5,82 Kč
- JV 15, bon. stupeň 01, cena za m² 2,29 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč
- VR 05, bon. stupeň 09, cena za m² 0,02 Kč
- vtr. JD, BO, KR

Zakmenění: 7

Věk: 17

Cena porostu celkem: 1 259,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 200 m²:

- DB 40, bon. stupeň 04, cena za m² 10,15 Kč
- JV 20, bon. stupeň 03, cena za m² 10,19 Kč
- LP 20, bon. stupeň 03, cena za m² 10,19 Kč
- OL 20, bon. stupeň 03, cena za m² 4,32 Kč

Zakmenění: 8

Věk: 80

Cena porostu celkem: 1 440,- Kč

Porost: 257 Aa10

a. Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- JD 70, bon. stupeň 01, cena za m² 5,82 Kč
- JR 20, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč
- vtr. BK, KR

Zakmenění: 7

Věk: 3

Cena porostu celkem: 906,- Kč

b. Zastoupení dřevin na ploše 500 m²:

- SM 100, bon. stupeň 01, cena za m² 13,99 Kč
- vtr. JV

Zakmenění: 8

Věk: 40

Cena porostu celkem: 5 596,- Kč

c. Zastoupení dřevin na ploše 585 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Porost: 257 Aa551

Zastoupení dřevin na ploše 300 m²:

- bezlesí (lesní cesta)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 187/1

Výměra celkem: 3428 m²

Lesní typ: 5S

Cena pozemku za m²: 6,71 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 23 002,- Kč

Porost: 257 Ca2, 10, 14

Zastoupení dřevin na ploše 1800 m²:

- SM 80, bon. stupeň 01, cena za m² 5,82 Kč
- JV 05, bon. stupeň 01, cena za m² 2,29 Kč
- BR 10, bon. stupeň 01, cena za m² 0,79 Kč
- VR 05, bon. stupeň 09, cena za m² 0,02 Kč
- vtr. JR, TR, BK, DB, KR

Zakmenění: 8

Věk: 17

Cena porostu celkem: 6 971,- Kč

Porost: 257 Ca 10

Zastoupení dřevin na ploše 1624 m²:

- holina

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 187/10
Výměra celkem: 3428 m²
Lesní typ: 5S
Cena pozemku za m²: 6,71 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: - 10 %
Cena pozemku celkem: 181,- Kč

Porost: Bez označ.
Zastoupení dřevin na ploše 30 m²:
- bezlesí (jiný pozemek)
Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 180/10, 182, 186, 187/1 a 187/10 vše v k.ú. Boňkov, okr. Havlíčkův Brod, ke dni místního šetření, tj. k 13.7. 2024

t a k t o :

- lesní pozemky.....	83 460,- Kč
- lesní porosty.....	50 452,- Kč
Celkem:	133 912,- Kč
Zaokrouhleno:	133 910,- Kč
z toho 1/2 zaokrouhleno:	66 960,- Kč
Slovy: jednostřicetřítisícdevětsetšedesátkorunčeských, z toho 1/2 = šedesátšesttisícdevětsetšedesátkorunčeských	

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):

Ad. A.

1. k.ú. Hrdlořezy u Suchdolu n. Luž., vydraženo za 310 000,- Kč,
2. k.ú. Robčice u Štěnovic, vydraženo za 153 000,- Kč,
3. k.ú. Libouchec, vydraženo za 6 667,- Kč/podíl $\frac{1}{4}$.

B. Vybrané nemovitosti z internetových nabídek (jako podklad pro adjustaci):

1. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Sázavka, okr. Havlíčkův Bor, na celkové ploše 0,4727 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 89 000,- Kč,
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Slavíkov, okr. Havlíčkův Bor, na celkové ploše 2,7254 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 426 674,- Kč,
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Utín, okr. Havlíčkův Bor, na celkové ploše 0,2376 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 43 245,- Kč,
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Světlá n. Sázavou, okr. Havlíčkův Bor, na celkové ploše 0,7465 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 96 984,- 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 n. Luž.=172 910,-/ha,
2. k.ú. Robčice u Štěnovic = 383 840,-/ha,
3. k.ú. Libouchec, = 66 670,- /ha/podíl $\frac{1}{4}$.

Ad. B.

1. k.ú. Sázavka = 188 280,- Kč/ha
2. k.ú. Slavíkov = 156 560,- Kč/ha
3. k.ú. Utín = 182 010,- Kč/ha
4. k.ú. Světlá n. S. = 129 920,- 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 majetku
- možnost identifikace pozemku v terénu, vč. zpřístupnění lokalit
- 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
- 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 **120 000,- Kč**.

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 180/10, 182, 186, 187/1 a 187/10 vše v k.ú. Boňkov, okr. Havlíčkův Brod, ke dni místního šetření, tj. k 13.7. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....149 940,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu = 1/2 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 redukcí k celku o 25 %.

Cena id. podílu 1/2 po této úpravě (zaokrouhleno):.....56 230,- 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, 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. 1/2 k lesním pozemkům lesními porosty na p.č. 180/10, 182, 186, 187/1 a 187/10 vše v k.ú. Boňkov, okr. Havlíčkův Brod, ke dni místního šetření, tj. k 13.7. 2024

je v tomto případě stanovena na výši.....56 230,- Kč
slovy: padesátšesttisícdvěstatřicetkorunčeských.

II. Stanovení ceny movitých věcí:

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí 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: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 13 listů, pod čísly 1-13.

Poslední strana:

Konzultant: Nepřibrán.

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

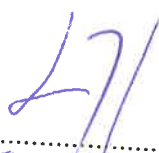
Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994 č.j. Spr. 1605/94 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady lesů.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1798/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1798/2024.

V Přerově 18.7.2024




.....
podpis znalce

255

h608

G

c10

myslivna

C

257

- 3 -

Oddělení: 257	Plocha: 20.97	LHC: 515811	Platnost: 01.01.2019-31.12.2028		Majitel:			
Díllec: A	Plocha: 2.39	Název: LHO Havlíčkův Brod		LS(LZ): LHO Havlíčkův Brod				
Porost: i	Plocha: 0.59	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:	LO: 16	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1
Popis porostu: SZ svah. Součást enklávního lesa v chatové kolonii.								
Jp: 553	Plocha: 0.04	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 638285	Název k.ú.: Boňkov			
Druh: (ZC) zpevněné lesní cesty								
Skutečné využití pozemku: Cesta 1L.								

Stav k 31.12. předchozího roku

Oddělení: 257	Plocha: 20.97	LHC: 515811	Platnost: 01.01.2019-31.12.2028	Majitel:		
Dílce: A	Plocha: 2.39	Název: LHO Havlíčkův Brod		LS(LZ): LHO Havlíčkův Brod		
Porost: i	Plocha: 0.59	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:	LO: 16	Pásmo ohrožení: D
Popis porostu: SZ svah. Součást enklávního lesa v chatové kolonii.						
Jp: 604	Plocha: 0.03	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 638285	Název k.ú.: Boříkov	Úsek: 1
Druh: (DJ) další jiné pozemky						
Skutečné využití pozemku: Pozemek u chaty.						

- 6 -

about:blank

— 8 —

- 9 -

- 10 -

- 17 -

- 12 -

Oddělení: 257	Plocha: 20.97	LHC: 515811	Platnost: 01.01.2019-31.12.2028	Majitel:		
Dílec: A	Plocha: 2.39	Název: LHO Havlíčkův Brod	LS(LZ): LHO Havlíčkův Brod			
Porost: a	Plocha: 0.31	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 16	Pásmo ohrožení: D	OLH: 1
Popis porostu: SZ svah, Součást enklávního lesa v chatové kolonii.						
Jp: 551	Plocha: 0.03	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 638285	Název k.ú.: Boňkov	
Druh: (ZC) zpevněné lesní cesty						
Skutečné využití pozemku: Cesta 1L.						

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

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7560687-000-250225183944**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **24**

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

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **25.02.2025**

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>.



7560687-000-250225183944