

**Ing. Vladislav Gasnárek**  
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky  
(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty  
a škody na lesních porostech

-----  
690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815  
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

## Znalecký posudek

č. 1466-036/2020



o ceně obvyklé pozemku a porostu

LV	157	lesní pozemek	p.č.	2919/2
----	-----	---------------	------	--------

nemovitě věci se nachází  
v k.ú. Chářovice a obci Chářovice, okr. Benešov, Středočeský kraj

<b>Povinný/ povinní:</b>	Jan Špička, Pod Tvrzí 395, Odolena Voda	580108/0560
<b>Oprávněný:</b>	I-Xon a.s. se sídlem Husitská 344/63, Praha, IČ: 28218761	

<b>Objednatel posudku:</b>	JUDr. Ivo Erbert soudní exekutor Exekutorský úřad Praha - východ Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3
<b>Účel posudku:</b>	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věci pro účely exekučního řízení č.j. 149 EX 7858/15-55 ev. č. opr. : 187113856 soudní spis : 29 EXE 2140/2015-11, Okresní soud Praha - východ
<b>Posudek vypracoval:</b>	Ing. Vladislav Gasnárek
<b>Datum místního šetření:</b>	nebylo realizované
<b>Datum provedení ocenění:</b>	14.4.2020
<b>Použitý oceňovací předpis:</b>	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronickou podobu posudku  
obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Břeclav dne 20.4.2020

## **0. OBSAH**

## **1. NÁLEZ**

- 1.0. znalecký úkol
- 1.1. podklady pro vypracování posudku
- 1.2. popis oceňovaných nemovitých věcí

## **2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí**

- 2.0. předmět ocenění
- 2.1. oceňovací předpis
- 2.2. ocenění - pozemek
- 2.3. ocenění - porost
- 2.4. ocenění - stavba
- 2.5. ocenění - věcné břemeno, příslušenství, práva a závad s nemovitými věcmi spojené
- 2.6. další zjištění
- 2.7. porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

## **3. PROHLÁŠENÍ**

## **4. REKAPITULACE**

- znalecká doložka
- přílohy

## 1. NÁLEZ

### 1.0. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.3.2020 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor, č.j. 149 EX 7858/15-55, byl jsem ustanoven jako znalec a to k ocenění nemovité věci :

lesní pozemek	p.č.	2919/2
---------------	------	--------

pozemek a porost na předmětném pozemku,  
v k.ú. Chářovice, obec Chářovice, okres Benešov, kraj Středočeský,  
zapsané v podílu 1/6, pro **Jan Špička**, Pod Tvrzí 395, Odolena Voda.

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

Dlužníka/	<b>Jan Špička</b> , Pod Tvrzí 395, Odolena Voda	580108/0560	podíl :	1/6
dlužníků			podíl:	

na návrh oprávněného I-Xon a.s. se sídlem Husitská 344/63, Praha, IČ: 28218761, podal písemně ve stanovené lhůtě, od sdělení, že toto usnesení nabylo právní moci, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené pod bodem 2) usnesení, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou dle ust. § 66 odst. 5, e.ř. a § 336 občanského soudního řádu, ve spojení s ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy. **V zákoně č. 120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno: "*Při oceňování nemovité věci a jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního předpisu*" – odkaz na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

**V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, je obvyklá cena definována následujícím způsobem :

*"Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."*

**Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :**

**Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

## Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do jehož ceny nejsou zahrnuty žádné venkovní úpravy, ceny staveb, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažují cenu pozemku/ů, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty. Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m<sup>2</sup> je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemek charakteru lesní pozemek s lesním pozemkem se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodává, lze cenu odborně stanovit, ale zde se ve ZP požaduje.

### 1.1. Podklady pro vypracování posudku

#### Základní informace

LV:	157
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Chářovice
Katastrální území:	Chářovice
Počet obyvatel:	nezjišťováno

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí :

část A: vlastník

Jan Špička, Pod Tvrzí 395, Odolena Voda

vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

část B: viz posudek

část C: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, zahájení exekuce:

- Špička Jan

#### 1.1.2 Katastrální mapa, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

#### 1.1.3 Výsledky místního šetření, místní šetřená a prohlídka nebyly provedeny, (foto lesa v el. příloze)

#### 1.1.4 Porovnání skutečného stavu s dokumentací, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.

#### 1.1.5 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění.

#### 1.1.6 Jiné informace, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno.

#### 1.1.7 Další podklady, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvyklé.

## **1.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí**

Veškeré informace a údaje o nemovitostech byly zjištěny z předložených písemných podkladů, podkladů a zdrojů veřejných rejstříků a serverů. Bylo zjištěno, že předmětné nemovité věci se nachází ve východní části katastru obce Chářovice, v extravilánu obce, v nezastavěné části obce.

Oceňovaný pozemek se nachází mimo bytovou zástavbu, nacházející se na rovině, v nadmořské výšce cca 260 metrů nad mořem. Oceňovaný pozemek je v spoluvlastnictví.

Dle platného územního plánu obce z 7/2018, nebyla zjištěna žádná omezení či jiné zařazení oceňovaných pozemků, jedná se o plochu nezastavěnou a nezastavitelnou, plochy určené k plnění funkci lesa.

Pozemek není zařazený do systému LPIS.

Nemovitá věc a to lesní pozemek s trvalým porostem lesních dřevin, byly v terénu identifikovány dle sousedních parcel jiných vlastníků, vyznačených bodů v terénu a existující komunikační sítě. Lesní dřeviny jsou pěstebně udržované.

Pozemek má nepravidelný podlouhlý obdélníkový tvar a je na rovině. Orientace pozemku ke světovým stranám je různá - rovina.

Pozemek není oplocený, ani se na pozemku nenachází žádná dočasná, ani trvalá stavba, ani komunikace, pozemkem neprotéká žádný vodní zdroj.

Předmětná oceňovaná nemovitá věc v době místního šetření je využívána a to jako lesní pozemek s lesním porostem.

Dle LV nebyla zjištěna existence věcného břemene (služebnosti).

## **2. POSUDEK - ocenění nemovitých věcí**

### **2.0. Předmět ocenění**

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny v znaleckém posudku.

Jedná se o ocenění pozemku – lesní pozemek, s dřevinami lesním porostem.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- exekuční řízení
- dražba nemovitých věcí

S odkazem na platné oceňovací právní předpisy, odbornou literaturu a odborné názory a informace, vlastních poznatků a podkladů z místního šetření, podkladů na trhu s nemovitými věcmi lze stanovit cenu obvyklou, jak je uvedena v tabulce v části rekapitulace, znaleckého posudku.

### **2.1. Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **2.2. Ocenění – pozemky / cena zjištěná**

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

### **2.3. Ocenění – porostů / cena zjištěná**

Porost byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

**Popis** Lesní pozemek – pozemek určený k plnění funkcí lesa (PUPFL) s lesním porostem

*Rámcová směrnice hospodaření*

Lesní oblast č. 10 (Středočeská pahorkatina) podoblast 10a Středočeský pluton, podoblast 10b Předhoří Brd a Hřebenů, podoblast 10c Železné hory. Charakteristický je pahorkatinný reliéf, většinou mírně zvlňný, zde se nachází toky Vltava, Lužnice, Otava, Sázava.

Geologické podloží tvoří převážně intruzivní těleso středočeského plutonu, lemovanou krystalickými břidlicemi.

Poměry klimatické – A teplá oblast – počet letních dnů nad 50, B – mírně teplá oblast, počet letních dnů pod 50, nachází se zde okrsek B2, B3, B5, B8. Průměrná roční teplota se pohybuje v rozmezí 7,0 – 7,5 °C, ve vegetační době až 13,8 °C

Výskyt dřevin – duby, lípy, břízy, javory, jasanů a další.

porostní skupina	č.	28 F g 10						
LHC/LHO	č.	108802 Benešov z.o. Konopiště						
pozemek katastr nemovitostí	p.č.	2919/2						
druh pozemku		lesní pozemek s lesním porostem						bezlesí
ocenění dle	§	7						
aktualizovaný věk		100						
zastoupený dřevinou		DB (60%), OL (20%), SM (20%), místy BO, OS						
zakmenění		0,7						
popis porostu		okraj lesa, stejnověký porost, porost na rovině, rokle, porost prořídilý, porost na okraji katastru, pozemek a porost je ve spoluvlastnictví						
lesní typ	2S	Svěží buková doubrava						
lesní typ								
hospodářský soubor	255	Hospodářství živných stanovišť nižších poloh						
hospodářský soubor								
kategorie lesa		les hospodářský						
zvláštní statut		-						
hospodářský tvar		les vysoký						
mimoprodukční funkce		funkční potenciál průměrný, ekologická stabilita průměrná						
ÚSES		ne						
poznámka		platnost LHP 1.1.2015 – 31.12.2024						

Vysvětlivky: charakteristika lesního porostu je uvedena v Lesním hospodářském plánu, platném pro dané období.

ÚSES – územní systém ekologické stability, který je složen z řady lokálních biocenter, druhová i prostorová výstavba lesních porostů umožňuje bezbariérové plnění všech funkcí liniového biokoridoru, zde u předmětného porostu není ÚSES realizován.

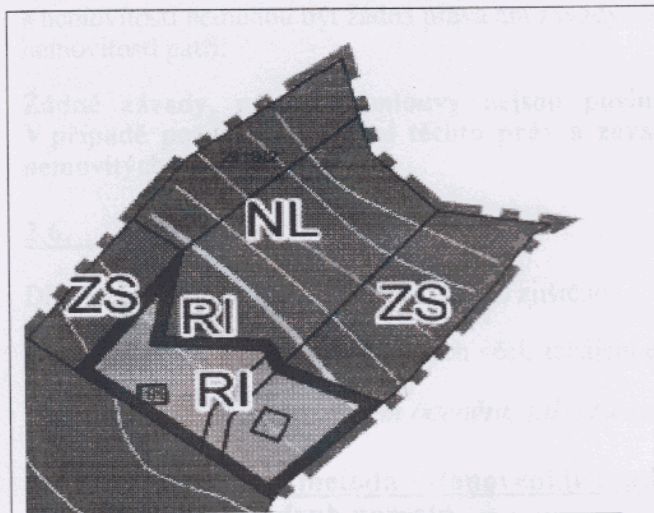
Pro výpočet byly použity podklady z platného Lesního hospodářského plánu, informace z lesní hospodářské evidence, výpis lesní hospodářské osnovy a mapové podklady a porostní mapa. Informace a údaje byly aktualizovány na skutečný stav porostu a věk porostu.

V případě změny zde uvedeného využití lesního pozemku, nelze tento výpočet použít pro předmětný výpočet jiné újmy, omezení nebo jiné škody.



**Porostní mapa**

**Porost  
28 F g 10**



**Územní plán**

**Pozemek nezahrnutý v územním plánu  
k zastavění – pozemky určené k plnění  
funkci lesa**



**Ortofotomapa**

**kú Chářovice**

#### **2.4. Ocenění staveb**

Stavby nebyly zjištěny a zde v posudku se nestanovuje cena obvyklá.

## **2.5. Ocenění věcných břemen a závad**

Na LV č. 157, pro obec Chářovice a katastrální území Chářovice, okres Benešov, kraj Středočeský, není zapsáno věcné břemeno.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitostí. Práva spojená s nemovitostí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovitosti, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovitosti prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitost a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovitosti pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitostí spojena práva a závady, nařídí soud (soudní exekutor) ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitostí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovitosti patří.

**Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, exekutorem, ani nijak znalci předloženy. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně oceněny a odečteny od ceny nemovitých věcí.**

## **2.6. Další zjištění**

Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, zahájení exekuce:

*Tato řízení nejsou předmětem ocenění, jako závady.*

## **2.7. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh pozemku a pro daný druh porostu**

Cenu lesa v roce 2018 ovlivnila významněji kalamitní situace a přebytek kulatiny na trhu snížil ceny kůrovcem napadeného dřeva o více jak tisíc Kč/m<sup>3</sup> kulatiny i přes to, že je napadené dřevo je zpracovatelné na řezivo. Tato tendence se v roce 2019 dále prohlubuje. Pokles výkupních cen dřeva, proto nejvýrazněji ovlivnil ceny menších lesů v mýtním věku. Vyrovnaná věková skladba lesa a diverzita dřevin je nejlepší zárukou pro stabilitu lesa a tím i stability jeho ceny. Poptávka po lese s převahou porostů v mýtním věku oproti 2016 a 2017 významně poklesla. Cenu si drží zejména lesy větších výměr. Pokud se nejedná o smrkovou monokulturu, je možné přes všechny kalamitní vlivy les hodnotit jako poměrně stabilní dlouhodobou investici. Paradoxně jistotou pro investory do lesního majetku je i minimální závislost na zemědělských dotacích. I v případě poklesu dotací EU po roce 2020 si lesy podrží na rozdíl od méně kvalitní zemědělské půdy, zejména některých pastvin svoji cenu.

### **Lesní pozemky**

Stanovení průměrné tržní ceny lesa je podstatně náročnější, než určení ceny zemědělské půdy. V posledních letech narostl zájem investorů zejména o větší výměry lesů nad 250 ha. Obecně však platí, že u velkých lesních celků nad 50 ha, kde lze předpokládat rovnoměrné vyrovnané hospodářství, se cena lesa nejčastěji pohybuje mezi 12 až 25 Kč/m<sup>2</sup>. U menších porostů než 50 ha, kde není předpoklad zastoupení všech věkových stupňů jako je tomu u větších majetků, se cena lesa může pohybovat v podstatně širším rozptylu a to mezi 1 Kč a 45 Kč/m<sup>2</sup>. Cenu vždy určuje zejména kvalita a druhová skladba porostů, dále pak velikost holin. Pokud zde jsou větší podíly nezalesněných holin, cena jde výrazněji dolů. Kromě těchto základních veličin je nutno vzít v úvahu mnoho dalších údajů, které vypovídají o stabilitě lesa, kvalitě provedených výchovných zásahů a výhledu nákladů spojených s pěstební činností. Cena na kupní smlouvě (určená trhem) vychází v praxi u lesních pozemků zpravidla nižší než cena vyhlásková, tedy opačně, než je to bývá pravidlem u zemědělské půdy.



## Obecné vlivy na tržní cenu pozemku

### Cenu pozemku negativně ovlivňují tyto faktory:

velký počet spoluvlastníků,  
malá výměra,  
nízká bonita (BPEJ),  
roztříštěnost parcel,  
právně nejistá přístupnost k pozemku,  
zjednodušená evidence parcel,  
nájemní smlouvy, zejména finančně nevýhodné a s výpovědní lhůtou delší než jeden rok.

### Cenu pozemku pozitivně ovlivňují tyto faktory:

výměra nad 10 ha,  
nadprůměrná bonita (BPEJ),  
pravidelný tvar pozemku,  
realizované pozemkové úpravy,  
evidence parcel v KN,  
absence nájemní smlouvy nebo smlouva s krátkou výpovědní lhůtou.

### Stanovení obvyklé ceny dle inzerce :

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny lesních pozemků a lesních porostů.

Z důvodu zjištěného malého reprezentativního vzoru prodejů daného druhu lesních pozemků a lesního porostu, pozemku nezahrnutého k zastavení, byly použity informace z oblastní inzerce.

1)

#### Prodej pozemku:

Cena celkem :	449 000	Kč
Číslo nabídky :	1891929692	
Obec :	Benešov	
Okres :	Benešov	
Výměra :	17 659	m <sup>2</sup>
Cena	25	Kč/ m <sup>2</sup>

#### Popis nemovitosti

Pozemky s lesním porostem se nachází v katastru obce Benešov při jeho východním okraji – u části obce Boušice. Jedná se o soubor 5 parcel dle přiloženého snímku mapy. K dispozici aktuální vyjádření odborného lesního hospodáře.

2)

#### Prodej pozemku:

Cena celkem :	550 000	Kč
Číslo nabídky :	AD2017S	
Obec :	Bystřice-Ouběnice	
Okres :	Benešov	
Výměra :	55 663	m <sup>2</sup>
Cena	10	Kč/ m <sup>2</sup>



#### Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce les v Ouběnicích u Votic o výměře 55.663m<sup>2</sup>. Les se skládá z 10 pozemků na sebe navazujících. Výsadba smrk, modřín, buk. Těžební zásoba dle LHO cca 650m<sup>3</sup> dřeva. Les z části po těžbě s náhradní výsadbou. Aktuální stáří lesa 2 -140 let. Výměra lesa 55.663m<sup>2</sup>. Les přístupný po polní cestě.

3)

**Prodej pozemku:**

Cena celkem : 84 000 Kč  
 Číslo nabídky : 5118  
 Obec : Pravonín  
 Okres : Benešov  
 Výměra : 22 015 m<sup>2</sup>  
 Cena : 4 Kč/ m<sup>2</sup>

**Popis nemovitosti**

Prodej 5/12 smíšeného lesa o výměře 22.015m<sup>2</sup>, k.ú. Křížov pod Blaníkem, obec Pravonín. Lesní pozemky se nachází na p.č. 1688, 1689 a 1733.

4)

**Prodej pozemku:**

Cena celkem : 220 000 Kč  
 Číslo nabídky : 396/RZ33  
 Obec : Trhový Štěpánov  
 Okres : Benešov  
 Výměra : 8 395 m<sup>2</sup>  
 Cena : 26 Kč/ m<sup>2</sup>



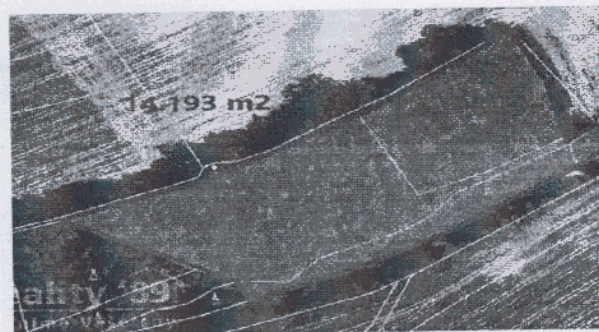
**Popis nemovitosti**

Nabízíme k prodeji lesní pozemek 8.395 m<sup>2</sup> v k.ú. Trhový Štěpánov. Pozemek je geodeticky vytyčen, přístupný po kraji lesa. Stávající porosty tvoří smrk, borovice, dub, modřín ve věku 78 až 136let cca 70m<sup>3</sup>. Zbylé plochy v r.2015 osázeny dubem (6.800ks 35/55cm+), vše v oplocence, vyžnuto, chemicky ošetřeno.

5)

**Prodej pozemku :**

Cena celkem : 396 000 Kč  
 Číslo nabídky : 00333  
 Obec : Křečovice  
 Okres : Benešov  
 Výměra : 14 193 m<sup>2</sup>  
 Cena : 27 Kč/ m<sup>2</sup>



**Popis nemovitosti**

Lesy v k. ú. Křečovice - Nahoruby, celkem 14.193 m<sup>2</sup> na čtyřech pozemcích v jednom územním celku. Přístup k pozemkům po silnici, která je majetkem obce. Stáří lesa je asi 90 let, složení cca 70 % borovice, 30 % listnaté stromy, (duby a část. i ovocné - třešně).

6)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 27 500 Kč  
**Číslo nabídky :** 3279175260  
**Obec :** Vlastějovice  
**Okres :** Kutná Hora  
**Výměra :** 2 208 m<sup>2</sup>  
**Cena** 12 Kč/ m<sup>2</sup>

#### Popis nemovitosti

Jedná se o dva lesní pozemky, ležící mimo zastavěnou část obce na rozhraní zemědělských a lesních ploch. Na pozemcích se nachází trvalý lesní porost. Přístup pouze po pozemcích jiných vlastníků. Pozemky spolu nesousedí. Na parcele p.č. 152 je celoplošně evidována bříza (80%) a smrk (20%), stáří 22let. Na parcele p.č. 310 je celoplošně evidován smrk (90%), borovice (5%) a modřín (5%) stáří 82 let. Pozemek p.č. 310 dosáhl mýtního věku, zásoba dřevní hmoty 8m<sup>3</sup>.

7)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 99 000 Kč  
**Číslo nabídky :** 720780892  
**Obec :** Mělník  
**Okres :** Mělník  
**Výměra :** 5 000 m<sup>2</sup>  
**Cena** 20 Kč/ m<sup>2</sup>

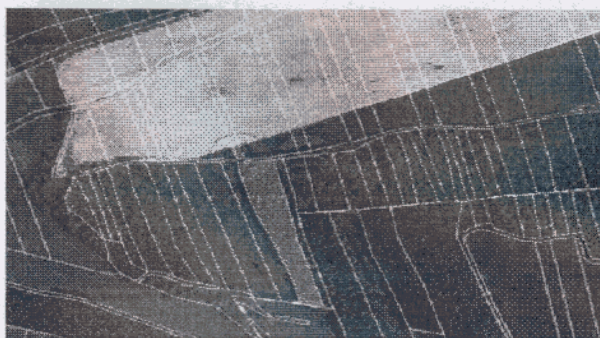


#### Popis nemovitosti

Prodej pozemku dle místního šetření se jedná o bývalý ovocný sad se zbytkem švestek, jabloní a třešní. Prodej lesa vedený jako nelesní ostatní plocha, na Mělnicku 10 min cesty autem od nádraží. Kokořínsko, plno zvěře, krásná příroda a krajina. les nově zaměřen, roste zde porost mladšího buku cca. 35 let, smrčina, borovice, bříza, olše, bezinka, chmel, líska a křoviska po okrajích jsou ovocné starší stromy ořech atd. Pozemek nemá přístup přímo z cesty, není vhodný na stavění, není zde ani el. Přístup je rovněž možný i od rybníka a samot v Kokořínském Dole od Štampachu.

8)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 130 000 Kč  
**Číslo nabídky :** 725636  
**Obec :** Senec  
**Okres :** Rakovník  
**Výměra :** 7 321 m<sup>2</sup>  
**Cena** 18 Kč/ m<sup>2</sup>



#### Popis nemovitosti

K prodeji pozemky o celkové výměře 7321 m<sup>2</sup> v katastrálním území obce Lubná u Rakovníka. Lesní pozemek o výměře 6162 m<sup>2</sup> je zastoupen převážně borovicí. Stáří 40-50 let. K lesu přiléhá druhý pozemek o výměře 1159 m<sup>2</sup> orná půda.

9)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 79 000 Kč  
**Číslo nabídky :** 5801  
**Obec :** Bernardov  
**Okres :** Kutná Hora  
**Výměra :** 4 704 m<sup>2</sup>  
**Cena** 17 Kč/ m<sup>2</sup>

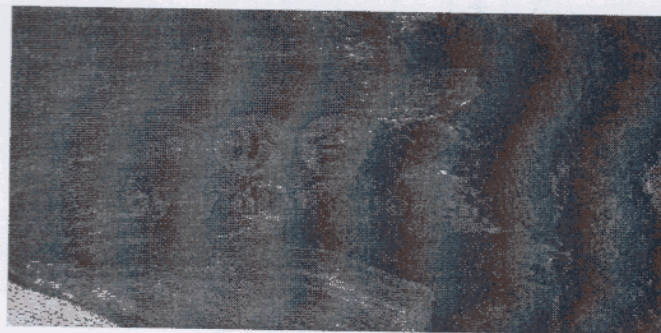


#### **Popis nemovitosti**

Nabízíme k prodeji rozlehlý borovicový les v katastrálním území obce Bernardov. Les se nachází ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří jeden funkční celek. Výměra je 4.704 m<sup>2</sup>. Z dřevin je zde zastoupena hlavně Borovice. Věk cca 112let a celková zásoba cca 124 m<sup>3</sup>. Dle LHP se jedná o předmýtní zásobu. K pozemku je umožněn přístup pomocí polní cesty vedoucí přímo z obce.

10)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 76 670 Kč  
**Číslo nabídky :** 615635  
**Obec :** Kácov  
**Okres :** Kutná Hora  
**Výměra :** 6 970 m<sup>2</sup>  
**Cena** 11 Kč/ m<sup>2</sup>



#### **Popis nemovitosti**

Prodej lesní pozemek v katastrálním území Vranice u města Kácov, výměra 5974 m<sup>2</sup> smrkový porost ve stáří 63 let, trvalý travní porost 996 m<sup>2</sup>. Příjezd po zpevněné cestě.

11)

**Prodej :**  
**Cena celkem :** 85 000 Kč  
**Číslo nabídky :** 5897  
**Obec :** Petrovice  
**Okres :** Příbram  
**Výměra :** 5 467 m<sup>2</sup>  
**Cena** 16 Kč/ m<sup>2</sup>

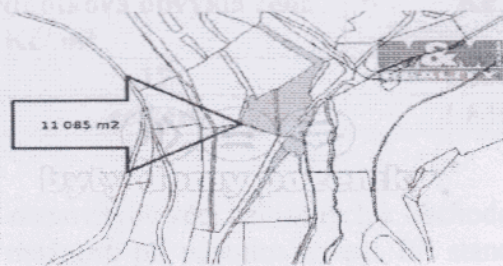


#### **Popis nemovitosti**

V katastrálním území Petrovice u Sedlčan nabízíme k prodeji modřínový lesní pozemek o celkové výměře 5.467 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří jeden samostatný funkční celek. Z dřevin je zde zastoupen hlavně Modřín (98%) a Borovice (2%), Věk cca 56 let a celková zásoba cca 225 m<sup>3</sup> LHP platné od 1.1.2014 do 31.12.2023. K pozemku je umožněn přístup.

12)

Prodej :  
 Cena celkem : 115 936 Kč  
 Číslo nabídky : 624765  
 Obec : Petrovice  
 Okres : Příbram  
 Výměra : 12 617 m<sup>2</sup>  
 Cena : 9 Kč/m<sup>2</sup>



### Popis nemovitosti

Prodej částečně vytěženého lesa v katastrálním území Radešín o celkové rozloze 12617 m<sup>2</sup>. Pozemek se skládá ze čtyř částí.

č.	ID	datum	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč/m <sup>2</sup>
1.	1891929692	2019/20	17 659	449 000	1	25	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	23
2.	AD2017S	2019/20	55 663	550 000	1	10	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	9
3.	5118	2019/20	22 015	84 000	5/12	4	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	4
4.	23589	2019/20	8 395	220 000	1	26	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	23
5.	00333	2019/20	14 193	396 000	1	27	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	24
6.	3279175260	2019/20	2 208	27 500	1	12	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	11
7.	720780892	2019/20	5 000	99 000	1	20	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	18
8.	725636	2019/20	7 321	136 000	1	18	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	16
9.	5801	2019/20	4 704	79 000	1	17	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	16
10.	615635	2019/20	6 970	76 670	1	11	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	10
11.	5897	2019/20	5 467	85 000	1	16	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	14
12.	624765	2019/20	12 617	115 936	1	9	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9000	8
X				XX	X	X								X	XX

Na základě výsledků porovnávací metody prodáváných nemovitých věcí stanovují jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh pozemku :

Orná půda	Kč/m <sup>2</sup>
Orná půda s porostem dřevin nebo vinné révy	Kč/m <sup>2</sup>
Orná půda ležící ladem	Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha a nádvoří bez stavby RD	Kč/m <sup>2</sup>
Trvalý travní porost	Kč/m <sup>2</sup>
Vodní plocha	Kč/m <sup>2</sup>
Lesní pozemek s lesním porostem	17 Kč/m <sup>2</sup>
Lesní pozemek bez porostu	Kč/m <sup>2</sup>
Porost – trvalé lesní dřeviny	Kč/m <sup>2</sup>
Garáž	Kč
Ostatní stavby	Kč

Stanovení ceny obvyklé :	výměra v m <sup>2</sup> (podíl)	x	jednotková obvyklá cena v Kč/ m <sup>2</sup>	=	Kč
lesní pozemek a lesní porost	108		17	=	1 836
	--		<b>celkem</b>		<b>1 836</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Při stanovení ceny obvyklé je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase, se skutečnostmi zjištěnými dle možností při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty, byly využité údaje zjištěné v informačních zdrojích realitních kanceláří a to z jejich internetových stránek. Bylo celkem nalezeno 12 porovnávacích nemovitých věcí a porovnány byly jednotlivé informace o pozemku a porostu a to velikosti pozemku, lokality, dřevin a to jejich druhového zastoupení, zdravotního stavu, plošného zastoupení a tyto hodnoty pak byly vybrány pro stanovení ceny nemovité věci.

Zde se porovnávalo zastoupení dřevin v porostu, jejich procentické zastoupení, stáří dřevin a proředitelnost porostu.

Stanovení ceny obvyklé nezjišťuje cenu zjištěnou, je podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu.

Jakou hodnotu má nemovitá věc, zde stanovená zde v posudku, bude realizované až v dražbě.

### 3. PROHLÁŠENÍ

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
  - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
  - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadluženosti
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracován
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

#### 4. REKAPITULACE

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji nemovité věci, jak je uvedeno ve znaleckém posudku takto :

##### 1. Cena obvyklá (tržní hodnota) stanovená pro účely exekučního řízení

předmět ocenění	označení	Kč
pozemek	viz ZP	
trvalý porost	viz ZP	
věcné břemeno	***	
stavba	***	
celkem	***	10 965

*na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota) – zaokrouhleno*

<b>obvyklá cena nemovitých věcí celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>10 970</b>
<b>slovy : deset tisíc devět set sedmdesát korun českých.</b>		

Vyčíslení podílů dlužníka: = 1 / 6

1. Jan Špička, Pod Tvrzí 395, Odolena Voda	580108/0560	
<b>celkem Kč</b>	<b>(po zaokrouhlení)</b>	<b>1 830</b>
<b>Slovy: tisíc osm set třicet korun českých.</b>		

##### 2) Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

- jednotlivá práva a závady nebyly zjištěny, nebylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 2.5. ZP)

##### 3) Další zjištění

- bylo zjištěno, že je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz část 2.6. ZP)

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1466-036/2020, znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních (+ 1x elektronická podoba), z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -16 stran a obsahuje přílohu.

Znalecký posudek vypracován dne 20.4.2020.

znalecká pečeť

**Ing. Vladislav Gasnárek**  
Lednická č. 734/158  
690 06 Břeclav 6



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

**Přílohy** : kopie  
- usnesení

© **Copyright**: Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.  
Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.