

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2930 – 68/22

o ceně nemovitostí - lesních pozemků s lesními porosty včetně eventuálního dalšího příslušenství, na parcelních číslech 420/31 a 1303 dle LV 333 v obci Blížejov, katastr. území 687863 Malonice nad Zubřinou, okres Domažlice

---

<b>Objednavatel posudku:</b>	JUDr. Jiří Bulvas, soudní exekutor Exekutorský úřad Praha 1, sídlem: Jablonecká 322/72 190 00 Praha 9 - Střížkov Č.j. 146 EX 199/22-44
<b>Účel posudku:</b>	Zjištění obvyklé ceny za účelem prodeje nemovitého majetku z důvodu nařízené exekuce
<b>Posudek vypracoval:</b>	Ing. Josef Vaněk, znalec, bytem: Dobova 534, 344 01 Domažlice
<b>Datum místního šetření:</b>	29.09.2022
<b>Ocenění provedeno k datu:</b>	30.09.2022
<b>Použitý oceňovací předpis:</b>	Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška MF č. 424/2021 Sb.
<b>Zvláštní požadavky objednavatele:</b>	Nejsou
<b>V Domažlicích dne:</b>	30.09.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 8 stran textu a 10 stran příloh, celkem 18 stran a předává se ve dvojím vyhotovení.

## **OBSAH:**

1.	NÁLEZ	
1.1.	Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.2.	Obsah posudku a ocenění.....	3
2.	POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	
	LESNÍ POZEMKY S LESNÍMI POROSTY	
2.1.	Ocenění parcely č. 420/31.....	6
2.2.	Ocenění parcely č. 1303.....	7
3.	ODŮVODNĚNÍ.....	7
4.	ZÁVĚR.....	8

# 1. NÁLEZ:

## 1.1. Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1. Usnesení o ustanovení znalce od JUDr. Jiřího Bulvase, soudního exekutora - Exekutorského úřadu Praha 1, ze dne 26.09.2022

1.1.2. Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku včetně event. příslušenství, ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 4/16, tj. ocenění lesních pozemků, jejichž součástí jsou lesní porosty, pro účely provedení nařízené exekuce

1.1.3. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 26.09.2022 a základní charakteristika

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Blížejev
Katastrální území:	Malonice nad Zubřinou (687863)
List vlastnictví:	333
Počet obyvatel:	1577

A: Vlastník: (Pozn. - vypsány pouze údaje týkající se předmětu posudku)  
Rettová Hana, Komenského 537/30, 350 02 Cheb podíl 4/16

B: Vlastnictví pozemků dle katastru nemovitostí

Parcely dle KN stavu:

parc. č. 420/31	vedené jako lesní pozemek o výměře	4 660,0 m <sup>2</sup>
parc. č. 1303	vedené jako lesní pozemek o výměře	2 103,0 m <sup>2</sup>

C: Omezení vlastnických a jiných práv zřízeno zástavní právo exekutorské, nařízená a zahájená exekuce okresním soudem v Chebu 146 EX 199/22

1.1.4. Výsledky místního šetření ze dne 29.09.2022

1.1.5. Snímek katastrální mapy a další údaje z lesní hospodářské osnovy dotčeného území

1.1.6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhl. MF č. 424/2021 Sb.

## 1.2. Obsah posudku a ocenění:

1.2.1. Popis:

Jedná se o ocenění dvou parcel lesních pozemků s lesními porosty, které se nachází na území obce Blížejev, v katastrálním území Malonice nad Zubřinou. ÚPD dané lokality je zpracována, pozemky se nachází mimo zastavitelné území obce s určením jako lesní pozemky s lesními porosty, netvoří žádnou funkční souvislost k stavbám a stavebním pozemkům. Přístup k parcelám je po nezpevněném povrchu, předmětem ocenění budou výše uvedené lesní parcely, žádné jiné příslušenství se nevyskytuje.

### 1.2.2. Oceňované nemovitosti:

Pozemky: k.ú. Malonice nad Zubřinou 2. Lesní pozemky s lesním porostem

### 1.2.3. Stanovení obvyklé ceny:

Ocenění „obvyklou cenou“ ve smyslu definice v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

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 prodejích 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 oblíby.

Způsoby pro stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku, popřípadě jeho tržní hodnoty, jsou prováděny v zahraniční i v tuzemské praxi na základě třech základních metod, které jsou používány v různých modifikacích s následující charakteristikou:

- a) Metoda nákladového ocenění (věcná), kde se jedná o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách s odpočtem přiměřeného opotřebení vzhledem k stáří a skutečnému stavu nemovitostí, tj. ocenění vystihující technický stav v čase hodnocení.
- b) Metoda výnosového ocenění (příjmová), vyjadřující možnosti nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užitečnosti, tj. kapitalizací dosažitelného ročního výnosu nebo diskontováním budoucích výnosů.
- c) Metoda srovnávací (tržní, statistická), jedná se o vyhodnocení nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí a jejich aktuálních cen, které byly dosaženy při prodejích tohoto stejného, popřípadě obdobného majetku viz definice „obvyklé ceny“.

### 1.2.4. Použité metody:

Pro zadaný posudek byla provedena analýza trhu v dané lokalitě, kdy bylo zjištěno na základě dostupných informací od realitních kanceláří, odborného tisku a sledováním aukcí a dražeb, že v poslední době nebyly žádné lesní pozemky se skladbou srovnatelných lesních porostů koupeny ani prodány. Porovnávací metoda nemůže být použita z důvodu, že nebyly nalezeny na místním trhu žádné vhodné vzorky, které by splňovaly následující kritéria pro cenová porovnání:

- srovnatelnou polohu v místě či obdobné lokalitě a čas prodeje
- shodné nebo podobné skladby lesních porostů
- srovnatelné stáří, bonity, zakmenění a dobu obmýtí

Nabídka pro porovnávací metodiku je velmi omezená a její použití by nezaručovalo seriózní výsledek. Obvyklou cenu, podle její definice ze zákona č. 151/1997 dle porovnávací metodiky, nelze zjistit. Na základě všech uvedených skutečností je nutno použít pro ocenění náhradní metodiku, tj. provést ocenění cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu.

Ocenění lesních pozemků s lesními porosty bude vyčísleno dle vyhl. č. 424/2021 Sb.

pozemky dle části třetí § 7 a lesní porosty na lesních pozemcích pak části šesté § 40 vyhlášky.

## 2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ:

### 2. LESNÍ POZEMKY S LESNÍMI POROSTY:

(dle vyhlášky MF č. 424/2021 Sb.)

#### Popis:

Jedná se o lesní pozemky s převažujícími lesními porosty z jehličnatých stromů. Základní cena pro ocenění pozemků se stanoví podle ceny souboru lesních typů dle údajů z lesní hospodářské osnovy, dle přílohy č. 6 vyhl., s úpravou ceny dle přílohy č. 7 vyhl.

Ocenění lesních porostů na lesních pozemcích, s výskytem jehličnatých a částečně listnatých porostů, se stanoví jako součet cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příl. č. 28 vyhl., s úpravou dle příl. č. 33 vyhl.

#### 2.1. Ocenění parcely č. 420/31 - KN:

##### 2.1.1. Výměra pozemku a SLT:

parcelní č. 420/31	=	3 966,00 m <sup>2</sup>	SLT 3I1
	=	694,00 m <sup>2</sup>	SLT 3H1

##### 2.1.2. Výpočet ceny lesního pozemku:

označení	p.č.	SLT	jed. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	výměra (m <sup>2</sup> )	celkem (Kč)
lesní	420/31	3I1	4,24	3 966,00	16 815,84
		3H1	6,73	694,00	4 670,62
součet				4 660,00	21 486,46
a) základní cena			ZC	=	21 486,46 Kč
b) základní cena upravená			ZCU		
úprava ceny dle příl. č. 7 vyhl.			0,00 %	=	0,00 Kč
cena lesního pozemku				=	21 486,46 Kč
zaokrouhleno				=	<b>21 486,00 Kč</b>

##### 2.1.3. Výpočet ceny lesního porostu:

Cena lesního porostu je vypočítána dle tabulky uvedené v příloze:

tabulka č. 1 – lesní porost na p.č. 420/31	=	<b>108 775,00 Kč</b>
--	---	----------------------

##### 2.1.4. Rekapitulace ocenění:

Lesní pozemek	21 486,00 Kč
Lesní porosty	108 775,00 Kč
Lesní pozemek s porosty celkem	130 261,00 Kč
zaokrouhleno	= <b>130 261,00 Kč</b>

## 2.2. Ocenění parcely č. 1303 - KN:

### 2.2.1. Výměra pozemku a SLT:

parcelní č. 1303 = 2 103,00 m<sup>2</sup> SLT 3K4

### 2.2.2. Výpočet ceny lesního pozemku:

označení	p.č.	SLT	jed. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	výměra (m <sup>2</sup> )	celkem (Kč)
lesní	1303	3K4	2,66	2 103,00	5 593,98
a) základní cena				ZC =	5 593,98 Kč
b) základní cena upravená		ZCU			
úprava ceny dle příl. č. 7 vyhl.			0,00 %	=	0,00 Kč
cena lesního pozemku				=	5 593,98 Kč
zaokrouhleno				=	<b>5 594,00 Kč</b>

### 2.2.3. Výpočet ceny lesního porostu:

Cena lesního porostu je vypočítána dle tabulky uvedené v příloze:

tabulka č. 2 – lesní porost na p.č. 1303 = **60 912,00 Kč**

### 2.2.4. Rekapitulace ocenění:

Lesní pozemek					5 594,00 Kč
<u>Lesní porosty</u>					<u>60 912,00 Kč</u>
Lesní pozemek s porosty celkem					66 506,00 Kč
zaokrouhleno				=	<b>66 506,00 Kč</b>

## **Rekapitulace ocenění:**

odst. 2.1.	Parcela č. 420/31	=	130 261,00 Kč
odst. 2.2.	Parcela č. 1303	=	66 506,00 Kč
	Součet	=	196 767,00 Kč
Úprava ceny dle spoluvlastnického podílu 4/16		=	49 191,75 Kč

**Odhad podílu ceny lesních pozemků  
s porosty dle LV 333 (po zaokrouhlení)**

**49 200,00 Kč**

## **3. ODŮVODNĚNÍ:**

Předmětné parcely lesních pozemků s lesními porosty byly na základě zadání objednavatele posudku oceněny dle současně platného cenového předpisu, vyhl.

424/21 Sb., když obvyklou cenu podle cenového porovnání nebylo možno stanovit. Dle výpisu z katastru nemovitostí z LV 333 jsou věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí bez zápisu, pro věcná práva zatěžující nemovitosti je zřízeno zástavní právo exekutorské, nařízená a zahájená exekuce okresním soudem v Chebu 146 EX 199/22 s povinností k Haně Rettové. Ve smyslu této výše uvedené exekuce byla upravena zjištěná cena dle spoluvlastnického podílu. Jiná omezení vlastnických a jiných práv ani jiný způsob ochrany nemovitostí není evidován.

#### **4. ZÁVĚR:**

Odhad podílu ceny lesních pozemků s lesními porosty bez dalšího příslušenství, na parcelních číslech dle LV 333 v obci Blížejov, katastrální území Malonice nad Zubřinou, stanovený podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku, činí ke dni ocenění **49 200,00 Kč**.

slovy: čtyřicetdevět tisíc dvě set korun českých

V Domažlicích, dne 03.10.2022

Ing. Josef Vaněk

Jakožto znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 25.09.1997 č.j. 958/97 jsem si vědom možných následků v případě podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Přílohy: - tabulka 1 a 2 o výpočtu cen lesních porostů  
- kopie údajů z LHO  
- kopie mapy porostů z LHO  
- kopie výpisu z KN LV 333  
- kopie snímku katastrální mapy



## Tabulka 1 – lesní porost na p.č. 420/31:

Parc. č.	Výměra dle KN	Hosp. soubor	Popis souboru	Základní cena	Věkový koeficient
420/31	4 660,00 m <sup>2</sup>	433, 457	k.ú. Malonice n. Zubřinou	/(Au-c)*fa+c/*Ba	1,0 - (u-věk)*0,005

Srážky	%
pol. 10 nižší produkčnost	5,00
součet	5,00

Dřev.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Obm. (u)	Věk	Bon. RVB	Zakm. (Ba)	SLT	Výtěž (Au)	Kult. (c)	Vk. f (fa)	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Vk	ZCV (Kč/m <sup>2</sup> )	Srážky (Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
BO	2 776	120	105	1	0,7	3I1	47,08	19,43	0,959	32,16	0,925	29,75	1,49	28,26	78 449,76
OS	793	120	105	1	0,7	3I1	9,54	3,67	1,000	6,68	0,925	6,18	0,31	5,87	4 654,91
DB	397	120	105	2	0,7	3I1	92,42	30,70	0,852	58,30	0,925	53,93	2,70	51,23	20 338,31
OS	416	70	65	1	0,9	3H1	8,90	3,67	0,927	7,67	0,975	7,48	0,37	7,11	2 957,76
BR	278	70	65	1	0,9	3H1	10,60	4,32	0,943	9,22	0,975	8,99	0,45	8,54	2 374,12
															108 774,86

Cena lesního porostu na parcele č. 420/31 dle zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhl. MF č. 424/2021 Sb. (po zaokrouhlení) = **108 775,00 Kč**  
slovy: **jednostoosmifcisedmsetsedmdesátpět korun českých**

## Tabulka 2 – lesní porost na p.č. 1303:

Parc. č.	Výměra dle KN	Hosp. soubor	Popis souboru	Základní cena	Věkový koeficient
1303	2 103,00 m <sup>2</sup>	433	k.ú. Malonice n. Zubřinou	$/(Au-c)*fa+c/*Ba$	$1,0 - (u-věk)*0,005$

Srážky	%
pol. 10 nižší produkčnost	5,00
součet	5,00

Dřev.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Obm. (u)	Věk	Bon. RVB	Zakm. (Ba)	SLT	Výtěž (Au)	Kult. (c)	Vk. f (fa)	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	Vk	ZCV (Kč/m <sup>2</sup> )	Srážky (Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkem (Kč/m <sup>2</sup> )
BO	841	120	60	1	0,9	3K4	47,08	19,43	0,836	38,29	0,700	26,80	1,34	25,46	21 411,86
DB	841	120	60	2	0,9	3K4	92,42	30,70	0,373	48,35	0,700	33,85	1,69	32,16	27 046,56
MD	421	120	60	1	0,9	3K4	71,41	17,77	0,590	44,48	0,700	31,14	1,56	29,58	12 453,18
															60 911,60

Cena lesního porostu na parcele č. 1303 dle zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhl. MF č. 424/2021 Sb. (po zaokrouhlení) = **60 912,00 Kč**  
slovy: **šedesát tisíc devět set dvacet korun českých**

Oddělení: 550	Plocha: 33.25	Majitel:			LHC: 302807	Platnost: 01.01.2021 - 31.12.2030																
Dílce: A	Plocha: 7.12				Název: LHO Horšovský Týn 1	LS(LZ): LHO Horšovský Týn 1																
Porost: i	Plocha: 0.47	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 6	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1															
Popis porostu: Porost na okraji lesního celku různých vlastníků, mírně zvlněný terén.																						
Porostní skupina: 11	Plocha pro.sk.: 0.40	LT: 3I1	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 687863	Název k.ú.: Malonice nad Zubřinou																
Popis porostní skupiny: Místy řediny po nahodilé těžbě. SM, BR+.																						
Etáž: 11	Parc. plocha etáže: 0.40	Skut. plocha etáže: 0.40	Kód majetku: 281	Model. těž. %: 30	Obmýti/obnovní doba: 120/30	% MZD: 35																
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění			
433	105	7	BO	70	39	28	1.34	28	1	C			0	91	0	32			BO	0.09		
			OS	20	42	26	1.22	26	1	C			0	18	0	6			DBZ	0.05		
			DB	10	46	26	1.81	26	2	C			0	11	0	4			Celkem	0.14		
			Celkem:			100								301	120	0	0.00	0	0.14	42	0	0.00

Oddělení: 550	Plocha: 33.25	Majitel:			LHC: 302807	Platnost: 01.01.2021 - 31.12.2030																	
Dílce: A	Plocha: 7.12				Název: LHO Horšovský Týn 1	LS(LZ): LHO Horšovský Týn 1																	
Porost: i	Plocha: 0.47	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 6	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																
Popis porostu: Porost na okraji lesního celku různých vlastníků, mírně zvlněný terén.																							
Porostní skupina: 7	Plocha pro.sk.: 0.07	LT: 3H1	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 687863	Název k.ú.: Malonice nad Zubřinou																	
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0.07	Skut. plocha etáže: 0.07	Kód majetku: 281	Model. těž. %: 67	Obmýti/obnovní doba: 70/20	% MZD: 35																	
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění				
457	65	9	OS	60	37	25	0.91	26	1	C			0	11	1	0			Celkem				
			BR	40	28	24	0.48	26	1	C			0	7	0	0							
			Celkem:			100								258	18	0	1	0.07	1	0.00	0	0	0.00

Oddělení: 550	Plocha: 33.25	Majitel:			LHC: 302807	Platnost: 01.01.2021 - 31.12.2030																	
Dílce: C	Plocha: 7.46				Název: LHO Horšovský Týn 1	LS(LZ): LHO Horšovský Týn 1																	
Porost: i	Plocha: 0.21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 22	LO: 6	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																
Popis porostu: Lokální biocentrum. Porost v lesním celku různých vlastníků, mírně zvlněný terén.																							
Porostní skupina: 6	Plocha pro.sk.: 0.21	LT: 3K4	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 687863	Název k.ú.: Malonice nad Zubřinou																	
Popis porostní skupiny: SM+.																							
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.21	Skut. plocha etáže: 0.21	Kód majetku: 281	Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 120/30	% MZD:																	
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění				
433	60	9	BO	40	28	23	0.56	28	1				0	26	2	0			Celkem				
			DB	40	26	22	0.46	26	2				0	21	1	0							
			MD	20	31	26	0.69	32	1				0	17	1	0							
			Celkem:			100								309	64	0	1	0.21	4	0.00	0	0	0.00