

Titulní strana:

Označení znalce: Ing. Vlastimil D ř í m a l, Pod Skalkou 28, 751 24 P ř e r o v, nar. 25.1.1961.

Označení zadavatele posudku a číslo jednací: Exekutorský úřad P ř e r o v, soudní exekutor JUDr. Lukáš J í c h a , 750 02 P ř e r o v, Komenského 38, pod č.j.: 203 Ex 25951/23-53 ze dne 20.1.2026

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 1830/2026

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1938 a 1939 oba v k.ú. Týniště nad Orlicí, okr. Rychnov nad Kněžnou, vlastník: m.j. Pavel Jonáš, Československé Armády 408/51, 500 03 Htrdec Králové = 17/40



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

Číslo vyhotovení: 1830/2026, celkový počet vyhotovení 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 5.2.2026 – 11.3.2026

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) 3913,
- snímky pozemkové mapy,
- LHO 507830, na období 1.1. 2015 – 31.12. 2024,
- výsledky místního šetření ze dne 8.3.2026,
- 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. 203 Ex 25951/23-53 ze dne 20.1.2026,
- 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 2 parcely, které jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa o celkové výměře 0,3990 ha, rozdělené id. podíly mezi více spoluvlastníků, zde 17/40.

Ohodnocované pozemky se nachází v severním okraji obce Týniště nad Orlicí jako izolované parcely mezi železnicí, silnicí a zástavbou u lokality mzv. Za dráhou. Parcely, které na sebe bezprostředně navazují, jsou poměrně dobře vylíšitelné, poměrně dobře přístupné a v terénu dobře identifikovatelné. Jedná se o podmáčenou lokalitu ovlivňovanou drobným vodním tokem. Na části pozemku výskyt drobného komunálního odpadu a zbytky starého oplocení, vč. betonových a železných sloupků. Popis porostů uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), z převážné části, odpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Bylo nutné upravit plochy porostních skupin a bezlesí a vylíšit mladší porostní skupinu s redukovanou plochou. Jedná se o les hospodářský a se způsobem ochrany jako pozemek určený k plnění funkcí lesa. Srážka ze základní ceny lesního pozemku neuplatněna.

Dle platného územního plánu (ÚPD) jsou pozemky vedeny jako plochy lesní s okrajovým dotekem plochy dopravní infrastruktury- silniční. Dle zjištění jak na místě samém tak i z dostupných podkladů není předpokládáno jiné využití a ani nejsou pozemky předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona. Jedná se o zřejmý posun zákresu oproti skutečnému využití. Proto provedeno ocenění pozemků jako lesní pozemek s lesním porostem.

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: 1938

Výměra celkem: 2735 m²

Lesní typ: 3L

Cena pozemku za m²: 1,95 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 5 333,- Kč

A. Porost: 5 Gd6 a 5Gd101

Zastoupení dřevin na ploše 1800 m²:

- OL 100, bon. stupeň 02, cena za m² 6,33 Kč

- vtr. VR, KR

Zakmenění: 8

Věk: 66

Cena porostu celkem: 9 115,- Kč

B. Porost: 5 Gd101

Zastoupení dřevin na ploše 935 m²:

- další bezlesí (podmáčená louka)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

Parcela číslo: 1939
Výměra celkem: 1255 m²
Lesní typ: 3L
Cena pozemku za m²: 1,95 Kč
Koef. prodejnosti: 1,00
Srážky: 0 %
Cena pozemku celkem: 2 447,- Kč

A. Porost: 5Gd101
Zastoupení dřevin na ploše 200 m²:
- OL 100, bon. stupeň 02, cena za m² 1,43 Kč
- vtr. DB, KR
Zakmenění: 9
Věk: 30
Cena porostu celkem: 257,- Kč

B. Porost: 5 Gd101
Zastoupení dřevin na ploše 1 055 m²:
- další bezlesí (podmáčená louka)
Cena porostu celkem: 0,- Kč

Rekapitulace:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemky s lesními porosty na p.č. 1938 a 1939 oba v k.ú. Týniště nad Orlicí, okr. Rychnov nad Kněžnou, ke dni místního šetření, tj. k 8.3. 2026

t a k t o :

- lesní pozemky.....	7 780,- Kč
- lesní porosty.....	9 372,- Kč
Celkem:	17 152,- Kč
Zaokrouhleno:	17 150,- Kč
<u>Z toho 17/40 zaokrouhleno:</u>	<u>7 290,- Kč</u>

Slovy: sedmnáctisícjedenstopadesátkorunčeských,
z toho 17/40 = sedmtisícdvěstadevadesátkorunčeských

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 prezentace. 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. Bolehošť, okr. Rychnov nad Kněžnou, na celkové ploše 0,3558 ha. 0,0414 ha holina, zbytek les ve věku 91 let. Nabídková cena: 107 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Borohrádek, okr. Rychnov nad Kněžnou, na celkové ploše 0,0910 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 21 440,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Ohnišov, okr. Rychnov nad Kněžnou, na celkové ploše 0,0978 ha. Po těžbě. Nabídková cena: 16 000,- Kč.
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Mokrá Lhota, okr. Ústí nad Orlicí, na celkové ploše 0,7264 ha. Bez bližší specifikace. Nabídková cena: 149 000,- 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. Bolehošť = 300 730,- Kč/ha
2. k.ú. Borohrádek = 235 600,- Kč/ha
3. k.ú. Ohnišov = 163 600,- Kč/ha
4. k.ú. Mokrá Lhota = 205 120,- 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. návaznosti na zástavbu
- 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 **200 000 Kč/ha.**

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1938 a 1939 oba v k.ú. Týniště nad Orlicí, okr. Rychnov nad Kněžnou, ke dni místního šetření, tj. k 8.3. 2026 (zaokrouhleno)

je v tomto případě stanovena na výši.....78 800,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu dále ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 17/40 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 25 %.

Cena id. podílu 17/40 po této úpravě (zaokrouhleno):.....25 440,- 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, považovat za poměrně špatně obchodovatelný.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění tuto považují za obvyklou.

Závěr:

I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:

Cena obvyklá id. 17/40 k lesním pozemkům s lesním porostem na p.č. 1938 a 1939 oba v k.ú. Týniště nad Orlicí, okr. Rychnov nad Kněžnou, ke dni místního šetření, tj. k 8.3. 2026

je v tomto případě stanovena na výši.....25 440,- Kč
slovy: dvacetpěttisícčtyřistačtyřicetkorunčeských.

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: Data z lesní hospodářské osnovy s porostní mapou – 3 listy, pod čísly 1-3.

Poslední strana:

Konzultant: Nepříbrán.

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. 1830/2026 znaleckého deníku.

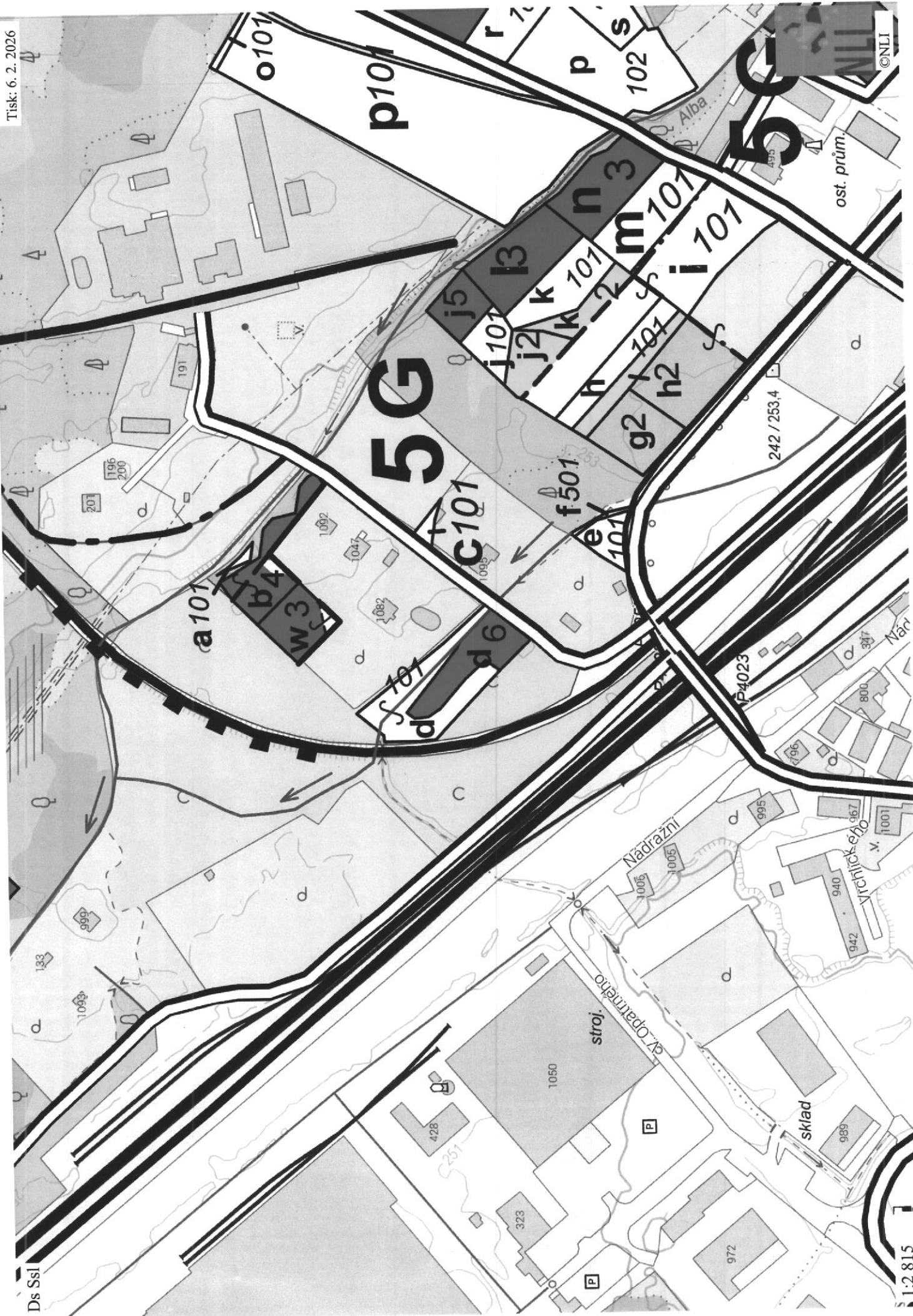
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 1830/2026.

V Přerově 11.3. 2026




.....
podpis znalce

Oddělení: 5	Plocha: 20.85	LHC: 507830	Platnost: 01.01.2015-31.12.2024	Majitel:
Dílec: G	Plocha: 8.08	Název: LHO Týniště nad Orlicí	LS(LZ): -	
Porost: d	Plocha: 0.40	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 17	Úsek: 1
Popis porostu: Rovinatý podmáčený terén.				
Bezlesí: 101	Plocha: 0.23	Druh pozemku: Lesní úřad:	Kód k.ú.: 772429	Název k.ú.: Týniště nad Orlicí
Druh: (DB) další bezlesí		Skutečné využití pozemku: zarostlá louka		



Ds Ssl

1:2 815

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 **13361411-000-260316135958**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **11**

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

Konverzi provedl subjekt: Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 04886674

Datum vyhotovení: **16.03.2026**

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>.



13361411-000-260316135958