

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: Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor  
JUDr. Lukáš Jícha , 750 02 Přerov, Komenského 38, pod č.j.: 203 Ex 64818/14-222 ze dne  
4.2.1.2026

ZNALECKÝ POSUDEK  
číslo 1832/2026

o ceně lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 116, 117/1, 117/2, 119, 191, 198, 202, 222 a  
533 (vše na LV 700) a dále na p.č. 1053/1 (LV 744), p.č. 525 na (LV 756) a na nelesním  
pozemku s lesními porosty p.č. 1029/4 (LV 674) a vše v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín, vlastník:  
m.j. Vendula Janišová, Zlámanec 95, 687 12 Zlámanec = vše k id. podílu 1/136

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

Číslo vyhotovení: 1832/2026, celkový počet vyhotovení – 2.

Datum zpracování znaleckého posudku: 5.2. 2026 – 10.4.2026.



**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 674, 700, 744, 756)
- snímky pozemkové mapy,
- LHP 608803 na období 1.1. 2024 – 31.12. 2033,
- výsledky místního šetření ze dne 4.4.2026
- 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. 203 Ex 64818/14-222 ze dne 4.2.2026,
  - 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.

**NÁLEZ:**

Předmětem ocenění je 12 parcel, které jsou, dle zjištění na místě samém, součástí pozemků určených k plnění funkcí lesa, zapsaných na 4 LV, o celkové výměře 32,4489 ha téhož katastrálního území s tím, že tento celek je rozdělen ideálními podíly mezi více vlastníky (spoluvlastníky) společného majetku, tzv. singulárního lesa. Jedním z minoritních id. podílů je i podíl státu – ČR. U povinné je na všech LV stejný id. podíl k celku, zde id. 1/136.

Ohodnocované pozemky se nachází volně roztroušené po k.ú Zlámanec situované do 4 lokalit katastru mzv. Kokory, Zadky, Daničky a Pastviska. Parcely jsou poměrně dobře vylišitelné, poměrně dobře přístupné a částečně i stabilizované. Popis porostů, uvedený v platné lesní hospodářské osnově (LHO), neodpovídá skutečnostem zjištěným na místě samém. Po ploše prováděna mýtní těžba se vznikem holiny, postupné zpracování dříví formou nahodilé těžby a doposud neprovedeno zalesnění holiny a dopěstování kultury do její zajištění (vše ztíženo silným zabuřeněním ploch). Na části využito přirozeného zmlazení s nárosty. Zde zaznamenány škody zvěří. Dále bylo nutné upravit zastoupení dřevin a zakmenění porostů a to s ohledem na jednotlivá parcelní čísla. O porosty na tomto majetku (obecně) je řádně pečováno, prováděny jak výchovné zásahy, tak i zpracování napadených jedinců, resp. vývratů a zlomů. Pravidelně zpracovávají dříví formou nahodilé těžby. Po ploše celého ohodnocovaného komplexu zdárný nástup přirozené obnovy pod matečným porostem (převážně dřeviny HB).

Jedná se o velmi dobře dopravně zpřístupněné lokality, s větší zátěží rekreací (přímá návaznost na zastavěnou část, pobytové znaky turismu a rekreace na majetku, vyznačena turistická trasa, cestní zpevněná síť). Po ploše rozmístěna mobilní myslivecká krmná a pozorovací zařízení. Vzhledem k povaze majetku (tedy jeho situování, charakteru, přírodních podmínek) je zde uplatněn značný vliv jednotlivých složek ochrany přírody. V celém kontextu oceňované části se jedná o les hospodářský. Dále součástí tohoto ocenění je i p.č. 1029/4, která je dle výpisu z KN vedena pod druhem pozemku jako trvalý travní porost. Dle zjištění na místě samém se jedná o zjevný nesoulad. Pozemek je součástí lesních pozemků (přímo s nimi souvisí), porostlý identickými dřevinami a plní funkce lesa. Proto oceněn jako nelesní pozemek s lesními porosty. Srážka ze základní ceny lesních pozemků a nelesního pozemku neuplatněna.

Dle platného územního plánu není předpokládáno jiné využití a ani nejsou pozemky předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

Ocenění lesních porostů na lesním a nelesním 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.

Použitý postup a použité metody a odůvodnění:

**1. Porostní charakteristiky lesního pozemku a lesních porostů a stanovení administrativní ceny (cena zjištěná dle platného cenového předpisu) v souladu s §45 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů:**

LV 700:

Parcela číslo: 116

Výměra celkem: 1190 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3D

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,13 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 8 485,- Kč

Porost: 17 B19

Zastoupení dřevin na ploše 1190 m<sup>2</sup>:

- HB 100, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč

- vtr. DB, JV, LP

Zakmenění: 9

Věk: 88

Cena porostu celkem: 15 647,- Kč

Parcela číslo: 117/1  
Výměra celkem: 630 m<sup>2</sup>  
Lesní typ: 3D  
Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,13 Kč  
Koef. prodejnosti: 1,00  
Srážky: 0 %  
Cena pozemku celkem: 4 492,- Kč

Porost: 17 B19  
Zastoupení dřevin na ploše 630 m<sup>2</sup>:

- HB 90, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč
- DB 10, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- nárost HB

Zakmenění: 9  
Věk: 88  
Cena porostu celkem: 8 915,- Kč

Parcela číslo: 117/2  
Výměra celkem: 255 m<sup>2</sup>  
Lesní typ: 3D  
Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,13 Kč  
Koef. prodejnosti: 1,00  
Srážky: 0 %  
Cena pozemku celkem: 1 818,- Kč

Porost: 17 B19  
Zastoupení dřevin na ploše 255 m<sup>2</sup>:

- HB 95, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč
- LP 05, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 18,45 Kč
- nárost HB

Zakmenění: 8  
Věk: 88  
Cena porostu celkem: 3 019,- Kč

Parcela číslo: 119  
Výměra celkem: 1252 m<sup>2</sup>  
Lesní typ: 3D  
Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,13 Kč  
Koef. prodejnosti: 1,00  
Srážky: 0 %  
Cena pozemku celkem: 8 927,- Kč

Porost: 17 B19

Zastoupení dřevin na ploše 1252 m<sup>2</sup>:

- HB 90, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč
- OL 10, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 8,24 Kč
- vtr. BR, OS, LP

Zakmenění: 9

Věk: 88

Cena porostu celkem: 15 745,- Kč

Parcela číslo: 191

Výměra celkem: 28579 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 200 339,- Kč

Porost: 17 An9

Zastoupení dřevin na ploše 28579 m<sup>2</sup>:

- DB 60, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 35, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč
- MD 05, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 23,05 Kč
- vtr. LP, nárost HB

Zakmenění: 10

Věk: 85

Cena porostu celkem: 575 657,- Kč

Parcela číslo: 198

Výměra celkem: 17620 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 123 516,- Kč

Porost: 17 Ar8

Zastoupení dřevin na ploše 17620 m<sup>2</sup>:

- DB 100, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 16,80 Kč
- vtr. BK, HB, MD, BO, nárost HB

Zakmenění: 10

Věk: 78

Cena porostu celkem: 296 016,- Kč

Parcela číslo: 202

Výměra celkem: 17412 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3H

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 6,73 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 117 183,- Kč

Porost: 17 Ga9

Zastoupení dřevin na ploše 17412 m<sup>2</sup>:

- DB 80, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 14, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč
- BO 03, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 17,09 Kč
- BK 03, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 18,45 Kč
- vtr. MD, nárost HB

Zakmenění: 10

Věk: 85

Cena porostu celkem: 401 692,- Kč

Parcela číslo: 222

Výměra celkem: 31618 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 221 642,- Kč

Porost: 17 Ge8

Zastoupení dřevin na ploše 31618 m<sup>2</sup>:

- DB 45, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 50, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč
- BK 05, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 18,45 Kč
- vtr. BR, MD, BO

Zakmenění: 10

Věk: 83

Cena porostu celkem: 555 560,- Kč

Parcela číslo: 533

Výměra celkem: 6175 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 43 287,- Kč

a. Porost: 17 Hf6

Zastoupení dřevin na ploše 3300 m<sup>2</sup>:

- SM 90, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 34,96 Kč
- MD 10, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 16,58 Kč
- vtr. HB, TR

Zakmenění: 7

Věk: 62

Cena porostu celkem: 76 512,- Kč

b. Porost: 17 Hf1 a Hf6

Zastoupení dřevin na ploše 2875 m<sup>2</sup>:

- holina (buřeň)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

LV 744:

Parcela číslo: 1053/1

Výměra celkem: 93458 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 655 141,- Kč

Porost: 17 Ah2

Zastoupení dřevin na ploše 4000 m<sup>2</sup>:

- BK 10, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 4,43 Kč
- HB 90, bon. stupeň 04, cena za m<sup>2</sup> 1,77 Kč
- vtr. BR, TR, AK

Zakmenění: 10

Věk: 22

Cena porostu celkem: 8 144,- Kč

Porost: 17 Ah9

Zastoupení dřevin na ploše 46358 m<sup>2</sup>:

- DB 60, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 40, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč
- vtr. TR, BK, BB, nárost HB

Zakmenění: 10

Věk: 88

Cena porostu celkem: 903 703,- Kč

Porost: 17 Ak9

Zastoupení dřevin na ploše 43100 m<sup>2</sup>:

- DB 75, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 25, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč
- vtr. BO, BK, BR, nárost HB

Zakmenění: 10

Věk: 85

Cena porostu celkem: 940 981,- Kč

LV 756:

Parcela číslo: 525

Výměra celkem: 123991 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 2H

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 4,81 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 596 397,- Kč

a. Porost: 17 A h0

Zastoupení dřevin na ploše 1400 m<sup>2</sup>:

- holina (buřeň)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

b. Porost: 17 Ah6

Zastoupení dřevin na ploše 23700 m<sup>2</sup>:

- SM 35, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 34,96 Kč
- DB 30, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 11,94 Kč
- BO 15, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 16,58 Kč
- LP 10, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 12,02 Kč
- MD 05, bon. stupeň 01, cena za m<sup>2</sup> 16,58 Kč
- OL 05, bon. stupeň 05, cena za m<sup>2</sup> 0,95 Kč
- vtr. HB, TR, BR

Zakmenění: 9

Věk: 62

Cena porostu celkem: 434 781,- Kč

c. Porost: 17 Ah10

1. Zastoupení dřevin na ploše 1491 m<sup>2</sup>:

- holina (buřeň)

Cena porostu celkem: 0,- Kč

2. Zastoupení dřevin na ploše 500 m<sup>2</sup>:

- BK 100, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 1,46 Kč
- vtr. HB

Zakmenění: 9

Věk: 8

Cena porostu celkem: 657,- Kč

3. Zastoupení dřevin na ploše 96900 m<sup>2</sup>:

- DB 50, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 20, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 14,61 Kč
- BK 30, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 16,01 Kč
- vtr. LP

Zakmenění: 9

Věk: 98

Cena porostu celkem: 1 795 655,- Kč

LV 674:

Parcela číslo: 1029/4

Výměra celkem: 2309 m<sup>2</sup>

Lesní typ: 3B

Cena pozemku za m<sup>2</sup>: 7,01 Kč

Koef. prodejnosti: 1,00

Srážky: 0 %

Cena pozemku celkem: 16 186,- Kč

Porost: Bez označ.

Zastoupení dřevin na ploše 2309 m<sup>2</sup>:

- DB 90, bon. stupeň 02, cena za m<sup>2</sup> 25,73 Kč
- HB 10, bon. stupeň 03, cena za m<sup>2</sup> 10,14 Kč

Zakmenění: 9

Věk: 88

Cena porostu celkem: 50 230,- Kč

Rekapitulace:

1. LV 700:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 116, 117/1, 117/2, 119, 191, 198, 202, 222 a 533 vše v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

t a k t o :

- lesní pozemky.....	729 689,- Kč
- lesní porosty.....	1 948 673,- Kč
Celkem:	2 678 362,- Kč
Zaokrouhlo:	2 678 360,- Kč
z toho 1/136 zaokrouhlo:	19 690,- Kč

Slovy: dvamilionyšestsetšedesátosmtisícťřistašedesátkorunčeských  
z toho 1/136 = devatenácttisícšestsetdevadesátkorunčeských

2. LV 744:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1053/1 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

t a k t o :

- lesní pozemek.....	655 141,- Kč
- lesní porosty.....	1 852 828,- Kč
Celkem:	2 507 969,- Kč
Zaokrouhlo:	2 507 970,- Kč
z toho 1/136 zaokrouhlo:	18 440,- Kč

Slovy: dvamilionypětsetšedmtisícdevětsetšedesátkorunčeských  
z toho 1/136 = osmnácttisícčtyřistačtyřicetkorunčeských

3. LV 756:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji lesní pozemek s lesními porosty na p.č. 525 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

t a k t o :

- lesní pozemek.....	596 397,- Kč
- lesní porosty.....	2 231 093,- Kč
Celkem:	2 827 490,- Kč
Zaokrouhlo:	2 827 490,- Kč
z toho 1/136 zaokrouhlo:	20 790,- Kč

Slovy: dvamilionyosmsetdvacetšedmtisícčtyřistadevadesátkorunčeských  
z toho 1/136 = dvacetšedmtisícdevadesátkorunčeských

4. LV 674:

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji nelesní pozemek s lesními porosty na p.č. 1029/4 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

t a k t o :

- lesní pozemek.....	16 186,- Kč
- lesní porosty.....	50 230,- Kč
Celkem:	66 416,- Kč
<u>Zaokrouhleno:</u>	<u>66 420,- Kč</u>
<u>z toho 1/136 zaokrouhleno:</u>	<u>490,- Kč</u>

Slovy: šedesátšesttisícčtyřistadvacetkorunčeských  
z toho 1/136 = čtyřistadevadesátkorunčeských

## 2. Ocenění lesních pozemků a lesních porostů porovnávací metodou

V tomto konkrétním případě je využito realitní inzerce 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 k vlastní databázi realizovaných prodejů a vydražených srovnatelných lesních pozemků s lesními porosty.

Při výběru nebyly srovnatelné nemovitosti v daném místě dohledány, proto byl okruh rozšířen na oblast omezenou krajem a navazujícím krajem, veřejně přístupná data vydražených subjektů a využito vlastní databáze z regionu střední Moravy a východu Čech.

### 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. Zádveřice, okr. Zlín, na celkové ploše 0,7363 ha. Po mýtní těžbě. Nabídková cena: 96 000,- Kč.
2. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Všemina, okr. Zlín, na celkové ploše 6,8618 ha. Část po těžbě, zůstává 350 m<sup>3</sup> DB, HB, BO. Nabídková cena: 1 070 000,- Kč.
3. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Šarovy, okr. Zlín, na celkové ploše 1,1619 ha. Porosty ve věku 22 a 42 let – BO, HB, SM, BR, JS, JV. Nabídková cena: 143 000,- Kč
4. lesní pozemek s lesními porosty v k.ú. Pitín, okr. U. Hradiště, na celkové ploše 0,6930 ha. Smíšený porost se SM, MD, BO ve věku 30-58 let. Nabídková cena: 90 000,- 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. Zádveřice = 130 380,- Kč/ha
2. k.ú. Všemina = 155 940,- Kč/ha
3. k.ú. Šarovy = 123 070,- Kč/ha
4. k.ú. Pitín = 129 870,- 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, vč. konfigurace terénu
- 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 **500 000,- Kč/ha** u pozemků s lesními porosty zapsaných na LV 674,700, 756 a **550 000,- Kč/ha** u pozemků s lesními porosty zapsaných na LV 744.

1. LV 700:

Cena obvyklá lesních pozemků s lesními porosty na p.č. 116, 117/1, 117/2, 119, 191, 198, 202, 222 a 533 vše v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....5 236 550,- Kč

2. LV 744:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1053/1 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....5 140 190,- Kč

3. LV 756:

Cena obvyklá lesního pozemku s lesními porosty na p.č. 525 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....6 199 550,- Kč

4. LV 674:

Cena obvyklá nelesního pozemku s lesními porosty na p.č. 1029/4 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....115 450,- Kč

Další úprava ceny:

Výslednou porovnávací hodnotu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního minoritního spoluvlastnického podílu = 1/136 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu existuje menší poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, příp. 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 35 %.

1. LV 700:

Cena id. podílu 1/136 po této úpravě (zaokrouhleno):.....25 030,- Kč

2. LV 744:

Cena id. podílu 1/136 po této úpravě (zaokrouhleno):.....24 570,- Kč

3. LV 756:

Cena id. podílu 1/136 po této úpravě (zaokrouhleno):.....29 630,- Kč

4. LV 674:

Cena id. podílu 1/136 po této úpravě (zaokrouhleno):.....550,- Kč

Výpočet obvyklé ceny nemovitostí ke dni ocenění je proveden ve smyslu ust. §2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákona 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 menší 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 hodnoty předmětu ocenění tuto považují za obvyklou.

## REKAPITULACE :

### I. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství:

#### 1. LV 700:

Cena obvyklá id. podílu 1/136 k lesním pozemkům s lesními porosty na p.č. 116, 117/1, 117/2, 119, 191, 198, 202, 222 a 533 vše v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....25 030,- Kč  
slovy: dvacetpětisícetřicetkorunčeských

#### 2. LV 744:

Cena obvyklá id. podílu 1/136 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 1053/1 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....24 570,- Kč  
slovy: dvacetčtyřtisícpětsetšedesátkorunčeských

#### 3. LV 756:

Cena obvyklá id. podílu 1/136 k lesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 525 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....29 630,- Kč  
slovy: dvacetdevět tisíc šest set čtyřicet korunčeských

#### 4. LV 674:

Cena obvyklá id. podílu 1/136 k nelesnímu pozemku s lesními porosty na p.č. 1029/4 v k.ú. Zlámanec, okr. Zlín ke dni místního šetření, tj. k 4.4.2026

je v tomto případě stanovena na výši.....550,- Kč  
slovy: pětsetpadesátkorunčeských

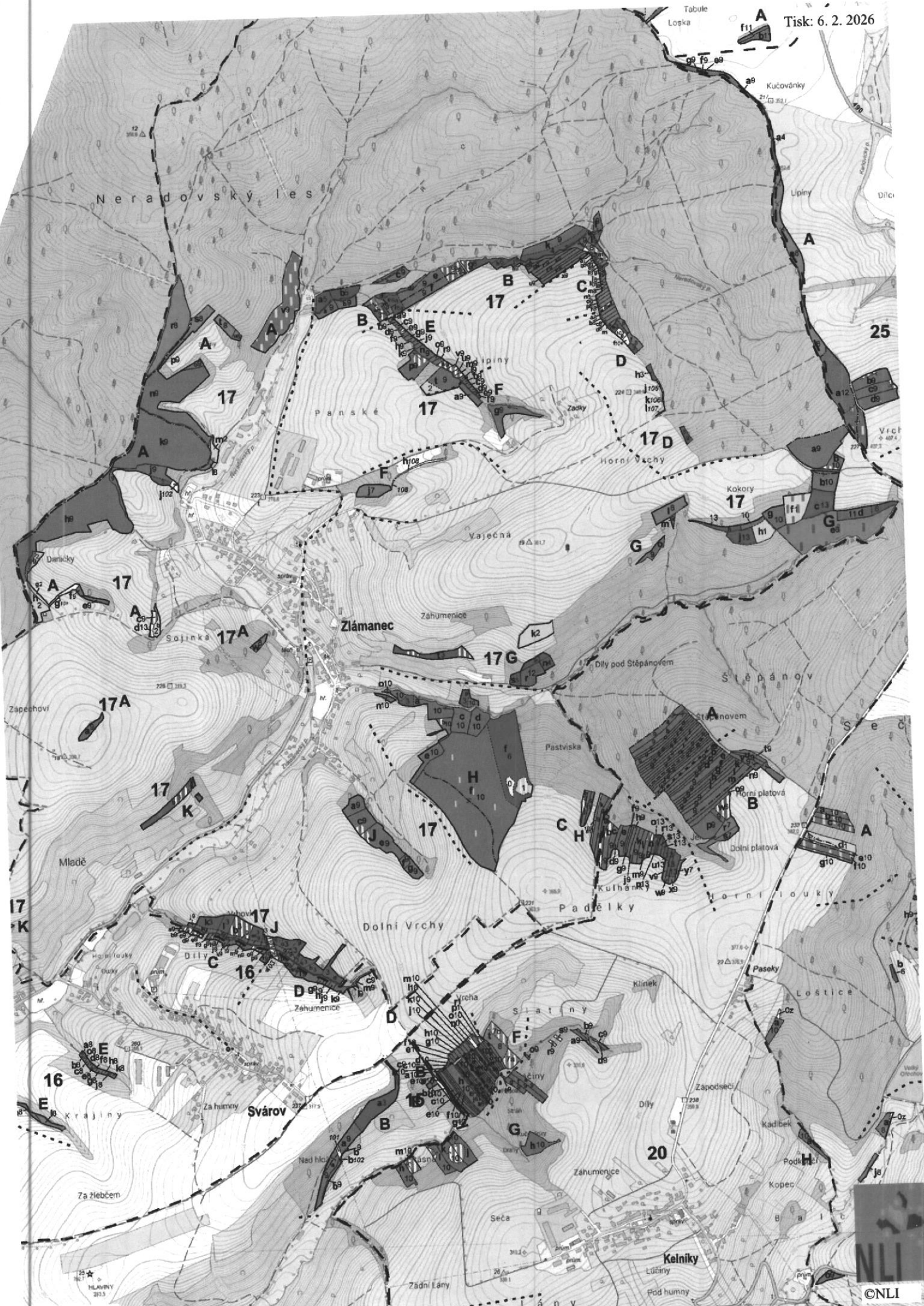
**II. Stanovení ceny movitých věcí:**

Žádné movité věci netvoří příslušenství výše uvedenými nemovitostmi a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.

**III. Stanovení ceny práv a závad spojených s nemovitostmi:**

S výše uvedenými u nemovitostmi, dle předložených a dále dohledaných podkladů, nejsou spojena žádná další práva a ani závady a jejich cena je tedy rovna 0,- Kč.





Lesní hospodářské osnovy

Datový sklad NLI



1:16 000  
1967784 6297646

A4  10000   
Název mapy



Lesní hospodářské osnovy

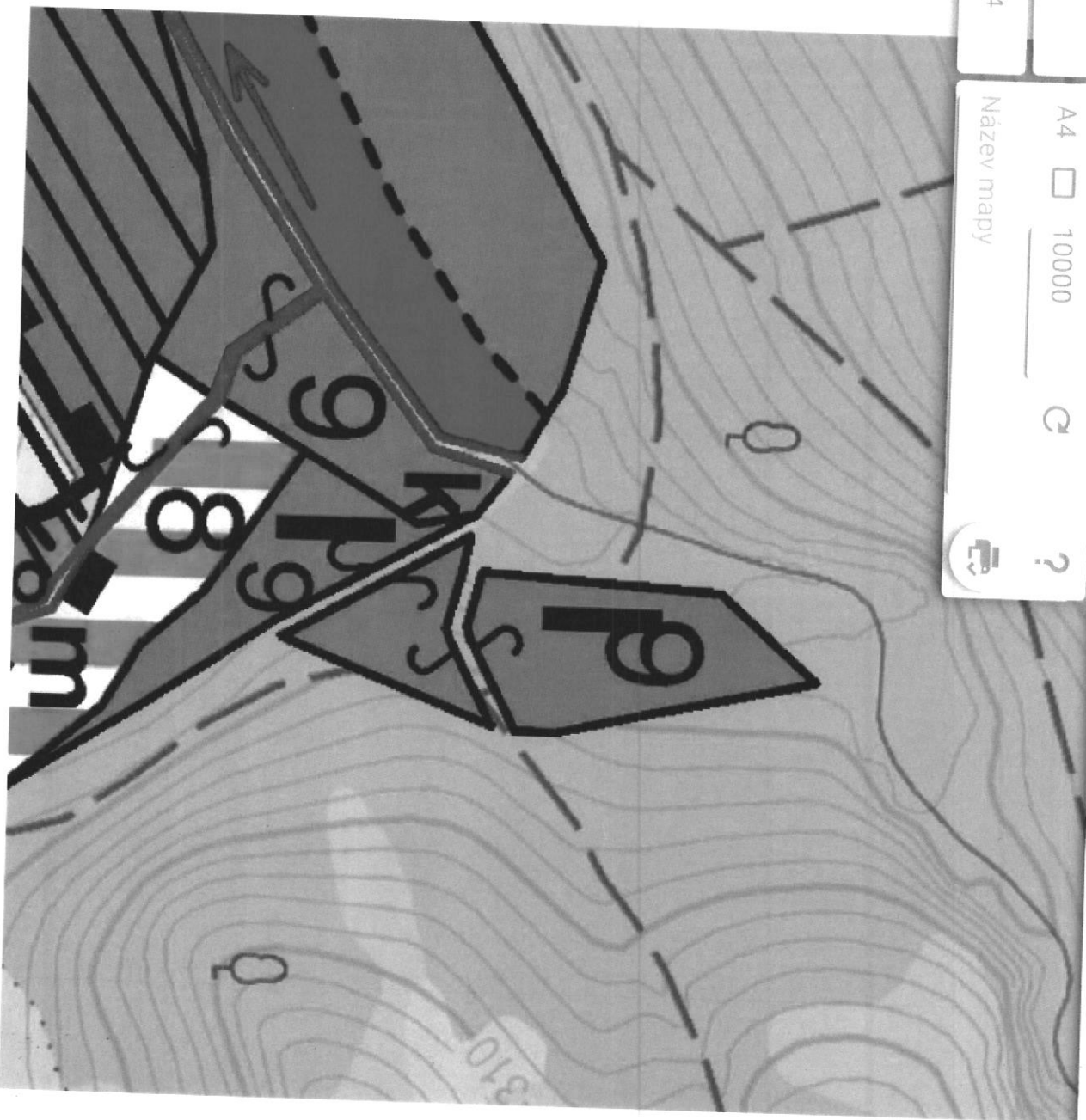
Datový sklad NLI

1 : 2 000

A4  10000

1964703 6298914

Název mapy



Lesní hospodářské osnovy

Datový sklad NLI

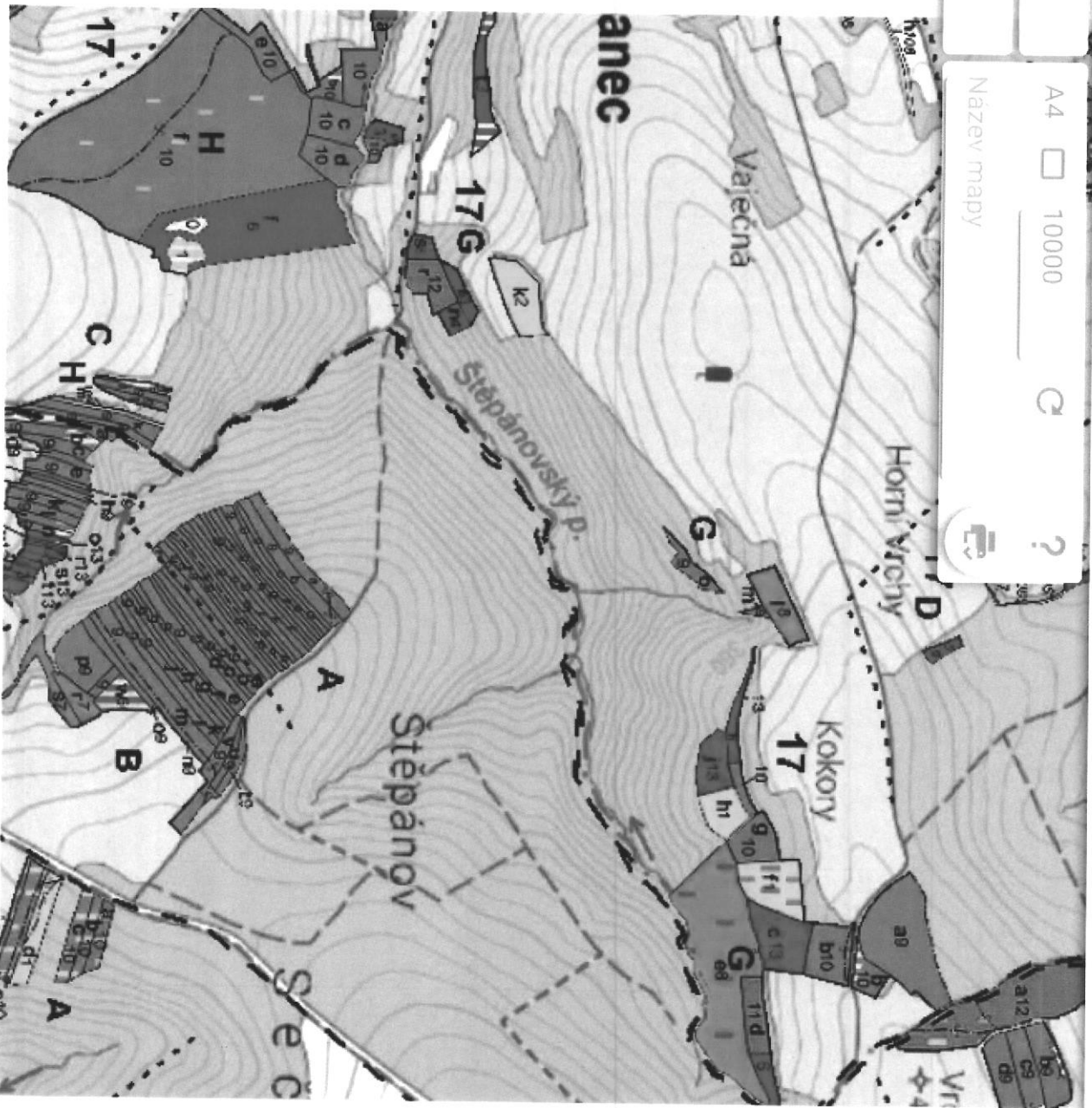


1:16 000

1969926 6295923

A4  10000 G ?

Název mapy



200 m

-4-

Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 608803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:
Dílec: A	Plocha: 19.62	Název: Luháčovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -	
Porost: h	Plocha: 5.04	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: -	LO: 38
				Pásmo ohrožení: D
				OLH: -
				Úsek: 1

Popis porostu: Tvárná habrová doubrava na středním svahu JV expozice.

Parc.sk: 9

Plocha: 4.64

LT: 3B1

Lesní úřad: -

Kód k.ú.: 792993

Název k.ú.: Zlámánek

Popis porostní skupiny: BB+

Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 4.64	Skut. plocha etáže: 4.64	Kód majetku: 1121	Model. těž. %: 0	Obmytí/obnovní doba: 120/30	% MZD: 35																										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem sř.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Těžba výchovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Prořezávky	Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	ha	
455	85	10	DBZ	50	31	25	0.76	26	2	C			0	171	796						157	0										
			HB	50	23	20	0.38	20	3	C			0	118	550						109	0										
			Celkem:	100									289	1346	0	1	4.64	266	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0.00					



Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 605803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:
Dílec: A	Plocha: 19.62	Název: Luháčovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -	
Porost: K	Plocha: 4.31	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	

Popis porostu: Tvárná habrová doubrava na svahu V - JV expozice.	LO: 38	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1
--	--------	-------------------	------	---------

Parc.:	9	Plocha: 4.31	LT: 3B4	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 792993	Název k.ú.: Zlámánek
--------	---	--------------	---------	-------------	------------------	----------------------

Parc. plocha etáže: 4.31	Skut. plocha etáže: 4.31	Kód majetku: 1121	Model. těž. %: 0	Obmýtl/obnovní doba: 120/30	% MZD: 35
--------------------------	--------------------------	-------------------	------------------	-----------------------------	-----------

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmenne (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Druh	Poškození 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná			Těžba obnovní			Prořezávky			Zalesnění													
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha											
455	82	10	DBZ	75	32	25	0.81	26	2	C			0	259	1116																							
			HB	25	22	19	0.32	20	3	C			0	54	233																							
Celkem:														100		313	1349	0	1	4.31	270	0.00	0				0			0								

-5-







Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 603803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:
Dílec: G	Plocha: 12.72	Název: Luháčovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -	
Porost: a	Plocha: 1.74	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: -	
		LO: 38	Pásmo ohrožení: D	OLH:
			Úsek: 1	

Popis porostu: Tvárná habrová doubrava.

Porost:	9	Plocha: 1.74	LT: 3H4	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 792993	Název k.ú.: Zlámanec
---------	---	--------------	---------	-------------	------------------	----------------------

Popis porostní skupiny: BK+.

Etáž:	9	Parc. plocha etáže: 1.74	Skut. plocha etáže: 1.74	Kód majetku: 1048	Model. těž. %: 0	Obmytí/obnovní doba: 120/30	% MZD: 35
-------	---	--------------------------	--------------------------	-------------------	------------------	-----------------------------	-----------

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem sř. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná			Těžba obnovní			Profesávky		Zalesnění						
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha			
455	82	10	DBZ	85	32	25	0.81	26	2	C			0	293	510															
			HB	12	23	20	0.38	20	3	C			0	29	50															
			BO	3	40	25	1.26	26	3	C			0	12	21															
<b>Celkem:</b>														334	581	0	1	1.74	117	0.00	0	0	0	0.00						

Zalesnění	
Druh	Dřevina
	ha
<b>Celkem:</b>	

Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 608803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:
Dílec: G	Plocha: 12.72	Název: Luhačovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -	
Porost: e	Plocha: 3.16	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: -	LO: 38
Popis porostu: Věstranně diferencovaná kmenovina s řadou starších výstavků DBZ.				
Por.sk.: 8	Plocha: 3.16	LT: 3B4	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 792993
Popis porostní skupiny: Po ploše výstavky DBZ.				
Kód k.ú.: Zlámánek		Název k.ú.: Zlámánek		

Etáž: 8	Parc. plocha etáže: 3.16	Skut. plocha etáže: 3.16	Kód majetku: 1048	Model. těž. %: 25	Obmytí/obnovní doba: 90/20	% MZD: 35																										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmenne (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise na 1 ha	Zásoba (m³ b.k.)	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Zalesnění ha		
257	80	10	HB	50	23	20	0.38	20	3	C			0	118	374						74				0							
			DBZ	40	31	24	0.73	26	2	C			0	130	410						83				0							
			BR	5	27	22	0.40	22	2	C			0	12	37						11				0							
			BK	4	35	26	1.15	28	2	C			0	15	48						0				0							
			MD	1	45	30	1.58	32	1	C			0	5	17						0				0							
Celkem:													280	886	0	1	3.16	168	0.00	0	0	0	0	0.00								
													Druh		Dřevina		ha		Celkem:													

Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 608803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:
Dílec: H	Plocha: 17.01	Název: Luhačovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -	
Porost: f	Plocha: 13.02	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.: -	
			LO: 38	Pásmo ohrožení: D
				OLH: -
			Úsek: 1	

Popis porostů: Porost na středním svahu převážně S expozice. Tvárná smíšená kmenovina DB a BK s příměsí HB. Ve V části skupinovitě smíšená nastávající kmenovina s chřadnoucí příměsí SM.

Por.ski: 10	Plocha: 9.89	LT: 2H4	Lesní úřad: -	Kód k.ú.: 792993	Název k.ú.: Zlámavec
-------------	--------------	---------	---------------	------------------	----------------------

Popis porostní skupiny: Tvárná kmenovina s pomístními hloučkovitými nárosty HB, BK, BR, LP, BO, OS+. TO: jednotlivý výběr po ploše s intenzitou do 15%.

Etáž: 10	Parc. plocha etáže: 9.89	Skut. plocha etáže: 9.89	Kód majetku: 1048	Model. těž. %: 4	Obnýtí/obnovní doba: 120/30	% MZD: 45																				
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní hlouštka (cm)	Střední výška (m)	Objem sif.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poskození 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nal. nas.	Těžba vychovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní	Plocha (ha)	Objem (m³)	Protežávky	nal. nas.	Plocha (ha)	
255n	95	9	DBZ	50	36	25	1.03	26	2	C	0	159	1574	0	237											
			BK	30	38	27	1.42	28	3	C	0	109	1072	0	166											
			HB	20	27	22	0.59	22	2	C	0	52	516	0	80											
			<b>Celkem:</b>	<b>100</b>								<b>320</b>	<b>3162</b>	<b>0</b>	<b>483</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>483</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>				

Zalesnění	Druh	Dřevina	ha
<b>Celkem:</b>			



Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 608803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:																												
Dílec: H	Plocha: 17.01	Název: Luhačovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -																													
Porost: f	Plocha: 13.02	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st:	LO: 38																												
Popis porostu: Porost na středním svahu převážně S expozice. Tvárná smíšená kmenovina DB a BK s příměsí HB. Ve V části skupinově smíšená nastávající kmenovina s chřadnoucí příměsí SM.		Pásmo ohrožení: D																														
Porost: 1		Plocha: 0.27	LT: 3B1	OLH: 1																												
Lesní úřad: 792993		Kód k.ú.: 792993	Název k.ú.: Zlámánek	Úsek: 1																												
Popis porostní skupiny: Plocha po nahodilé těžbě SM.																																
Etáž: 1	Parc. plocha etáže: 0.27	Skut. plocha etáže: 0.27	Kód majetku: 1048	Model. těž. %: 0																												
HS		Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výšební tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmenne (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Těžba výchovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Protežávky	Plocha (ha)	Zalesnění	Druh	Dřevina	ha
451	2	3		SM	100	0	0	0.00	30	2			0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0	0	0		BK	0.10		
Celkem:				SM	100			0.00	30	2			0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0	0		SM	0.10			
Celkem:																																
Celkem:																																

Oddělení: 17	Plocha: 68.57	LHC: 608803	Platnost: 01.01.2024-31.12.2033	Majitel:																									
Dílec: H	Plocha: 17.01	Název: Luhačovice, ZO Uherské Hradiště	LS(LZ): -																										
Porost: f	Plocha: 13.02	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: -																										
Popis porostu: Porost na středním svahu převážně S expozice. Tvárná smíšená kmenovina DB a BK s příměsí HB. Ve V části skupinovitě smíšená nastávající kmenovina s chřadnoucí příměsí SM.																													
Porost:	0	Plocha: 0.14	LT: 3B1	Lesní úřad:																									
			Kód k.ú.: 792993	Název k.ú.: Zlámánek																									
Popis porostní skupiny: Plocha po nahodilé těžbě SM.																													
Etáž: 0	Parc. plocha etáže: 0.14	Skut. plocha etáže: 0.14	Kód majetku: 1048	Model. těž. %: 0																									
				Obmytí/obnovní doba: 120/30																									
				% MZD: 35																									
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nal. nas.	Těžba výchovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní	Plocha (ha)	Objem (m³)	Prořezávky	nal. nas.	Plocha (ha)	Zalesnění	Druh	Dřevina	ha
456	0	0	Celkem:													0	0.00			0.00			0	0.00			BK	0.14	
Celkem: 0.14																													

## 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 **13936216-000-260413155743**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **32**

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

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

Datum vyhotovení: **13.04.2026**

---

### 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>.*



13936216-000-260413155743