

# Znalecký posudek

**ocenění nemovité věci dotčené plánovanou realizací vodního díla Vlachovice a souvisejících záměrů podle usnesení vlády ČR č. 257 ze dne 15. dubna 2019 pro účely exekučního řízení.**

**Předmětem ocenění je id. 1/3 lesního pozemku p.č. 984 o výměře 550 m<sup>2</sup> včetně trvalých porostů, součástí a příslušenství, uvedeného na LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, obec Drnovice, okres Zlín, podle objednávky č. 434/2024/03802302.**

Zpracovatel \*: **AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.**, se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín – Louky, zapsaný v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky (*\*podrobné vysvětlení o zpracovateli je uvedeno v kapitole 1.5 a 7.*)

Obor, odvětví případně specializace ústavu, ve kterých má být podán ZP: obor – Ekonomika  
odvětví – Oceňování nemovitostí.

Zadavatel: Povodí Moravy, s.p. se sídlem Dřevařská 932/11, 602 00 Brno, Identifikační číslo: 708 90 013

Číslo smlouvy: Rámcová dohoda na vyhotovení znaleckých posudků ze dne 06.01.2023

Datum vyhotovení ZP: **13.06.2024**

Počet vyhotovení: **celkem 4 x, z toho 3 x pro objednatele, 1 x výtisk pro archiv zpracovatele. Objednatel obdrží také elektronickou podobu ZP ve formátu pdf.**

ZP číslo: **22024043**

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poč. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.řízení, verze

pdf

Tisk: oboustranný

**AZET<sup>®</sup>**  
**KONZULT**

## Obsah znaleckého posudku

<b>Obsah Znaleckého posudku</b> .....	<b>3</b>
<b>NÁLEZ</b> .....	<b>7</b>
1. ZADÁNÍ .....	7
1.1. Předmět znaleckého posudku .....	7
1.1.1. Účel a úkol znaleckého posudku.....	7
1.1.2. Rámcová dohoda na vyhotovení znaleckých posudků .....	7
1.1.3. Zvolený způsob používání typu písma a zvýraznění ve ZP .....	8
1.2. Datum ocenění .....	8
1.3. Objednatel znaleckého posudku .....	8
1.4. Vlastník nemovité věci.....	8
1.5. Zpracovatel .....	8
1.6. Místní šetření.....	9
<b>VÝČET PODKLADŮ</b> .....	<b>9</b>
1.7.1. Podklady dodané objednatelem.....	9
1.7.2. Podklady zajištěné znalcem AZET .....	9
1.7.3. Odborná literatura, ostatní podklady, zákony a vyhlášky .....	10
1.8. Obecná omezení platnosti a předpoklady pro ocenění .....	11
1.9. Obtíže při zhotovování znaleckého posudku .....	12
1.10. Použité zkratky.....	12
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	13
2.1. Záměr stavby, stručný popis vodního díla Vlachovice.....	13
2.2. Pojmy vymezující hodnotu .....	14
2.2.1. Tržní úrovně hodnoty – tržní hodnotová báze.....	15
2.2.2. Netržní úrovně hodnoty.....	16
2.3. Obecné přístupy k oceňování pozemků. ....	18
3. IDENTIFIKACE A POPIS PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI .....	19
3.1. Identifikační údaje vlastníka předmětné nemovité věci .....	19
3.2. Celková situace, popis lokality .....	19
3.2.1. Podrobná identifikace předmětné nemovité věci.....	20
3.3. Popis lesního pozemku .....	20
3.4. Věcná práva, závady, věcná břemena a služebnosti .....	20
<b>POSUDEK</b> .....	<b>25</b>
4. POSUDEK – OCENĚNÍ.....	25
4.1. Právní prostředí pro ocenění.....	25
4.1.1. Vyhodnocení právního rámce pro ocenění .....	26
4.2. Analýza vstupů.....	27
4.3. Postup a zvolené metody .....	28
4.4. Volba metod ocenění .....	28

4.5.	Výpočet tržní hodnoty pozemku .....	29
4.5.1.	Popis oceňovaného pozemku .....	29
4.5.2.	Výpočet tržní hodnoty pozemku metodou porovnávací .....	29
4.6.3.	Analýza kupních smluv a popis srovnávaných pozemků .....	29
4.6.4.	Závěry k analýze KS na obchodované lesní pozemky .....	31
4.6.5.	Výpočet jednotkové tržní hodnoty metodou porovnání .....	31
4.6.6.	Výpočet tržní hodnoty pozemku p.č. 984 .....	33
4.7.	Rekapitulace hodnot.....	34
4.8.	Výpočet tržní hodnoty po úpravě vlastnickým podílem.....	35
4.9.	Odůvodnění použitých dat a použitých metod.....	36
5.	<b>REKAPITULACE</b> .....	37
5.1.	<b>Závěr znaleckého posudku</b> .....	37
6.	<b>PŘÍLOHY</b> .....	39
6.1.	Příloha objednávky č. 434/2024/03802302 .....	39
6.2.	Výpis z KN, LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk.....	40
6.3.	Snímek KM a snímek KM s průmětem fotomapy pro k.ú. Drnovice u VK.....	46
6.4.	Fotodokumentace.....	48
6.5.	Výpočet hodnoty pozemku a trvalých porostů dle platného cenového předpisu .....	49
6.6.	Porostní mapa a výpis z LHP/LHO .....	51
6.7.	Kupní smlouvy na obchodované pozemky pro porovnání .....	52
6.8.	Výpisy z LHP/LHO pro srovnávané lesní pozemky .....	60
7.	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	63
	<b><u>ZNALECKÁ DOLOŽKA</u></b> .....	63

#### **Tabulky:**

Tabulka 1 – Přehled oceňovaných nemovitých věcí .....	7
Tabulka 2 – Vlastník předmětné nemovité věci .....	19
Tabulka 3 – Všeobecný popis obce, lokality, nemovité věci .....	19
Tabulka 4 – Specifikace nemovité věci doplněná po místním šetření.....	20
Tabulka 5 – Základní informace o pozemcích vybraných pro porovnání: .....	30
Tabulka 6 – Výpočet porovnávací hodnoty pozemku .....	32
Tabulka 7 – indexy zemědělských pozemků a odhad indexů lesních pozemků (%).....	32
Tabulka 8 – Výpočet indexů změn cen lesních pozemků k datu ocenění.....	33
Tabulka 9 – Výpočet upravené jednotkové hodnoty pozemku.....	33
Tabulka 10 – Výpočet hodnoty pozemku p.č. 984 na základě porovnání .....	33
Tabulka 11 – Přehled vypočtených hodnot.....	34
Tabulka 12 – Celková rekapitulace cen pozemků a TP .....	35
Tabulka 13 – Přehled oceňovaných nemovitých věcí .....	37
Tabulka 14 – Počty TP a příslušenství pro předmětný pozemek.....	50

---

**Obrázky:**

Obrázek 1 – Situace lokality s vyznačením zájmového území VD Vlachovice .....	13
Obrázek 2 – Situace dotčených katastrálních území VD Vlachovice.....	14

ZP číslo: **22024043**

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poč. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.řízení, verze

pdf

Tisk: oboustranný

**AZET**<sup>®</sup>  
**KONZULT**

## NÁLEZ

Znalecký posudek je zpracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále též zákon č. 254/2019 Sb.) a rovněž dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti (dále též vyhl. č. 503/2020 Sb.).

### 1. Zadání

#### 1.1. Předmět znaleckého posudku

Na základě rámcové dohody č. 20/2023-SML ze dne 06.01.2023 je AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. (dále jen „znalec“) zhotovitelem znaleckého posudku ve věci:

**stanovení obvyklé ceny<sup>1</sup> nemovité věci dotčené plánovanou realizací vodního díla Vlachovice a souvisejících záměrů podle usnesení vlády ČR č. 257 ze dne 15.04.2019.**

Předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku (dále též „ZP“) je nemovitá věc uvedená v tabulce:

**Tabulka 1 – Přehled oceňovaných nemovitých věcí**

Katastrální území	Číslo LV	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Význam parcely	Druh pozemku	Vlastnický podíl
Drnovice u Valašských Klobouk	417	984	550	PPr	LP	1/3

Zdroj: Příloha objednávky

Předmětem ocenění je výše uvedená nemovitá věc včetně všech součástí a příslušenství, to vše v katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Drnovice u Valašských Klobouk, obec Drnovice, okres Zlín podle LV č. 417, dále v ZP též jako „**předmětná nemovitá věc**“.

#### 1.1.1. Účel a úkol znaleckého posudku

**Úkolem znalce je ocenění předmětné nemovité věci, včetně součástí a příslušenství pro účely exekučního řízení.**

V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se cena stavby přičítá k ceně pozemku (tj. stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku musí být jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.<sup>2</sup> Tento zákon výslovně dále uvádí, že k ceně pozemku se přičte také cena trvalých porostů (§ 10 odst. 10), což je zavedená praxe, neboť s výjimkou sazenic stromků vysazených v lesní školce<sup>3</sup> jsou trvalé porosty tradičně součástí pozemku.<sup>4</sup>

#### 1.1.2. Rámcová dohoda na vyhotovení znaleckých posudků

Rámcová dohoda na vyhotovení znaleckých posudků byla uzavřena dne 06.01.2023 mezi společností Povodí Moravy, s.p. se sídlem Dřevařská 932/11, 602 00 Brno, IČ: 708 90 013, jako

<sup>1</sup> Podle Senátem ČR schváleného Zákona č. 237 ze dne 29. dubna 2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, je kromě „obvyklé ceny“ v § 2 odst. 4 definována též „tržní hodnota“. Účinnost novely zákona je od 01.ledna 2021.

<sup>2</sup> Výjimkou budou stavby, které za součást pozemku považovány nebudou: stavby dočasné či podzemní stavby se samostatným účelovým určením (srov. § 506 odst. 1 a 498 odst. 1 nového občanského zákoníku).

<sup>3</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004.

<sup>4</sup> Viz § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. srpna 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005. Taktéž § 507 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**objednatel** a společností AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o., se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín-Louky, IČ: 29310652, jako **zhotovitelem**.

Rámcová dohoda byla uzavřena za účelem vyhotovení znaleckých posudků pro ocenění nemovitých věcí dotčených plánovanou realizací vodního díla Vlachovice.

### 1.1.3. Zvolený způsob používání typu písma a zvýraznění ve ZP

Při zpracování tohoto znaleckého posudku znalec použil následující zásady:

Běžný text ZP je použit ve formátu písma Arial velikost 10, respektive v tabulkách Arial Narrow s velikostí písma dle potřeby. V případě, že znalec chce upozornit na název dokumentu, kapitoly, či jinou důležitost textu je toto písmo uvedeno tučně.

Pro rozlišení běžných formulací a textů vytvořených znalcem od citací je použito pravidlo, že všechny citace jsou uvedeny v uvozovkách a je použito písmo Arial zobrazené kurzívou, viz ukázka: „*citace textu.....*“.

V případě, že v textu se vyskytuje nějaká část, která je pro vyhodnocení důležitá, nebo znalec považuje za potřebné na tento text upozornit, je příslušný text podtržen či je použito **tučné písmo**.

### 1.2. Datum ocenění

Datum, ke kterému se předmět znaleckého posudku oceňuje, je datum místního šetření, to je **22.02.2024**.

### 1.3. Objednatel znaleckého posudku

**Povodí Moravy, s.p.**<sup>5</sup>, Dřevařská 932/11, 602 00 Brno, IČ: 70890013, DIČ: CZ70890013.

**Číslo objednávky: 434/2024/03802302.**

### 1.4. Vlastník nemovité věci

**Hermann Michal, Česká 4752, 760 05 Zlín**

Vlastněný podíl:

LV č. 417      podíl 1/3

### 1.5. Zpracovatel

**AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.**, se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín-Louky, IČ: 29310652.

Pro vysvětlení je potřeba uvést, že zpracovatel byl v roce 1993 zapsán v oddíle I. seznamu znaleckých ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor znalecké činnosti EKONOMIKA – Oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí, oceňování nehmotného majetku, oceňování podniků, oceňování finančního majetku. S účinností od 01.01.2021 je zhotovitel podle § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. zapsán do seznamu vedeného MS ČR jako **znalecká kancelář (ZK)**.

Za ZK se na zpracování znaleckého posudku podíleli:

<sup>5</sup> Podle Usnesení vlády ČR ze dne 18.04.2018 č. 243 k přípravě realizace vodních nádrží v regionech postihovaných suchem jako účinné opatření k omezení nedostatku vody a návrhu jejich financování vláda podle bodu II odst. 1 schvaluje jako investora vodního díla Vlachovice podnik Povodí Moravy, s.p.



- Ing. Luboš Kluz,
- Ing. Jaroslav Dohnal,
- Ing. Miroslav Směšný,
- Ing. Zdeněk Ptáček.

V textu je zpracovatel označován jako „znalec“ popřípadě též jako „znalec AZET“.

Znalecký posudek zpracovali a mohou jej stvrdit a podat případné vysvětlení podle § 28, odst. 4 zákona č. 254/2019 Sb. výše uvedení pracovníci znalecké kanceláře.

Vysvětlení za AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. v případě potřeby podá Ing. Luboš Kluz a Ing. Miroslav Směšný.

## 1.6. Místní šetření

Prohlídka s místním šetřením byla provedena pracovníky AZET KONZULT – znaleckého ústavu s.r.o. za účasti znalce Ing. Miroslava Směšného a pracovníka znalecké kanceláře Ing. Zdeňka Ptáčka.

Majitele nemovité věci pana Michala Hermanna se nepodařilo kontaktovat, místního šetření se nezúčastnil.

Prohlídka byla provedena dne 22.02.2024 v době od 12:00 do 13:00 hodin. Během místního šetření byla provedena prohlídka a zdokumentování předmětu ocenění, byla provedena potřebná fotodokumentace předmětné nemovité věci, včetně součástí a trvalých porostů. Záznam z prohlídky je uložen v archívu znalecké kanceláře.

## Výčet podkladů

### 1.7.1. Podklady dodané objednatelem

- a) Objednávka č. 434/2024/03802302 pro vyhotovení ZP ze dne 02.02.2024, vypracovaná referentem útvaru správy majetku závodu Střední Morava panem Mgr. Martinem Chrastinou. Součástí objednávky je přehled oceňovaných nemovitých věcí viz příloha č. 6.1. tohoto ZP.
- b) Informace a údaje poskytnuté odbornými pracovníky objednatele.
- c) Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 6389/08 ze dne 26.01.2024 vypracované Exekutorským úřadem Litoměřice dne 26.01.2024 ohledně vypracování znaleckého posudku na id. 1/3 pozemku p.č. 984 v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk pro účely exekučního řízení.

### 1.7.2. Podklady zajištěné znalcem AZET

- a) Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, obec Drnovice, okres Zlín ze dne 22.03.2024.
- b) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, pro k.ú. Vysoké Pole, pro k.ú. Újezd u Valašských Klobouk a pro k.ú. Mirošov u Valašských Klobouk zajištěné pomocí dálkového přístupu do KN. Jedná se o obchodované ceny lesních pozemků v obdobných lokalitách pro účely porovnání.
- c) Kupní smlouva na pozemky p.č. 557/2 – lesní pozemek o výměře 1285 m<sup>2</sup> a p.č. 558 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 126 m<sup>2</sup> v k.ú. Drnovice u VK, číslo řízení: V-1105/2022-737.
- d) Kupní smlouva na lesní pozemek p.č. 1279 o výměře 3820 m<sup>2</sup> a id 1/2 lesního pozemku p.č. 1299 o výměře 883 m<sup>2</sup> (vl. podíl ½) v k.ú. Drnovice u VK, číslo řízení: V-2367/2022-737.

- e) Kupní smlouva na pozemek p.č. 64/2 – lesní pozemek o výměře 4334 m<sup>2</sup> v k.ú. Mirošov u VK a p.č. 2557 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 368 m<sup>2</sup> v k.ú. Návojná, číslo řízení: V-2445/2023-737.
- f) Nabídkové ceny na prodej lesních pozemků uvedené na internetových stránkách [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz).
- g) Informace o předmětné nemovité věci získané z aplikace nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- h) Snímky katastrální mapy předmětného území pro k. ú. Drnovice u Valašských Klobouk, obec Drnovice, okres Zlín, získané z aplikace nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- i) Usnesení vlády České republiky č. 243 ze dne 18.04.2018 k přípravě realizace vodních nádrží v regionech postihovaných suchem jako účinné opatření k omezení nedostatku vody a návrhu jejich financování.
- j) Usnesení vlády České republiky č. 727 ze dne 24. srpna 2016 k přípravám realizace vodních nádrží v regionech postihovaných suchem a rizikem nedostatku vody.
- k) Územní plán obce Drnovice.
- l) Údaje z lesních hospodářských osnov, získané na internetových stránkách: [www.uhul.cz](http://www.uhul.cz).
- m) Informace k vodnímu dílu Vlachovice získané na internetových stránkách Povodí Moravy, s.p.: [www.pmo.cz](http://www.pmo.cz).
- n) Informace zjištěné při prohlídce na místě samém.
- o) Fotodokumentace pořízená během místního šetření.

### 1.7.3. Odborná literatura, ostatní podklady, zákony a vyhlášky

- a) Zásady pro vypořádání práv k nemovitým věcem dotčeným plánovanou realizací vodního díla Vlachovice, které tvoří přílohu č. 1 usnesení vlády ČR č. 257 ze dne 15. dubna 2019.
- b) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., zák. č. 237/2004 Sb., zák. č. 257/2004 Sb., zák. č. 296/2007 Sb., zák. č. 188/2011 Sb., zák. č. 350/2012 Sb., zák. č. 303/2013 Sb., zák. č. 340/2013 Sb., zák. č. 344/2013 Sb., zák. č. 228/2014 Sb., zák. 225/2017 Sb. a zák. č. 237/2020 Sb. (účinnost od 01.01.2021).
- c) Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) s účinností od 01.01.2024.
- d) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech s účinností od 01.01.2021.
- e) Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti s účinností od 01.01.2021.
- f) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění platném od 01.01.2024.
- g) Zákon č. 303/2013 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.
- h) Občanský zákoník 89/2012 Sb. v platném znění – zákon upravující Občanský zákoník (NOZ).
- i) Malý lexikon obcí ČR 2023, vydal ČSÚ Praha 12/2023 (platný od 01.01.2024).
- j) Úřední oceňování majetku 2024, vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno v lednu roku 2024.
- k) Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, v roce 2016 vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, autor prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.

- l) Článek „Pozemky ve funkčním celku se stavbou a jejich výkup pro veřejnou infrastrukturu“, autorů Mgr. Jakuba Hanáka, PhD. a Ing. Kristýny Kuhrové, vyšlo v odborném časopise Odhadce a oceňování majetku č. 3-4/2013. Vydává Česká komora odhadců majetku (ČKOM).
- m) Program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC společnosti PLUTO-OLT spol. s r.o. Paříkova 9/910 190 00 Praha 9, verze 3.14.2.
- n) Portál Státní správy zeměměřictví a katastru dostupný na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- o) Internetové prameny, zejména:  
[www.czso.cz](http://www.czso.cz) – Český statistický úřad  
[www.justice.cz](http://www.justice.cz) – obchodní rejstřík  
[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz) – Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR  
[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) – Ministerstvo financí ČR  
[www.pmo.cz](http://www.pmo.cz) a další.

### 1.8. Obecná omezení platnosti a předpoklady pro ocenění

Tento ZP byl zhotoven v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné, neomezené, a tudíž převoditelné za úplaty.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část tohoto ZP, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v ekonomických podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zhotovení ZP.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Znalecká kancelář ani znalci nemají žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem tohoto znaleckého posudku.
- 6) Znalecká kancelář AZET KONZULT zdůrazňuje, že **žádná objektivně daná a kvantitativně jednoznačně vyčíslitelná hodnota nemovitého majetku, která by měla trvalou platnost, neexistuje a nelze ji tedy ani jednoznačně určit**. Výsledek ocenění je třeba chápat jako odborný názor – odhad, založený na analýzách dostupných dat o majetku a jeho okolí známých či zjištěných k datu ocenění, včetně případných prognóz, a z těchto dat vyvozeného odborného názoru znalecké kanceláře na pravděpodobný budoucí vývoj. Z uvedených důvodů je vhodnější udávat indikovanou hodnotu jako interval s tím, že znalec se může pokusit odhadnout hodnotu, kterou pokládá v uvedeném intervalu za nejpravděpodobnější.
- 7) Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy, pokud by hlubším šetřením nad rámec tohoto posudku nevypluly jiné skutečnosti.
- 8) Odhad hodnoty je platný pouze pro finanční strukturu platnou k datu, k němuž je prováděno hodnocení. Odhadnutá hodnota tedy striktně platí pouze k datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno, a tak ji nelze srovnávat s oceněním zpracovaným s časovým odstupem.
- 9) Tento znalecký posudek byl zhotoven pouze za účelem uvedeným v kapitole č. 1.1. a č. 1.1.1. a je z metodických důvodů obecně nepřenositelný, tzn. platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený, **jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel Vámi**

(odběratelem) nebo třetí stranou je neplatné, eventuálně vyžaduje konzultaci se zhotovitelem posudku a jeho souhlas.

### 1.9. Obtíže při zhotovování znaleckého posudku

Při zajišťování podkladů nezbytných pro ocenění a při zhotovování znaleckého posudku se nevyskytly potíže. Objednatel znaleckého posudku poskytl veškerou součinnost a podklady, které jsou k dispozici.

### 1.10. Použité zkratky

Následně je uveden přehled nejčastěji uváděných zkratek v textu znaleckého posudku.

CP	– Cenový předpis
CS	– Cena stavby
GP	– Geometrický plán
IS	– Inženýrské sítě
KM	– Katastrální mapa
KN	– Katastr nemovitostí
KO	– Koeficient opotřebení a technického stavu
KS	– Kus(y)
k.ú.	– Katastrální území
LP	– Lesní pozemek
LHO	– Lesní hospodářská osnova
LHP	– Lesní hospodářský plán
LV	– List vlastnictví
m	– Metr
Kč	– Korun českých
NP	– Nadzemní podlaží
NeP	– Neplodná půda
p.č.	– Parcelní číslo
PK	– Pozemkový katastr
PP	– Podzemní podlaží
PPr	– Pozemková parcela
PM, s.p.	– Povodí Moravy, s.p.
PUPFL	– Pozemek určený k plnění funkcí lesa
OP	– Orná půda
OPS	– Obestavěný prostor stavby
OSTP	– Ostatní plocha
RD	– Rodinný dům
RCH	– Rekreační chata
TTP	– Trvalý travní porost
TP	– Trvalý porost
VD	– Vodní dílo
VN	– Vodní nádrž
VP	– Vodní plocha
ZCH	– Zahrádkářská chata
ZP	– Znalecký posudek
ZPN	– Zastavěná plocha a nádvoří
ZPF	– Zemědělský půdní fond

## 2. Základní údaje

### 2.1. Záměr stavby, stručný popis vodního díla Vlachovice

Předmětem ocenění je nemovitá věc zasažená stavbou „Vodního díla Vlachovice“.

Situace zobrazující zájmové území vodního díla Vlachovice je uvedena na následujícím obrázku.

**Obrázek 1 – Situace lokality s vyznačením zájmového území VD Vlachovice**

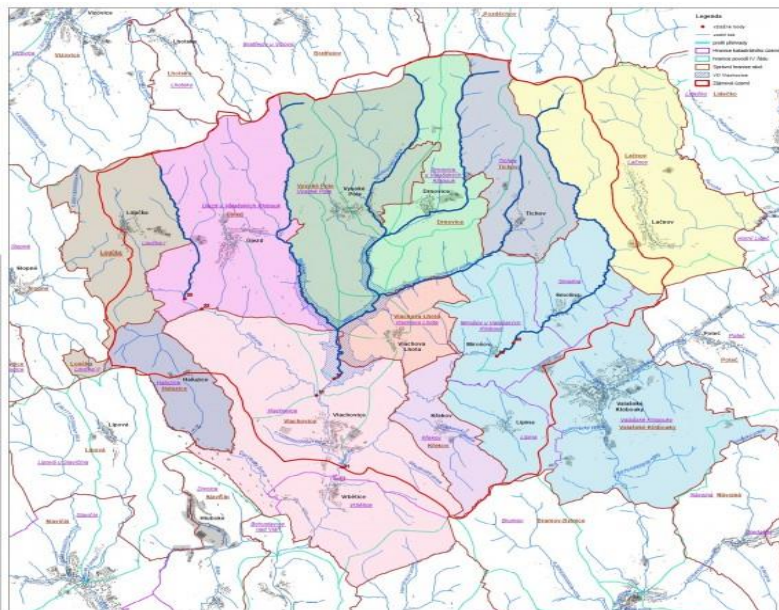


Zdroj: [www.pmo.cz](http://www.pmo.cz)

**Vodní dílo Vlachovice** je plánováno realizovat na vodních tocích Vlára, Sviborka a Smolinka v okrese Zlín, ve Zlínském kraji. Umístění VD Vlachovice je plánováno asi 4 km západně od Valašských Klobouk v údolí mezi obcemi Vlachovice, Vlachova Lhota, Haluzice, Újezd a Vysoké Pole.

**Dotčenými katastrálními územími jsou:** Vlachovice, Vlachova Lhota, Drnovice u Valašských Klobouk, Vysoké Pole, Újezd u Valašských Klobouk, Loučka, Tichov, Haluzice, Křekov, Lačnov, Valašské Klobouky, Mirošov u Valašských Klobouk a Smolína.

**Obrázek 2 – Situace dotčených katastrálních území VD Vlachovice**



Zdroj: [www.pmo.cz](http://www.pmo.cz)

**Záměr výstavby VD Vlachovice** jako víceúčelové nádrže s hlavním účelem vodárenským je třeba pojímat jako komplexní soubor staveb a opatření, které společně zajistí přepokládané funkce vodního díla v koexistenci s existujícími sídly a s územím a zajistí rovněž vhodné začlenění záměru do krajiny a přírodního prostředí.

Záměr je členěn na Celky dle očekávaných postupů jejich přípravy a možného financování.

#### **Hlavní účel vodního díla Vlachovice**

**Hlavním účelem VD Vlachovice je zajištění spolehlivého zdroje povrchové vody pro zásobování obyvatel pitnou vodou** a pokrytí potřeb vody v území s nedostatkem podzemních zdrojů vody. Vodní dílo bude sloužit obyvatelům žijícím na území Zlínského kraje k zajištění zásobování pitnou vodou. Víceúčelové využití tohoto vodního díla bude spočívat také v **protipovodňové ochraně sídel** ležících podél řeky pod uvažovaným vodním dílem.

Dalším zásadním účelem vodního díla je **nadlepšování nízkých přirozených průtoků pro zajištění nezbytných ekologických funkcí toku Vlárý** v období sucha.

## **2.2. Pojmy vymezující hodnotu**

S ohledem na předmět posouzení, kterým je nemovitá věc (lesní pozemek) a ocenění se provádí v požadovaném rozsahu dle objednávky za daným účelem, je potřeba uvést obecné ekonomické pojmy, jež v daném případě mají své opodstatnění.

**Cena** je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu, případně pronájem. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Hodnota** je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Trh je systém anebo místo, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti.

Cena zjištěná („cena administrativní“, „cena úřední“) je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění k provedení zákona o oceňování majetku.

Obvyklá cena - (definice dle IVSC) - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Obvyklá cena - (§2 zákona o oceňování majetku) – 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové rodinné nebo 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.

Čistý roční stabilizovaný výnos – výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Hodnota výnosová nemovitosti – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Existuje řada typů a souvisejících definic hodnoty (např. viz IVS). Některé definované hodnoty jsou běžně používané v oceňování. Jiné jsou používány ve speciálních situacích za přesně vymezených okolností. Pro použití a pochopení ocenění je mimořádně důležité, aby byla mezi klientem a znalcem včas a jasně vymezena báze hodnoty a s ní spojená definice hodnoty a aby odpovídala konkrétnímu zadání.

### 2.2.1. Tržní úrovně hodnoty – tržní hodnotová báze

Tržní hodnotové báze zahrnují zpravidla tři hodnotové úrovně, kdy nejčastěji užívanou je tzv. tržní hodnota.

Tržní hodnota je výrazem trhem uznané použitelnosti aktiva. Je to odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tomuto pojmu v podstatě obsahově odpovídá i pojem v současnosti již neužívaný jako byla např. „obecná cena“.

Do tržní hodnotové úrovně patří dále i obvyklá cena, která je, podle výkladu Ministerstva financí České republiky, statisticky vyhodnocená nejvyšší četnost skutečně realizovaných cen v místě a čase na relevantním trhu<sup>6</sup>. Tuto hodnotovou bázi lze však zjistit pouze tržním porovnáním a u pozemků ji prakticky nelze zjistit. Obvyklou cenu lze zpravidla zjistit pouze u zboží s charakterem komodity nebo u zboží, které se charakterem prodeje tomuto typu blíží.

<sup>6</sup> Podle novely zákona z roku 2012 platí pro znalecké posudky vydané po tomto roce.

### Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005<sup>7</sup>:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

### Pojmy v definici tržní hodnoty dle IVS<sup>8</sup>

#### Definice tržní hodnoty dle International Valuation Standards používá následující pojmy:

- „...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- „...by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- „...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- „...mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- „...ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „...po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,

„...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

### 2.2.2. Netržní úrovně hodnoty

Pro tyto kategorie hodnoty platí definice tržní hodnoty buď jen omezeně, nebo neplatí vůbec. Výsledné hodnoty odpovídající této úrovni nemají obecnou platnost, mají omezenou vypovídací schopnost či platí jen pro zúžený okruh účastníků transakce. Podle tzv. subjektivního oceňovacího principu může výsledek takového ocenění plnit určitou předem definovanou funkci (tzv. Kolínská škola), tj. nejčastěji arbitrážní nebo poradenskou.

**Investiční hodnota (investment value)** je hodnota aktiva pro stávajícího nebo předpokládaného investora pro jeho individuální investiční nebo provozní cíle. Investiční hodnota je báze hodnoty specifická pro konkrétní subjekt. Tato báze hodnoty odráží užitek plynoucí danému subjektu z držení aktiva, a proto není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva.

Investiční hodnotu lze považovat za synonymum německých pojmů hraniční hodnota a hodnota pro rozhodování.

**Speciální hodnota (special value)** je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva.

<sup>7</sup> International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

<sup>8</sup> MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. Tržní hodnota, s. 22-24.



**Spravedlivá hodnota (férová hodnota, fair value, equitable value)** je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota (německy „Arbitriumwert“) a velmi často plní arbitrážní oceňovací funkci.

Jde o netržní úroveň hodnoty, která je platná pouze pro účastníky transakce a je tak většinou obecně nepřenositelná. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA), je ve Standardu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair value“ (reálná hodnota). Podle definice těchto Mezinárodních standardů je „fair value částkou, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn., že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty. Pro upřesnění Mezinárodní oceňovací standardy v r. 2017 přistoupily ke změně označení této báze hodnoty z „fair value“ na „equitable value“, aby nedocházelo k záměnám mezi pojmem definovaným v Mezinárodních účetních standardech, tj. reálnou cenou, ang. fair value a spravedlivou hodnotou podle Mezinárodních oceňovacích standardů.

Uvedené náhledy v podstatě odpovídají stanoviskům k základním pojmům, jako jsou hodnota, cena, náklady a trh, tak jak je obsahují mezinárodní oceňovací standardy, zopakujeme a doplníme proto v oceňování používané základní pojmy:

**Výnosová hodnota** („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) představuje takovou jistinu, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku, nebo je nutné tuto jistinu investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Věcná hodnota** („substanční hodnota“, „časová cena“) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Obdobou této ceny je podle zákona č. 151/1997 Sb. „cena zjištěná nákladovým způsobem“. Při ocenění podniku je však třeba rozlišovat úplnou a neúplnou substanční hodnotu.

**Cena zjištěná** („cena administrativní“, „cena úřední“) je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění.

**Cena pořizovací** („cena historická“) je cena, za kterou bylo možno pořídit věc v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** („reprodukční pořizovací cena“) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### 2.3. Obecné přístupy k oceňování pozemků.

Základní filosofie při oceňování pozemků vychází z předpokladu, že půda, resp. země, nemá žádnou hodnotu, pokud nebude uzpůsobena k přijetí určité užitečné funkce, a že bez příslibu zisku či jiné výhody tudíž nebude zhodnocena. Přitom tržní principy požadují, aby příslib byl úměrný i případnému riziku.

Hodnota pozemků se odvíjí především z těchto základních faktorů:

#### a) Vliv očekávání a změn

Hodnota pozemků se mění v závislosti na tom, jaké lze předpokládat jejich využití a jaké je možno podle toho očekávat výhody a výnosy spojené s jeho vlastnictvím či užíváním. Hodnota pozemků je významným způsobem závislá na časových horizontech a stupni vývoje, v němž se toto očekávání odehrává. Pozemek tak přechází postupně ze segmentu trhu zemědělských pozemků přes segment více či méně připravených stavebních pozemků do kategorie trhu s pozemky zastavěnými. Očekávaná změna může být hlavním motivem k držení pozemku, často nepostrádá spekulativních prvků a s tím i spojeného rizika, že očekávané představy se nenaplní.

#### b) Nabídka a poptávka

Se stoupající nabídkou a snižující se poptávkou ceny klesají a naopak. Protože se vše odehrává v konkurenčním prostředí, kde jde především o nejuvhodnější polohu, je pravidlem, že ceny blíže onoho vrcholu výhody obdobně jako vrstevnice stoupají, s rostoucí vzdáleností klesají, ovšem až po sféru výhody jiné. Výhody jsou motivovány zejména komerčním využitím a s tím spojeným výnosem (nárůst cen pozemků směrem do center měst). Naopak např. pozemky pro rodinné domy se řídí spíše životním prostředím, dopravní dostupností apod. Navíc se podmínky rychle mění s rozvojem automobilismu, kupní silou, životním stylem apod.

#### c) Nejvyšší a nejlepší využití

Možnost využití má přímý vliv na zúročení pozemku a tudíž na možný výnos. Souvisí s územním plánováním. Znalost územních záměrů, jejich závaznost a časové horizonty jsou pro ocenění nezbytné

#### d) Substitute

Jde o pravidlo spočívající v tom, že v podmínkách volného trhu není ochota zaplatit vyšší cenu než je cena srovnatelné a dosažitelné nemovitosti, přičemž ze srovnatelných nabídek je akceptována cena nejnižší

#### e) Konformita

V neměnných podmínkách se ceny vzájemně souvisejících pozemků se stejným určením v rámci jednotlivých lokalit postupně ustalují, rozdíly dané drobnějšími odlišnostmi se smazávají.

#### f) Kvalita vlastnických práv

Na hodnotu pozemku mohou mít vliv různé typy vlastnických práv, které souvisí s možnostmi jeho optimálního využití a dále nejrůznější formy omezení, jako jsou věcná břemena, služebnosti apod., které ji podle konkrétně působících podmínek více či méně snižují.

#### g) Fyzické charakteristiky

Jde o obecně známé cenotvorné vlivy v souvislosti s umístěním, velikostí a tvarem, topografií, orientací, kvalitou okolních horizontů, souvisí se stupněm zainvestovanosti atd.

### 3. Identifikace a popis předmětné nemovité věci

#### 3.1. Identifikační údaje vlastníka předmětné nemovité věci

Předmětem tohoto ZP je nemovitá věc, jež je zasažena stavbou vodního díla Vlachovice. V podkladech zasláných objednatelem ZP a dle výpisu z KN, LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk je jako vlastník předmětné nemovité věci uveden:

**Tabulka 2 – Vlastník předmětné nemovité věci**

Jméno a příjmení	Michal Hermann
Bydliště	Česká 4752, 760 05 Zlín
LV/podíl	LV č. 417 – podíl 1/3

Zdroj: Příloha objednávky

#### 3.2. Celková situace, popis lokality

**Tabulka 3 – Všeobecný popis obce, lokality, nemovité věci**

Pol. č.	Položka	Popis
1.	Obec	Drnovice
2.	Katastrální území	Drnovice u Valašských Klobouk
3.	Informace o obci	Obec se rozkládá 6 km SZ od Valašských Klobouk, 12 km SV od Slavičína a cca 22 km JV od krajského města Zlína, při silnici III/4947. Drnovice se rozkládají v kotlině obklopené lesy Vizovické vrchoviny. Jde o podhorskou obec, která leží v nadmořské výšce okolo 460 m n.m. <u>Občanská vybavenost:</u> obecní úřad, základní škola (I. stupeň), mateřská škola, knihovna, restaurace, sportovní zařízení a některé služby. V obci žije 446 obyvatel.
4.	Umístění nemovité věci	Pozemek se nachází v extravilánu obce Drnovice, asi 1,5 km jihozápadně od zastavěné části obce, v lokalitě Podpolí, 50 m východně od levého břehu řeky Vlárý. Viz snímek KM v příloze. Předmětná nemovitá věc je dotčena stavbou VD Vlachovice.
5.	Územní plán	Funkční využití pozemku: plochy lesní.
6.	Přístupy	Přístup po polní cestě a přes cizí pozemky.
7.	Možnost napojení na inženýrské sítě	V místě pozemku není možnost napojení na IS.

Zdroj: Vypracoval znalec

### 3.2.1. Podrobná identifikace předmětné nemovité věci

Tabulka 4 – Specifikace nemovité věci doplněná po místním šetření

Pol. č.	Položka	Popis
8.	Druh pozemku	Podle evidence v KN je pozemek druhově řazen následovně: p.č. 984 – lesní pozemek
9.	Současné využití	Podle skutečně zjištěné polohy a způsobu využívání je pozemek využíván následovně: p.č. 984 – lesní pozemek s lesními trvalými porosty
10.	Trvalé porosty na pozemku	p.č. 984 – lesní porosty, zastoupení dřevin tvoří: borovice lesní, habr obecný, smrk ztepilý a ostatní měkké listnáče
11.	Stavby na pozemku	Nevyskytují se

Zdroj: Vypracoval znalec

### 3.3. Popis lesního pozemku

Lesní pozemek p.č. 984 je situován v extravilánu obce Drnovice, přibližně 1,5 km jihozápadně od okraje zastavěné části obce, poblíž hranice s k.ú. Vysoké Pole, v lokalitě Podpolí, asi 50 m východně od levého břehu řeky Vlára a 300 m jižně od osady Podpolí (místní části Drnovic). Tvar pozemku je nepravidelný, pětiúhelníkový, protáhlý ve směru východ – západ s podélnou osou situovanou kolmo k řece. Pozemek se rozkládá ve svažitém terénu s orientací k západu, a tvoří část strže, která probíhá podél severní strany rozsáhlejšího lesního porostu ve směru od východu k západu, tedy k řece Vláře. Na jižní hranici pozemku navazuje skupina rekreačních chat.

Podle LHP/LHO je na lesním pozemku bezlesí, podle místního šetření roste na pozemku smíšený lesní porost, zastoupeny jsou dřeviny: borovice lesní, habr obecný, smrk ztepilý a ostatní měkké listnáče.

Podrobný popis trvalých porostů je uveden v bodě 6.5. tohoto ZP, kde je také uveden výpočet ceny zjištěné nemovité věci dle patného cenového předpisu. Na pozemku se nenachází žádná stavba ani jiné příslušenství.

### 3.4. Věcná práva, závady, věcná břemena a služebnosti

Podle výpisu z KN, LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Val. Klobouk je id 1/3 pozemku p.č. 984 zatížena následujícími věcnými právy:

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a** exekučního řádu k podílu id. 1/3  
- pohledávka ve výši 39.612 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení

Oprávnění pro:

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-31537/2009 - 14 - dle usnesení č.j. 13 EXE 137/2010-13 - JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 16.03.2010.

Právní moc ke dni 02.04.2010. Z-1056/2010-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• **Zástavní právo exekutorské podle § 69a** exekučního řádu

- jistina ve výši 127.824,37 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení

- k id. 1/3 podílu, povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Oprávnění pro: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k: Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX-6389/2008 - 39, dle usnesení č.j. 23 Nc 935/2008-5 - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. - Litoměřice, ze dne 06.06.2012.

Právní moc ke dni 11.06.2012. Z-2661/2012-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• **Zástavní právo exekutorské podle § 69a** exekučního řádu

- pohledávka ve výši 3.467,34 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení

- k id.1/3 podílu, povinný: Hermann Michal, r.č.670311/0095

Oprávnění pro: SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD, id.č. HE 257931, Afentrikas, 4.Afentrika Court, Office 2, Larnaca 6018, Kypr

Povinnost k: Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex-21564/2009 - 44 , dle usnesení č.j. 13 Nc 1778/2009-7, JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov, ze dne 28.02.2013. Z-775/2013-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• **Zástavní právo exekutorské podle § 69a** exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 86.178 Kč

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Oprávnění pro: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vínohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k: Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-05224/2014 - 13 , vydaný soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou, ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:13. Zápis provede dne 19.03.2014. V-355/2014-737

Pořadí k 17.02.2014 15:26

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti** k podílu id. 1/3

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz 124 Ex-6389/2008 -4 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce čj. 23 Nc 935/2008-5, ze dne 11.06.2008. Z-2376/2008-737

• **Nařízení exekuce**

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 23Nc-935/2008 -5 ze dne 27.05.2008. Zlín Z-10979/2008-705

Listina: Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 124EX-6389/2008 -17 (k usnesení exekuce 23Nc 935/2008-5) . Právní moc ke dni 05.07.2008. Zlín Z-16576/2008-705

• **Nařízení exekuce**

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 23Nc-2310/2008 -5 ze dne 07.11.2008. Zlín Z-40/2009-705

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 215 EX-533/2008-88 , vydal soudní exekutor Mgr. Ctibor Brančík, ze dne 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 17:00:10. Zápis proveden dne 09.02.2024. Valašské Klobouky Z-299/2024-737

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č.j.: 215 EX 533/2008 - 88, vydal soudní exekutor Mgr. Ctibor Brančík . Právní moc ke dni 03.03.2024.

Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 17:00:09. Zápis proveden dne 07.03.2024. Valašské Klobouky Z-721/2024-737

• **Nařízení exekuce**

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián se sídlem v Brně

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 13Nc-1778/2009 -7 ze dne 02.11.2009. Zlín Z-1093/2010-705

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/3

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Parcela: 984 Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-21564/2009 14 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce č.j. 13 Nc 1778/2009-7 - JUDr. Petr Kocián - Exekutorský úřad Brno-venkov, ze dne 25.01.2010. Z-201/2010-737

• **Nařízení exekuce**

soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána se sídlem v Přerově

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 13EXE-137/2010 -13 ze dne 23.02.2010. Zlín Z-3579/2010-705

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 13EXE-137/2010 -13. . Právní moc ke dni 22.04.2010. Zlín Z-13814/2010-705

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/3**

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-31537/2009 -12 - dle usnesení č.j. 13 EXE 137/2010-13 - JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 16.03.2010. Z-1055/2010-737

• **Nařízení exekuce**

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 EXE-137/2010 -13 - soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 23.02.2010. Valašské Klobouky Z-1057/2010-737

• **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor. úřad Přerov 103Ex-05224/2014 - 9 ze dne 14.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:15. Zápis proveden dne 20.02.2014. Přerov Z-2968/2014-808.

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Povinnost k: Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-05224/2014 -12 , vydaný soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou, ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:13. Zápis proveden dne 28.02.2014. Valašské Klobouky Z-423/2014-737

• **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-27529/2015 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 12:16:56. Zápis proveden dne 17.12.2015. 603 00 Brno-město Z-20864/2015-702

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Povinnost k: Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-27529/2015 -17 , vydaný Mgr. Jaroslavem Homolou, ze dne 11.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 14:25:50. Zápis proveden dne 17.12.2015. Valašské Klobouky Z-2441/2015-737

• **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov  
Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-24339/2020-9 ze dne 25.08.2020.

Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 13:49:25. Zápis proveden dne 27.08.2020. Valašské Klobouky Z-1605/2020-737.

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

Povinnost k: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095 Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-24339/2020-13 , vydal soudní exekutor Lukáš Jícha, ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 13:49:25. Zápis proveden dne 27.08.2020. Valašské Klobouky Z-1605/2020-737.

**Závěr:**

Nemovitá věc není zatížena žádnými věcnými břemeny ani služebnostmi; nevyskytují se žádná jiná práva ani jiné závady, které by měly vliv na tržní hodnotu nemovité věci.

ZP číslo: **22024043**

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poč. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.řízení, verze

pdf

Tisk: oboustranný

**AZET<sup>®</sup>**  
**KONZULT**



## POSUDEK

### 4. Posudek – ocenění

**Posudek** podle § 28 odst. 2. písm. e) zákona č. 254/2019 Sb. a podle § 41 odst. 3 vyhl. č. 503/2020 Sb.

– v kapitole 4. a následných podkapitolách je zpracován popis postupu, zvolené metody a je proveden samotný výpočet.

#### 4.1. Právní prostředí pro ocenění

Účelem ocenění je v souladu s požadavkem objednatele stanovení obvyklé ceny nemovitostí dle platného zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování).

V § 2 zák.č.151/1997 Sb. je definováno oceňování majetku a služeb takto:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích 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 kalamiť. 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.*

(3) *V odůvodněných případech. Kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:*

- a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
- d) *oceňování podle jmenovité hodnoty,*
- e) *oceňování podle účetní hodnoty,*
- f) *oceňování podle kurzové hodnoty*
- g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Z textu zákona jednoznačně vyplývá, že např. nákladový, výnosový a porovnávací způsob jsou „jinými způsoby oceňování“, které se použijí, když nelze z trhu vyčíst cenu obvyklou, a **nemohou tedy být zároveň metodami, jak tuto cenu obvyklou stanovit.**

Z kontextu Zákona č. 151/1997 Sb. a z podrobnější analýzy definic vyplývá, že cena obvyklá je primárně myšlena jako cena vyčtená z trhu.

Ceny na trhu se však i u běžného zboží zpravidla nezanedbatelně liší, proto je vhodné souhlasit se stanoviskem Ministerstva financí k otázce, jak chápat cenu obvyklou: „**Cena obvyklá je statisticky vyhodnocená největší četnost skutečně realizovaných cen v daném místě a čase**“<sup>9</sup>

**Obvyklá cena** je v podstatě „**podmnožinou**“ tržní hodnoty, která ovšem vyžaduje **specifický přístup** zejména v četnosti srovnatelných vzorků. Zmíněný specifický přístup je **podle dikce** zákona č.151/1997 Sb. limitován pouze aplikací jedné metody (**PŘÍMÉ POROVNÁNÍ**) a to ještě s náročnou volbou potřebného počtu srovnatelných vzorků, aby bylo dosaženo žádoucí věrohodnosti. Právě z důvodu nedostupnosti vzorků pro přímé porovnání není u nemovitosti často možné **obvyklou cenu** nemovitosti aplikovat.

Podle Důvodové zprávy k Vyhlášce č. 441/2013 Sb. je v § 1a uvedeno:

*„Obvyklá cena předmětu ocenění se určí vyhodnocením vybrané množiny prvků realizovaných cen srovnatelných předmětů k datu ocenění. Množina prvků je vybírána v přiměřeném historickém časovém intervalu podle předem nastavených kritérií výběru. Soubor musí obsahovat podle povahy oceňovaného předmětu dostatečný počet údajů, tzn. minimálně tři údaje po vyloučení odlehklých údajů, tj. extrémů. Analýza údajů vybraného souboru se provádí z hlediska hodnototvorných aspektů, a na základě jejího vyhodnocení se určí obvyklá cena. Pokud nebyly srovnatelné předměty ani v přiměřeném období obchodovány, lze je vyjimečně ocenit postupem pro určení tržní hodnoty za předpokladu, že při jejím stanovení se vychází pouze ze všeobecně známých a doložitelných skutečností a faktů k datu ocenění“.*

#### 4.1.1. Vyhodnocení právního rámce pro ocenění

Obecně platí, že abychom mohli zjišťovat cenu obvyklou, je třeba, aby se jednalo o relativně homogenní zboží, které je dostatečně intenzivně obchodováno, přičemž příslušné obchody jsou zároveň transparentní. Při těchto obchodech by se také neměly uplatňovat nějaké zvláštní zájmy a zřetele, jako je třeba snaha někoho podpořit, vyhovět nějakému obchodnímu zájmu apod.

Znalec se v prvé řadě musí zaměřit na průzkum, zda je možno nalézt pro **přímé porovnání** a datum ocenění vhodné vzorky obdobných majetků v takovém počtu, aby jejich aplikace byla odůvodněná a výsledek hodnocení představoval potřebnou důvěryhodnost.

V případě obvyklé ceny je nutno respektovat pokyny Min. financí ČR, které pro výběr vhodných vzorků uvádí: „*Cena obvyklá se určuje z dostatečně vypovídajícího počtu vzorků s menším rozptylem realizovaných cen, neb zde je menší riziko působení „specifických“ a netržních“ faktorů realizovaných cen.*“

Pro zpracovatele ocenění z toho vyplývá, že adekvátní výběr vzorků je podmíněn jasně definovanými kritérii výběru tak, aby výsledná množina vzorků jednoznačně vyhovovala aplikaci metody **přímého porovnání** a zároveň bylo dosaženo žádoucí věrohodnosti.

Pokud znalec k datu ocenění nezjistí alespoň tři údaje o realizovaných cenách srovnatelných nemovitých věcí po vyloučení odlehklých údajů, lze do množiny zahrnout i obchody v časově přiměřeném období.

V případě zjištění, že pro ocenění existují relevantní podklady k aplikaci přímého porovnání, je zpracovatel znaleckého posudku prioritně povinen z takto zjištěných datových vstupů stanovit obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí.

<sup>9</sup> citováno dle Bradáč – Superatová: Problematika názvosloví ceny obvyklé, Soudní inženýrství 2010

Dle platné legislativy dále platí, že v případech, kdy obvyklou cenu předmětných nemovitostí pro nedostatek relevantních vstupů stanovit nelze, stanovuje se hodnota tržní.

## 4.2. Analýza vstupů

Šetření bylo orientované na zmapování trhu pro předmětnou nemovitost, tj. pozemek druhu: lesní pozemek.

Pro potřeby tohoto ocenění jsou relevantní lesní pozemky, proto je analýza zaměřena na obchody s lesní půdou a lesními porosty.

### Analýza trhu s lesními pozemky v ČR

Cena lesních pozemků se odvíjí od řady faktorů, mezi hlavní cenotvorné faktory určující cenu lesního pozemku patří:

- celková velikost pozemku
- zakmenění porostů
- zásoba dříví
- věk porostu
- skladba dřevin zastoupených na pozemku
- povolená těžba dle plánu LHO nebo LHP
- lokalita a přístup k porostům při hospodaření
- plocha holiny
- bonita

### Postup použitý pro získání relevantních vstupů pro odvození obvyklé ceny.

Cílem šetření bylo dohledání kupních smluv s realizovanými prodeji nemovitých věcí stejného či obdobného charakteru v místě a čase.

Pro získání relevantních podkladů bylo znalcem provedeno šetření za účelem zjištění obchodovaných cen lesních pozemků v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, Vysoké Pole, Újezd u Valašských Klobouk, Vlachova Lhota, Vlachovice, Mirošov u Valašských Klobouk a Návojná.

Pomocí aplikace nahlížení do katastru nemovitostí bylo identifikováno několik jednotek prodeje lesních pozemků s lesními porosty.

#### Lesní pozemky:

Z množiny obchodovaných lesních pozemků pro účely porovnání byly vyřazeny:

- obchody s lesními pozemky bez lesních porostů,
- obchody s pozemky, kdy obchod byl uskutečněn mezi osobami blízkými, a cena byla nízká, mimo interval obvyklých cen,
- a obchodované pozemky spojené s realizací VD Vlachovice, kdy kupní cena obsahovala motivační koeficient.

Po takto provedené redukci realizovaných prodeje zůstaly pro detailnější vyhodnocení 3 obchody s lesními pozemky. Z toho byly 2 obchody z k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk a jeden obchod z k.ú. Mirošov u Valašských Klobouk a Návojná.

Mezi kritéria, která znalec AZET při porovnání posuzoval, patří: lokalita, výměra, tvar pozemků, konfigurace v terénu, druh, stáří, zakmenění lesního porostu a další případné vlivy. Z uvedeného je patrné, že četnost obchodů lesních pozemků s lesními porosty je velmi nízká, ovlivněna pravděpodobně realizací vodního díla Vlachovice, které zasahuje rozsáhlou část předmětné oblasti.

### Závěr:

**Na základě vyhodnocení trhu a vyhodnocení dostupných podkladů dospěl znalec k zjištění, že obvyklou cenu předmětné nemovitosti pro nedostatek srovnatelných obchodovatelných vzorků nelze zjistit. Následně tedy bude stanovena tržní hodnota nemovité věci na základě metody porovnávací.**

### 4.3. Postup a zvolené metody

Současná teorie i praxe v oceňování používá řadu metod, které lze začlenit do třech základních principů. Obecně lze jednotlivé metody charakterizovat:

- Majetková metoda je založena na tzv. věcné hodnotě, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Jinak řečeno věcná hodnota majetku reprezentuje hledisko nákladů na pořízení po odpočtu opotřebení oceňovaného majetku. Věcná hodnota dle této metodiky se stanovuje u budov, hal, inženýrských sítí apod.
- Výnosová hodnota představuje výnosový potenciál majetku a vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska budoucích dosahovaných příjmů s ohledem na optimální možnosti využití. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos. Napovídá o peněžních tocích spojených s nemovitostí, posuzuje očekávané budoucí výnosy a tím do značné míry odkrývá přiměřenost investovaného kapitálu.
- Porovnávací hodnota respektuje stav nabídky a poptávky trhu, disponibilní zdroje investorů, využitelnost a zpeněžitelnost. Porovnávací hodnota bývá stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném místě a čase.

Pro výpočet tržní hodnoty nemovitých věcí byla zvolena metoda porovnávací.

Hodnota porovnávací ve výpočtu tržní hodnoty byla provedena na základě porovnání obchodovaných cen pozemků obdobného charakteru (lesní pozemky), které se nachází v obdobných lokalitách. Pro porovnání byly získány obchodované ceny k realizovaným prodejům obdobných lesních pozemků pomocí dálkového přístupu do KN. Vzhledem k poměrně malé četnosti obchodů v průběhu kratšího období přímo v Drnovicích byly vyhledány k porovnání obchody také v nejbližších navazujících katastrálních územích. Nabídkové ceny inzerované realitními kancelářemi na podej lesních pozemků nebyly do porovnání zahrnuty, neboť nabídkové ceny jsou mnohdy rozdílné od skutečně realizovaných cen.

Po analýze realizovaných obchodů v segmentu lesních pozemků v aplikaci „nahlížení do katastru nemovitostí“ a zjištění čísla řízení relevantních obchodů, byly pomocí dálkového přístupu do KN, získány výstupy „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“, a získání kupních smluv zjištěny obchodované ceny pozemků v k.ú. Drnovice u VK a v sousedních k.ú. Mirošov u VK, Vysoké Pole, Újezd u VK a v k.ú. Návojná.

Výnosová hodnota analyzována nebyla, pozemek není pronajímán. Relevantní údaje o tržním nájemném v segmentu lesních pozemků v dané lokalitě nebyly zjištěny.

Pro komplexní pohled na oceňovanou nemovitou věc byl proveden také výpočet ceny zjištěné podle platného oceňovacího předpisu: vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 434/2023 Sb. platné od 01.01.2024 – viz bod 6.5.

### 4.4. Volba metod ocenění

V tomto případě byla s ohledem na charakter předmětu ocenění, současný způsob využívání nemovitosti a znalost ekonomického prostředí, jako základní metoda zvolena **metoda porovnávací**.

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena na základě **porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru** v obdobných lokalitách.

Pro porovnání lesního pozemku bylo vybráno z vytipovaného vzorku 5-ti obchodů ve 4 katastrálních územích 3 vhodné obchody v k.ú. Drnovice u VK, v k.ú. Mirošov u VK a Návojná.

Obchodované ceny a kupní smlouvy byly získány pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

Dále je proveden také **výpočet ceny zjištěné** nemovitých věcí podle platného cenového předpisu pro komplexní pohled na předmět ocenění.

#### 4.5. Výpočet tržní hodnoty pozemku

Při výpočtu je využita analýza porovnání pozemků.

##### 4.5.1. Popis oceňovaného pozemku

Předmětem ocenění je lesní pozemek p.č. 984 o výměře 550 m<sup>2</sup> uvedený na LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, okres Zlín.

Podrobný popis pozemku je uveden v kapitole 3.3. tohoto ZP.

##### 4.5.2. Výpočet tržní hodnoty pozemku metodou porovnávací

Zjištěny byly obdobné obchodované lesní pozemky s lesními porosty pomocí aplikace nahlížení do KN a dále byly zajištěny kupní smlouvy pomocí dálkového přístupu do KN. KS jsou uvedeny v příloze 6.7. tohoto ZP.

Pro porovnání byly vybrány 3 nejvhodnější obchody realizované v letech 2022 až 2023. Jednalo o pozemky s výměrou od 1.411 do 4.702 m<sup>2</sup>, obchodovaná jednotková cena se pohybovala k datu prodeje v rozmezí od cca 15 do 37 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na lokalitě, přístupu, vybavení pozemku, výměře, charakteru lesního porostu a dalších faktorech.

Pro zohlednění časového vlivu byl podpůrně využit index změny cen zemědělských pozemků, vydaných pravidelně společností FARMY.CZ s.r.o. ([https://www.farmy.cz/20240131\\_ZPRAVA\\_o\\_trhu\\_s\\_pudou\\_zverejnena.html](https://www.farmy.cz/20240131_ZPRAVA_o_trhu_s_pudou_zverejnena.html))

Růstové trendy lesní pozemků nejsou statisticky analyzovány, proto budeme podpůrně vycházet z hodnot pro zemědělské pozemky, s tím, že je ve výpočtu zohledněna nižší poptávka investorů po lesních pozemcích oproti zemědělským a tím také nižší růst lesních pozemků. Redukční koeficient je stanoven odborným odhadem ve výši 0,75.

Rozdílné parametry oceňovaného a srovnávaných pozemků jsou zohledněny v porovnání. Výsledná jednotková tržní hodnota oceňovaného pozemku je stanovena na základě porovnání 6 cenotvorných parametrů.

##### 4.6.3. Analýza kupních smluv a popis srovnávaných pozemků

Kupní smlouvy byly získány pomocí dálkového přístupu z katastru nemovitostí z portálu: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

V následující tabulce jsou uvedeny základní parametry KS na pozemky obdobného charakteru, které byly obchodovány v posledním období v k.ú. Drnovice u VK, v k.ú. Mirošov u VK a Návojná.

**Tabulka 5 – Základní informace o pozemcích vybraných pro porovnání:**

Čís.	Číslo řízení	p.č.	Právní účinky vkladu KS do KN	Katastrální území	Výměra (m <sup>2</sup> )	Kupní cena (Kč)	Průměrná jedn. cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	V-1105/2022-737	557/2, 558	21.04.2022	Drnovice u Val. Klobouk	1 411	21 165	15,00
2	V-2367/2022-737	1279, 1299	09.09.2022	Drnovice u Val. Klobouk	4 658	174 000	37,40
3	V-2445/2023-737	64/2, 2557	16.10.2023	Mirošov u Val. Klobouk, Návojná	4 702	98 967	21,00
	<b>průměrné hodnoty</b>						<b>24,50</b>

Zdroj: tabulka sestavena znalcem na základě kupních smluv.

### **Popis kupních smluv a srovnávaných pozemků:**

#### **1) Kupní smlouva č. 1 – č. řízení V-1105/2022-737**

Prodávající: fyzická osoba; kupující fyzická osoba podnikající v zemědělství.

Předmětem prodeje byly pozemky p.č. 557/2 – lesní pozemek o výměře 1285 m<sup>2</sup> a p.č. 558 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 126 m<sup>2</sup> v k.ú. Drnovice u VK. Pozemky se nachází asi 500 m JZ od Drnovic, v lokalitě Stráně, v rozsáhlejší lesním porostu. Na pozemcích roste smíšený lesní porost (smrk ztepilý a habr obecný). Vzdálenost od silnice je 500 m, vzdálenost od polní cesty 150 m. Pozemky jako celek mají nepravidelný protáhlý tvar, terén je svažité s orientací k severozápadu. Přístup je přes cizí pozemky. Kupní cena činila 21.165 Kč, to je 15 Kč/m<sup>2</sup>. Právní účinky KS jsou k 21.04.2022.

#### **2) Kupní smlouva č. 2 – č. řízení V-2367/2022-737**

Prodávající: fyzická osoba; kupující: fyzická osoba.

Předmětem prodeje byl lesní pozemek p.č. 1279 o výměře 3820 m<sup>2</sup> a id 1/2 lesního pozemku p.č. 1299 o výměře 883 m<sup>2</sup> (vl. podíl 1/2) v k.ú. Drnovice u VK. Pozemky se nachází asi 1,3 km jižně od Drnovic, v lokalitě Hrabová, v rozsáhlejší lesním porostu. Na pozemku p.č. 1279 roste jehličnatý les (borovice, smrk), na p.č. 1299 roste smíšený lesní porost (smrk ztepilý a olše). Vzdálenost od silnice je cca 600 m. Pozemky mají nepravidelný protáhlý tvar, terén je svažité s orientací k jihovýchodu. Přístup je přes cizí pozemky. Kupní cena činila 174.000 Kč, to je 37,40 Kč/m<sup>2</sup>. Právní účinky KS jsou k 09.09.2022.

#### **3) Kupní smlouva č. 3 – č. řízení V-2445/2023-737**

Prodávající: akciová společnost; kupující: fyzická osoba.

Předmětem prodeje byl pozemek p.č. 64/2 – lesní pozemek o výměře 4334 m<sup>2</sup> v k.ú. Mirošov u VK a p.č. 2557 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 368 m<sup>2</sup> v k.ú. Návojná. Pozemek p.č. 64/2 je situován v lokalitě Láze asi 2 km JV od Drnovic a 2 km východně od oceňovaného pozemku, v rozsáhlejší lesním porostu. Na pozemku roste smíšený lesní porost ve dvou porostních skupinách (v 1.PS: smrk ztepilý, jedle, habr obecný stáří 86 r.; ve 2. PS: bříza, jívka, smrk, javor klen, dub letní, borovice lesní a modřín, vše mlazina stáří 21 roků). Vzdálenost od silnice je 1,2 km, vzdálenost od lesní cesty 150 m. Pozemek má nepravidelný trojúhelníkový tvar, terén je svažité s orientací k severozápadu. Přístup je přes cizí pozemky

Pozemek p.č. 2557 je situován v lokalitě Kopanice asi 400 m západně od Návojně a 9 km JV od oceňovaného pozemku, při okraji rozsáhlejšího lesního porostu. Na pozemku roste listnatý les. Vzdálenost od silnice je 200 m. Pozemek má obdélníkový tvar, terén je svažité s orientací k východu. Přístup je po polní cestě. Pozemky jako celek byly obchodovány za KC 98.967 Kč, to je 21 Kč/m<sup>2</sup>. Právní účinky KS jsou k 16.10.2023.

Podrobné informace o lesních pozemcích pro jednotlivé parcely jsou uvedeni v příloze 6.8. tohoto ZP – výpisy z lesních hospodářských plánů a hospodářských osnov.

#### 4.6.4. Závěry k analýze KS na obchodované lesní pozemky

Na základě provedeného šetření je možno konstatovat, že četnost obchodů lesních pozemků s lesními porosty v dané lokalitě a okolí v posledních letech je velmi nízká, pozemky vhodné pro porovnání byly zaznamenány pouze ve třech případech. Vyloučeny byly pozemky obchodované za kupní ceny, které se vymykají intervalu tržních cen pro danou lokalitu, pozemky, které byly obchodovány v souvislosti s výstavbou VD Vlachovice, pozemky se stavbami a dalším příslušenstvím.

Znalci se tedy podařilo zajistit alespoň minimální počet vzorků (3 vzorky) obchodovaných cen pozemků pro výpočet porovnávací hodnoty, a to v delším časovém období.

#### 4.6.5. Výpočet jednotkové tržní hodnoty metodou porovnání

Pro výpočet jednotkové sazby je využita **metoda porovnávací**.

**Porovnání je provedeno na základě 6 cenotvorných parametrů.**

Koef. č. 1 - lokalita.

Zde obvykle platí, že pozemek na území větší obce nebo města a pozemek blíže zastavěné části obce nebo města je lukrativnější než pozemek na území menší obce nebo města a než pozemek situovaný dále od zastavěné části obce v okrajové lokalitě a naopak.

Koef. č. 2 – lesní porosty na pozemku, zakmenění.

Dřeviny s vyšší produkční schopností (smrk, buk, dub), starší porosty blížíci se době obmýti a lesní porosty s vyšším zakmeněním mají vyšší hodnotu oproti trvalým porostům s nižší produkční schopností (habr, borovice, měkké dřeviny), mladším apod.

Koef. č. 3 - výměra.

Obvykle platí, že pozemek menší výměry je lépe obchodovatelný, v kratším časovém horizontu než pozemek větší výměry, obchodovaná jednotková cena bývá obvykle v průměru vyšší.

Koef. č. 4 – tvar a svažitost pozemku.

Optimální tvar pozemku z pohledu využití je čtvercový nebo obdélníkový s malým rozdílem délek stran. Pozemek nepravidelného půdorysu je obtížněji obchospodařovatelný a využitelný a obvykle obchodovaný za nižší ceny. Obdobně je to u svažitosti pozemku, pozemek situovaný ve velkém svahu nebo ve žlebu je obtížněji obchospodařovatelný a využitelný a obvykle obchodovaný za nižší ceny. Svažitě pozemky, zejména orientované na SV, S a SZ jsou méně výhodné z důvodu produkčních schopností.

Koef. č. 5 – dopravní dostupnost.

Pozemky v dobře přístupných lokalitách, kdy přístup je zajištěn po zpevněných komunikacích pro zemědělskou techniku a vozidla, jsou obvykle obchodovány lépe, za vyšší ceny, než pozemky obtížně přístupné po nezpevněné cestě, přes cizí pozemky a pod.

Koef. č. 6 – ostatní vlivy.

V rámci dvou kupních smluv na lesní pozemky byly obchodovány také současně pozemky ostatní plochy, neplodné půdy malé výměry. Tyto pozemky obsahují také lesní porosty. Z důvodu nižší produkční schopnosti těchto pozemků je tato skutečnost zohledněna v porovnání.

V následující tabulce je provedeno vyhodnocení hlavních cenotvorných parametrů vybraných obchodovaných pozemků a výpočet výsledných koeficientů pro úpravu jednotkové porovnávací

hodnoty. Výsledný koeficient pro odhad porovnávací hodnoty je dán součinem dílčích korekčních koeficientů.

V následujících tabulkách je proveden výpočet porovnávací hodnoty.

**Tabulka 6 – Výpočet porovnávací hodnoty pozemku**

Č.	Název	Koef. 1 - Lokalita	Koef. 2 – Druh, stáří porostů, zakmenění	Koef. 3 - Velikost	Koef. 4 - Tvar a svahovitost	Koef. 5 - Dopravní dostupnost	Koef. 6 - Ostatní vlivy	Výsledný koef.
1	Pozemky v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, č. řízení V-1105/2022-737	obdobná lokalita, lesní porosty mezi obcemi Drnovice, Vlachova Lhota	mladší porost s vyšším zakmeněním, hodnotnější dřeviny	větší pozemek 2,56x (1.411 m <sup>2</sup> )	členitější kosodélník, svah k SZ	větší vzdálenost k asfaltové komunikaci (500 m)	přibližně 9 % plochy pozemků tvoří neplodná půda s trvalým porostem	
koef.		1,00	1,05	1,02	1,01	1,02	1,02	1,12
2	Pozemky v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, č. řízení V-2367/2022-737	obdobná lokalita, lesní porosty mezi obcemi Drnovice, Vlachova Lhota	na větší části starší porost, obdobně hodnotné dřeviny	větší pozemek 8,47x (4.658 m <sup>2</sup> )	podlouhý kosodélník, svah k SZ	větší vzdálenost k asfaltové komunikaci (600 m)	nejsou	
koef.		1,00	0,90	1,08	1,01	1,02	1,00	1,00
3	Pozemky v k.ú. Mirošov u Valašských Klobouk a k.ú. Návojná, č. řízení V-2445/2023-737	obdobná lokalita, lesní porosty mezi obcemi Drnovice, Vlachova Lhota a k.ú. Mirošov, jeden pozemek situován u obce Návojná	obdobné stáří porostů, obdobně hodnotné dřeviny	větší pozemek 8,55x (4.702 m <sup>2</sup> )	členitější tvar, svah k JV	větší vzdálenost k asfaltové komunikaci (1200 m)	přibližně 8 % plochy pozemků tvoří neplodná půda s trvalým porostem	
koef.		1,00	1,00	1,08	1,03	1,05	1,02	1,19

Zdroj: Tabulka a hodnocení provedeno znalcem.

Dále je třeba zohlednit časový vliv, jelikož datum prodeje není totožný s datem ocenění. Přepočítání vychází z hodnot podílu roku ve dnech pro jednotlivé posuzované obchody k datu ocenění. Pro přepočítání časových rozdílů jsou podpůrně využity údaje o růstu cen zemědělských pozemků vydávaných pravidelně společností FARMY.CZ s.r.o. s tím, že je ve výpočtu uveden redukční koeficient ve výši 0,75, který zohledňuje nižší poptávku investorů po lesních pozemcích oproti zemědělským a tím také nižší cenový růst lesních pozemků.

V následující tabulce jsou uvedena data o cenovém růstu cen zemědělských pozemků dle databáze FARMY.CZ s.r.o.

**Tabulka 7 – indexy zemědělských pozemků a odhad indexů lesních pozemků (%)**

Vývoj tržních cen půdy	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Odhad
Růst zemědělských pozemků v %	1,3	3,9	16,1	13,5	2,9	2,9
Koef. 0,75						
Odhadovaný růst lesních pozemků v %	0,97	2,92	12,08	10,13	2,17	2,17
Index	0,0097	0,0292	0,1208	0,1013	0,0217	0,0217

Zdroj: Vypracoval znalec dle databáze Farmy.cz s.r.o.

Pro část roku 2024 byl index stanoven v obdobné výši jako pro rok 2023.



**Tabulka 8 – Výpočet indexů změn cen lesních pozemků k datu ocenění**

Č.	Číslo řízení, k.ú.	Právní účiny vkladu	dny za r. 2021	dny za r. 2022	dny za r. 2023	dny za r. 2024	Index
1	V-1105/2022-737, k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk	21.04.2022	0	254	365	52	1,097
2	V-2367/2022-737, k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk	09.09.2022	0	113	365	52	1,057
3	V-2445/2023-737, k.ú. Mirošov u Valašských Klobouk a k.ú. Návojná	16.10.2023	0	0	76	52	1,008

Zdroj: výpočet provedený znalcem.

V následující tabulce je provedena úprava obchodovaných jednotkových cen korekčními koeficienty a výpočet průměrné jednotkové hodnoty pozemku na základě metody porovnávací.

Obchodované ceny byly dále upraveny na CÚ k datu ocenění indexem viz tabulka 8.

**Tabulka 9 – Výpočet upravené jednotkové hodnoty pozemku**

Č.	Název	Obchodovaná cena (Kč)	Výměra pozemků (m <sup>2</sup> )	Obchodovaná jedn. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výsledný koeficient úpravy cen dle srovnání	Časový index	Upravená jednotková hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Pozemky v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, č. řízení V-1105/2022-737	21 165	1411	15,0	1,12	1,097	18,4
2	Pozemky v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk, č. řízení V-2367/2022-737	174 000	4658	37,4	1,00	1,057	39,6
3	Pozemky v k.ú. Mirošov u Valašských Klobouk a k.ú. Návojná, č. řízení V-2445/2023-737	98 967	4702	21,0	1,19	1,008	25,3
	<b>Průměrná jedn. hodnota</b>						<b>27,8</b>

Zdroj: výpočet provedený znalcem.

Upravené jednotkové hodnoty srovnávaných pozemků se pohybují v rozmezí od cca 18 Kč/m<sup>2</sup> do cca 40 Kč/m<sup>2</sup>, průměr stanovených hodnot činí: 27,80 Kč/m<sup>2</sup>.

Podle provedeného srovnání tří realizovaných obchodů lesních pozemků s lesními porosty je odhadována **jednotková hodnota pozemku p.č. 984** po zaokrouhlení **ve výši 28 Kč/m<sup>2</sup>**.

#### 4.6.6. Výpočet tržní hodnoty pozemku p.č. 984

Zjištěná jednotková hodnota pro výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného lesního pozemku je odhadována dle provedeného porovnání po zaokrouhlení **ve výši 28 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Tabulka 10 – Výpočet hodnoty pozemku p.č. 984 na základě porovnání**

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jedn. hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota pozemku (Kč)
p.č. 984	Lesní pozemek s lesními porosty	550	28,00	15 400
<b>Celkem</b>		<b>550</b>		<b>15 400</b>

Zdroj: Výpočet provedený dle analýz zpracovaných znalcem.

Na základě provedených analýz a výpočtů je hodnota lesního pozemku p.č. 984 s lesními porosty s využitím metody porovnání odhadována k datu ocenění ve výši **15 400 Kč.**

#### 4.7. Rekapitulace hodnot

V následující tabulce je uvedena rekapitulace vypočtených hodnot bez úpravy vlastnickým podílem.

Tabulka 11 – Přehled vypočtených hodnot

### REKAPITULACE

pořadí	p.č.		Výpočtová hodnota (Kč)
1	984	tržní hodnota stanovená na základě metody porovnávací	15 400,00
2	984	cena zjištěná dle cenového předpisu	17 880,00

Zdroj: Rekapitulace výpočtů znalce.

Výpočet ceny zjištěné pro předmětnou nemovitost dle platného cenové předpisu je proveden v příloze č. 6.5. tohoto znaleckého posudku.

Úkolem znalce bylo **ocenění předmětné nemovité věci, včetně součástí a příslušenství pro účely exekučního řízení.**

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě analýzy metody porovnávací založené na porovnání oceňovaného pozemku s obdobnými pozemky, které byly obchodovány v k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk a v nejbližším okolí.

**Porovnávací hodnota** respektuje stav nabídky a poptávky trhu, disponibilní zdroje investorů, využitelnost a zpeněžitelnost. Porovnávací hodnota bývá stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném místě a čase. **Porovnávací hodnota je v tomto případě využita jako základní pro stanovení tržní hodnoty.**

#### **Komentář k výpočtu ceny zjištěné:**

Pro komplexní pohled na nemovitou věc byl proveden také výpočet ceny zjištěné podle cenového předpisu (viz bod 6.5. tohoto ZP).

Výpočet ceny zjištěné vychází z tabulkových základních cen, které jsou dále upravovány podle příslušených ustanovení cenového předpisu. Při zohlednění všech posuzovaných kritérií je výsledná hodnota zjištěná pozemku včetně trvalých porostů mírně vyšší (o cca 16 %) oproti hodnotě tržní, pravděpodobně z důvodu nižší poptávky po lesních pozemcích v okrajové méně lukrativní lokalitě.

**Zvážením všech marginálních údajů a na základě provedených výpočtů, zjištění a vyhodnocení všech relevantních faktů je tržní hodnota oceňovaného lesního pozemku odhadována na základě hodnoty porovnávací ve výši (zaokr.) **15.000 Kč.****

#### 4.8. Výpočet tržní hodnoty po úpravě vlastnickým podílem

V následující tabulce je uveden výpočet tržní hodnoty lesního pozemku po úpravě vlastnickým podílem ve výši 1/3.

**Tabulka 12 – Celková rekapitulace cen pozemků a TP**

Katastrální území	Parcelní číslo	Vlastnický podíl	Položka	Hodnota celkem (Kč)	Hodnota po úpravě vlastnickým podílem (Kč)
Drnovice u Valašských Klobouk	984	1/3	Lesní pozemek s lesními porosty	15 000	5 000,00
<b>Hodnota pozemku a TP po úpravě vlastnickým podílem celkem (zaokr.):</b>					<b>5 000,00</b>

Zdroj: Rekapitulace výpočtů znalce.

**Tržní hodnota id 1/3 lesního pozemku p.č. 984 včetně součástí a příslušenství činí: 5 000 Kč.**

#### 4.9. Odůvodnění použitých dat a použitých metod

**Odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost ZP** podle § 28 odst. 2. písm. f) zákona č. 254/2019 Sb.

Zdrojem dat pro zpracování tohoto ZP jsou především podklady získané z veřejně dostupných zdrojů, informace předané objednatelem a data a informace získané při místním šetření. Věrohodnost vstupních podkladů byla znalcem analyzována a znalec předpokládá, že použité podklady jsou věrohodné.

**Z veřejně dostupných zdrojů** znalec využil data, ke kterým patří zejména data o předmětných nemovitých věcech, informace o existujícím ekonomickém, podnikatelském, právním prostředí a případně i další data, která jsou k datu ocenění veřejně dostupná a jsou pro ocenění relevantní. K získání veřejných dat byly použity následující zdroje:

- informační portál Státní správy zeměměřictví a katastru, dostupný na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>,
- informační portál Českého statistického úřadu, dostupný na <https://www.czso.cz/csu/czso/>,
- informační portál Ministerstva spravedlnosti České republiky, dostupný na <https://justice.cz>,
- informační portál Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky, dostupný na <https://www.mpo.cz/cz/>,
- informační portál Ministerstva zemědělství České republiky, dostupný na <http://eagri.cz/public/web/mze/>,
- informační portál Ministerstva financí České republiky, dostupný na <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/pravni-ramce>.

Veřejně dostupná data získána k datu ocenění znalec ve vztahu k závěrům znaleckého posudku považuje za věrohodná a plně přezkoumatelná.

**Informace získané od zadavatele ZP** jsou citované v kapitole 1.7.1. Tyto informace jsou pro závěry ZP základním vstupem, a jsou v souladu s Rámcovou dohodou uzavřenou za účelem vyhotovení znaleckých posudků pro ocenění nemovitých věcí dotčených plánovanou realizací vodního díla Vlachovice. Ověření proběhlo jak ze strany objednatele, tak ze strany znalce.

Základním předaným vstupem dat pro zjištění tržní hodnoty je objednávka a výpis z KN.

Veškerá data a informace získané od zadavatele k datu ocenění znalec ve vztahu k závěrům znaleckého posudku považuje za věrohodná a plně přezkoumatelná.

**Data získaná znalcem AZET při místním šetření**, jsou pro ocenění zásadní, zachycující základní vstupy o nálezů k datu ocenění. Takto získané informace byly na místě konfrontovány s přímými účastníky šetření ze strany zadavatele. Popis místního šetření je uveden v kapitole 1.6. Znalec data vytěžená z místního šetření považuje k datu ocenění za věrohodná, plně přezkoumatelná a v souladu se závěry ZP.

**Odůvodněnost použité metody** – vzhledem k účelu ocenění není použití jiného oceňovacího postupu odůvodněné. Zdůvodnění je uvedené v kapitole 2.2. a dalších podkapitolách.

## 5. Rekapitulace

### 5.1. Závěr znaleckého posudku

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění předmětné nemovité věci dotčené plánovanou realizací vodního díla Vlachovice a souvisejících záměrů podle usnesení vlády ČR č. 257 ze dne 15.04.2019 pro účely exekučního řízení.

Předmětem ocenění tohoto ZP je nemovitá věc uvedená v tabulce:

Tabulka 13 – Přehled oceňovaných nemovitých věcí

k.ú.	Číslo LV	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Význam parcely	Druh pozemku	Vlastnický podíl
Drnovice u Valašských Klobouk	417	984	550	PPr	LP	1/3

včetně součástí a příslušenství, to vše v k. ú. Drnovice u Valašských Klobouk, obec Drnovice, okres Zlín, podle LV č. 417.

Číslo objednávky: 434/2024/03802302.

Na základě propočtů a analýz, s použitím uvedených metod ocenění a předpokladů pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu je výsledná tržní hodnota předmětné nemovité věci odhadována ve výši:

**5 000 Kč**

(Slovy: pět tisíc korun českých)

#### **Poznámka:**

Ocenění vychází z podmínek zadaných pro ocenění. Vypočtená hodnota je založena na vstupních údajích platných k datu zpracování ohodnocení. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky, jsou uloženy v archívu a budou uchovány nejméně po dobu 5 let.

ZP číslo: **22024043**  
Číslo objednávky: 434/2024/03802302  
Archiv: 22024043 VD Vlachovice poč. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.řízení, verze  
pdf  
Tisk: oboustranný

---

**AZET**<sup>®</sup>  
**KONZULT**

ZP číslo: 22024043

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poř. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.fizeň, verze

pdf

Tisk: oboustranný

## 6. Přílohy

### 6.1. Příloha objednávky č. 434/2024/03802302

Poznámka	<a href="#">cena obvyklá</a>
Zpracovatel	Martin Chrástina, 704 866 276 577 59 531, chrastina@pmo.cz
Kontakt vlastníka	
Spis	PM-9453/2022/302
PSČ	76005
Obec	Zlín
Ulice	Česká
Číslo dom.	4752
Jméno	Michal
Příjmení	Hermann
Vlastnický podíl	1/3
Způsob ochrany	
Druh pozemku	lesní pozemek
Číslo LV	417
Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	550
Parcelní číslo	984

## 6.2. Výpis z KN, LV č. 417 pro k.ú. Drnovice u Valašských Klobouk

### Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských Klobouk List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín	670311/0095	1/3
Česká republika	00000001-001	2/3

Právo hospodařit s majetkem státu

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	70890013	2/3

*SJM = Společně jmění manželů*

---

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
984	550	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

---

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Bez zápisu

---

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k podílu id. 1/3  
- pohledávka ve výši 39.612 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení

Oprávnění pro:  
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-31537/2009 -14 - dle usnesení č.j. 13 EXE 137/2010-13 - JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 16.03.2010. Právní moc ke dni 02.04.2010.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - jistina ve výši 127.824,37 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení



## Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

- k id. 1/3 podílu, povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Oprávnění pro:

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k:

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na Z-2661/2012-737  
nemovitosti 124 EX-6389/2008 -39 , dle usnesení č.j. 23 Nc  
935/2008-5 - JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. - Litoměřice, ze dne  
06.06.2012. Právní moc ke dni 11.06.2012.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- pohledávka ve výši 3.467,34 Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení
- k id.1/3 podílu, povinný: Hermann Michal, r.č.670311/0095

Oprávnění pro:

SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD, id.č. HE 257931, Afentrikas, 4.Afentrika Court,  
Office 2, Larnaca 6018, Kypr

Povinnost k:

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva Z-775/2013-737  
na nemovitosti 137 Ex-21564/2009 -44 , dle usnesení č.j.  
13 Nc 1778/2009-7, JUDr. Petr Kocián, Brno-venkov, ze dne  
28.02.2013.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- k zajištění pohledávky ve výši 86.178 Kč
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3
- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Oprávnění pro:

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k:

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva V-355/2014-737  
na nemovitosti 103 Ex-05224/2014 -13 , vydaný soudním  
exekutorem JUDr. Tomášem Vránou, ze dne 17.02.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:13. Zápis proveden  
dne 19.03.2014.

Pořadí k 17.02.2014 15:26

### Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*D Poznámky a další obdobné údaje*

Typ vztahu

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k podílu id. 1/3

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz 124 Ex-6389/2008 -4 , vydaný dle usnesení o Z-2376/2008-737  
nařízení exekuce čj. 23 Nc 935/2008-5, ze dne 11.06.2008.

• **Nařízení exekuce**

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně Z-10979/2008-705  
23Nc-935/2008 -5 ze dne 27.05.2008. Zlín

Listina: Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 124EX-6389/2008 -17 Z-16576/2008-705  
(k usnesení exekuce 23Nc 935/2008-5) . Právní moc ke dni  
05.07.2008. Zlín

• **Nařízení exekuce**

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně Z-40/2009-705  
23Nc-2310/2008 -5 ze dne 07.11.2008. Zlín

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 215 EX-533/2008 Z-299/2024-737  
-88 , vydal soudní exekutor Mgr. Ctibor Brančík, ze dne  
06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024  
17:00:10. Zápis proveden dne 09.02.2024. Valašské Klobouky

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - Z-721/2024-737  
exekučního příkazu č.j.: 215 EX 533/2008 - 88, vydal soudní  
exekutor Mgr. Ctibor Brančík . Právní moc ke dni 03.03.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 17:00:09. Zápis  
proveden dne 07.03.2024. Valašské Klobouky

• **Nařízení exekuce**

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián se sídlem v Brně

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.*

Strana 3

## Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně Z-1093/2010-705  
13Nc-1778/2009 -7 ze dne 02.11.2009. Zlín
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/3  
Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984
- Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-21564/2009 Z-201/2010-737  
14 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce č.j. 13 Nc 1778/2009-7 - JUDr. Petr Kocián - Exekutorský úřad Brno-venkov, ze dne 25.01.2010.
- Nařízení exekuce soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána se sídlem v Přerově  
Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095
- Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně Z-3579/2010-705  
13EXE-137/2010 -13 ze dne 23.02.2010. Zlín
- Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Z-13814/2010-705  
13EXE-137/2010 -13. . Právní moc ke dni 22.04.2010. Zlín
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/3  
Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984
- Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-31537/2009 Z-1055/2010-737  
-12 - dle usnesení č.j. 13 EXE 137/2010-13 - JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 16.03.2010.
- Nařízení exekuce  
Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095
- Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 EXE-137/2010 -13 Z-1057/2010-737  
- soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána - Přerov, ze dne 23.02.2010. Valašské Klobouky
- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov  
Povinnost k:  
Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095
- Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Z-2968/2014-808  
Exekutor.úřad Přerov 103Ex-05224/2014 -9 ze dne 14.02.2014.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:15. Zápis proveden dne 20.02.2014. Přerov

## Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 5

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

#### Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3
- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Povinnost k:

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-05224/2014 Z-423/2014-737  
-12 , vydaný soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou, ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 15:26:13. Zápis proveden dne 28.02.2014. Valašské Klobouky

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 Z-20864/2015-702  
EX-27529/2015 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 12:16:56. Zápis proveden dne 17.12.2015. Brno-město

#### Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3
- povinný: Hermann Michal, r.č. 670311/0095

Povinnost k:

Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-27529/2015 Z-2441/2015-737  
-17 , vydaný Mgr. Jaroslavem Homolou, ze dne 11.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 14:25:50. Zápis proveden dne 17.12.2015. Valašské Klobouky

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Z-1605/2020-737  
EX-24339/2020 -9 ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 13:49:25. Zápis proveden dne 27.08.2020. Valašské Klobouky

#### Související zápisy

## Výpis z KN, LV č. 417 - list č. 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2024 00:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585190 Drnovice  
Kat.území: 632546 Drnovice u Valašských List vlastnictví: 417  
Klobouk

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/3

Povinnost k:

Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín, RČ/IČO: 670311/0095  
Parcela: 984

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-24339/2020 Z-1605/2020-737  
-13 , vydal soudní exekutor Lukáš Jícha, ze dne 25.08.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 13:49:25. Zápis  
proveden dne 27.08.2020. Valašské Klobouky

### Plomby a upozornění

Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- Smlouva kupní ze dne 19.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2003.  
V-853/2003-737  
Pro: Hermann Michal, Česká 4752, Zlín, 76005 Zlín RČ/IČO:670311/0095
- Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č.: 1663/2023-SML ze dne 20.10.2023.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 11:41:47. Zápis proveden dne 13.12.2023.  
V-2791/2023-737  
Pro: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno RČ/IČO:70890013  
Česká republika RČ/IČO:00000001-001

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.

**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.**

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 22.03.2024 01:02:30

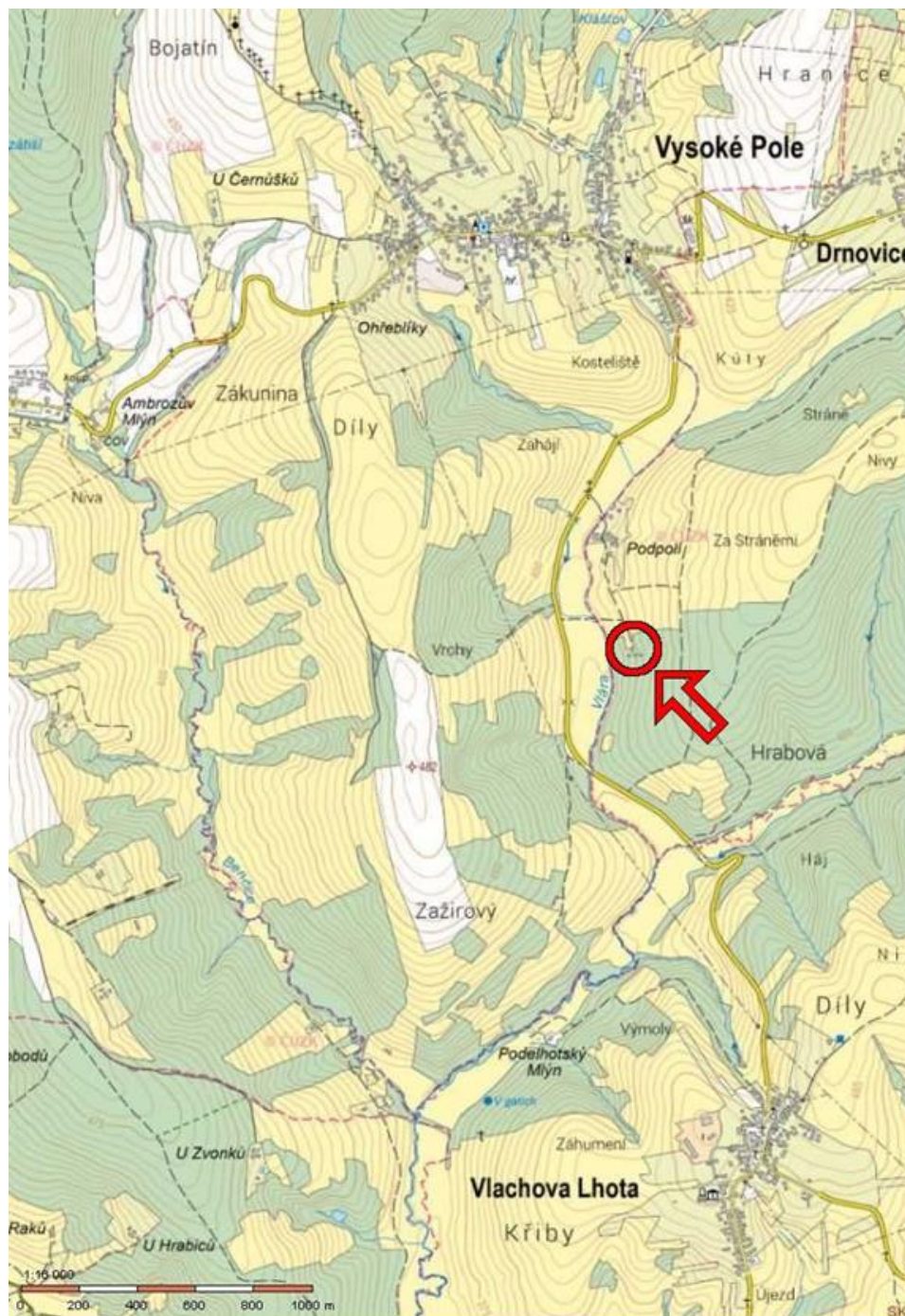
Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu  
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ: .....

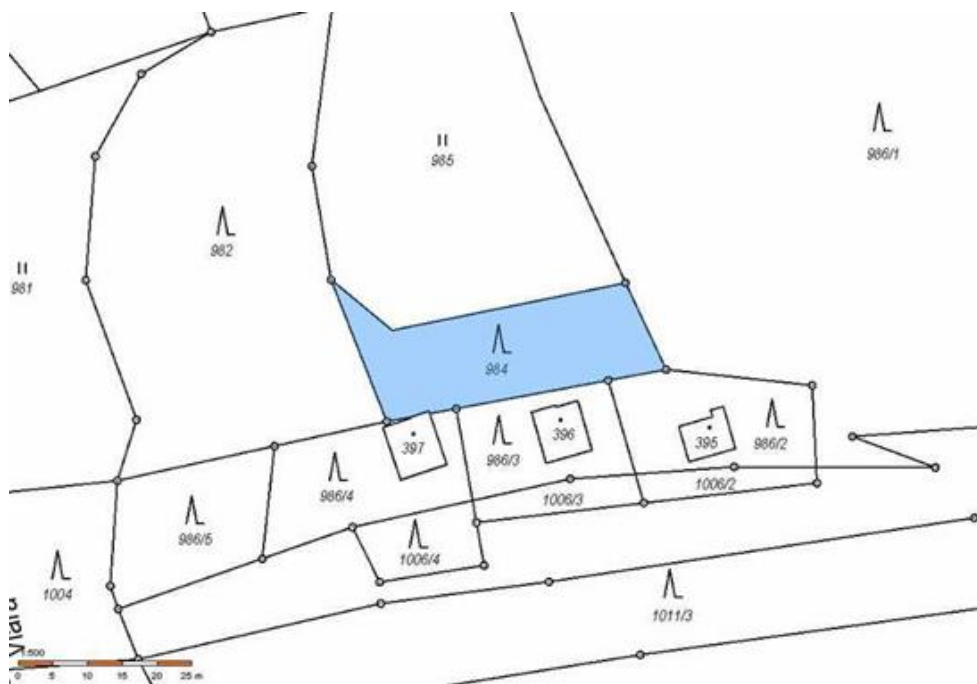
Podpis, razítko:

### 6.3. Snímek KM a snímek KM s průmětem fotomapy pro k.ú. Drnovice u VK

#### Přehledná mapa



**Snímek KM - list č. 1**



Snímek KM - p.č. 984



Snímek KM s průmětem fotomapy

## 6.4. Fotodokumentace

### Fotodokumentace - list č. 1



Obr. č. 1 - Pohled na p.č. 984



Obr. č. 2 - Pohled na p.č. 984



## 6.5. Výpočet hodnoty pozemku a trvalých porostů dle platného cenového předpisu

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů s účinností od 01.01.2022 a vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) s účinností od 01.01.2024.

### Obsah

1. Lesní pozemek p.č. 984 s lesními porosty

### Ocenění

#### 1. Lesní pozemek p.č. 984 a lesní porosty

##### 1.1. pozemky

Lesní pozemek p.č. 984 se nachází v extravilánu obce Drnovice, při JZ okraji katastru, blízko hranice s k.ú. obce Vysoké Pole. Dle LHO se na lesním pozemku p.č. 984 nachází bezlesí (viz příloha Porostní mapa a výpis z LHP/LHO - platný od 1.1.2018 do 31.12.2027). Podle provedeného místního šetření taxativní údaje uvedené v LHP/LHO neodpovídají skutečnosti, na pozemku se nachází lesní trvalé porosty.

Pozemek je oceněn na základě kódu SLT, který pro danou lokalitu má tvar 3S8 a hodnotově činí 6,- Kč/m<sup>2</sup> lesního pozemku. Informace o kódu SLT byly získány na internetových stránkách: www.uhul.cz.

### Ocenění

#### Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	984	3S1	550	6,00		6,00	3 300,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 550 m <sup>2</sup>							<b>3 300,-</b>

#### 1.2. Porosty na pozemku p.č. 984 - LP

Dle LHO se na lesním pozemku p.č. 984 nachází bezlesí (viz příloha Porostní mapa a výpis z LHP/LHO - platný od 1.1.2018 do 31.12.2027).

Podle provedeného místního šetření taxativní údaje uvedené v LHP/LHO neodpovídají skutečnosti.

Na pozemku roste smíšený les, druhové zastoupení je následující: borovice lesní (60 %) stáří 93 roků, habr obecný (25 %) stáří 60 roků, smrk ztepilý (10 %) stáří 20 roků a ostatní měkké listnáče (5 %) stáří 15 roků. Některé taxativní údaje byly převzaty z LHP/LHO sousedních lesních pozemků p.č. 1006/5 a p.č. 1004, kde rostou stromy obdobného typu a stáří.

#### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena myšlní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$								Cena
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 984	550	60	37,75	80	28,17	3	9,000	100 let
							0,952	
$Ha = [(37,75 - 28,17) * 0,952 + 28,17] * 9,00 * 60 \% = 20,1367 \text{ Kč/m}^2$								11 075,19
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$							*	0,900
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	1,000
BO - borovice lesní - celkem							=	9 967,67

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena myšlní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$								Cena
HB - habr obecný na poz. p.č.: 984	550	25	48,55	60	20,44	3	9,000	100 let
							0,572	
$Ha = [(48,55 - 20,44) * 0,572 + 20,44] * 9,00 * 25 \% = 8,2168 \text{ Kč/m}^2$								4 519,24
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$							*	0,800
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	1,000
HB - habr obecný - celkem							=	3 615,39

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena myšlní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$								Cena
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 984	550	10	84,81	20	17,75	3	9,000	100 let
							0,118	

Ha=[(84,81-17,75)*0,118+17,75]*9,00*10 % = 2,3097 Kč/m <sup>2</sup>		1 270,34
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]	*	0,600
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):	*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem	=	762,20

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
LMX - ostatní měkké listnáče na poz. p.č.: 984	550	5	23,09	15 5,93	3	9,000 0,319	50 let
Ha=[(23,09-5,93)*0,319+5,93]*9,00*5 % = 0,5132 Kč/m <sup>2</sup>							282,26
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]							0,825
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							1,000
LMX - ostatní měkké listnáče - celkem							232,86

Celkem - lesní porosty = 14 578,12 Kč

Porosty na pozemku p.č. 984 - LP - zjištěná cena celkem = 14 578,12 Kč

Lesní pozemek p.č. 984 a lesní porosty - rekapitulace  
1.1. Pozemky: 3 300,- Kč

Lesní pozemek p.č. 984 a lesní porosty - zjištěná cena celkem = 17 878,12 Kč

#### Výsledky analýzy dat

1. Lesní pozemek p.č. 984 a lesní porosty		17 878,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	3 300,- Kč	
1.2. Porosty na pozemku p.č. 984 - LP	14 578,- Kč	
	= 17 878,- Kč	

Výsledná zjištěná cena - celkem: 17 878,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **17 880,- Kč**

#### Tabulka pro fakturaci dle rámcové smlouvy.

#### Tabulka 14 – Počty TP a příslušenství pro předmětný pozemek

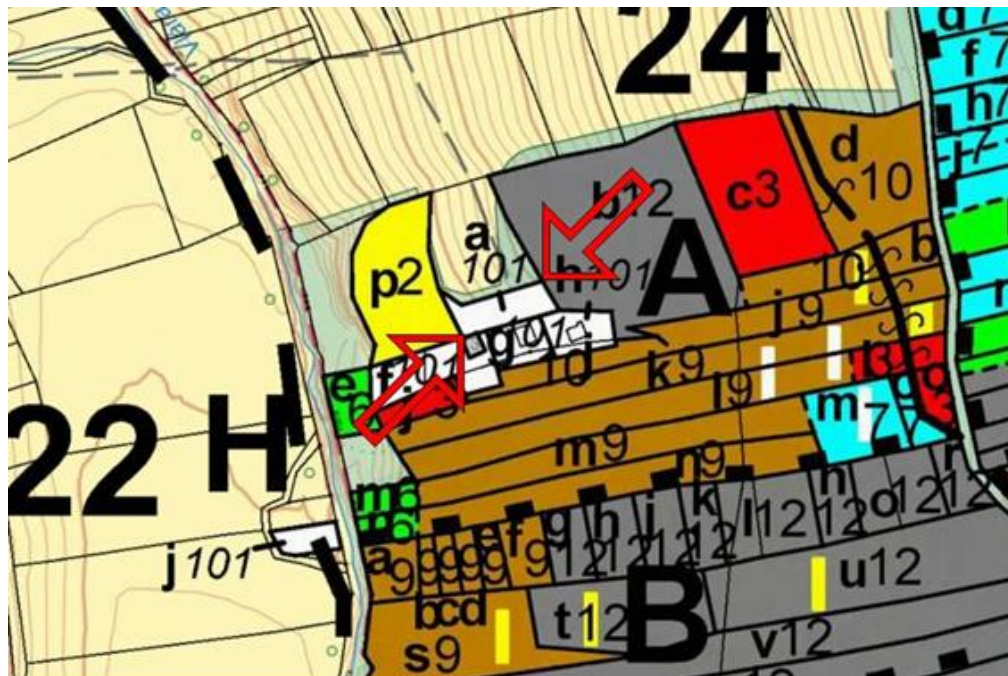
Katastrální území	Číslo LV	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Počet druhů trvalých porostů (ks)	Počet venkovních úprav (ks)	
Drnovice u Valašských Klobouk	417	984	550	LP	4	0	
Celkem					4	0	
Celkem					Počty dle rámcové smlouvy <sup>10</sup>	4	0

Zdroj: Příloha objednávky

<sup>10</sup> Počty porostů uvedené pro fakturaci posudku dle rámcové smlouvy.

## 6.6. Porostní mapa a výpis z LHP/LHO

### Porostní mapa a výpis z LHP/LHO - list č.1



Porostní mapa

Oddělení: 24	Plocha: 102.66	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:
Dílec: A	Plocha: 3.21	Název: LHO Val. Klobouky	LS(LZ): LHO Val. Klobouky	
Porost: a	Plocha: 0.06	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:	LO: 38 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: V porostu je pouze bezleší.				
Bezleší: 101	Plocha: 0.06	Druh pozemku:	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 632546 Název k.ú.: Drnovice u Valašských Klobouk
Druh: (DB) další bezleší			Skutečné využití pozemku: chaty a okolí	

Porostní skupina další bezleší pro p.č. 984

## 6.7. Kupní smlouvy na obchodované pozemky pro porovnání

KS č. V-1105/2022-737 - list č. 1

V<sup>1105</sup>...../2022-737

Ing. Vlastislav Mudrák, RČ 500613/015, bytem Haluzice 42, 763 24 Vlachovice  
jako prodávající na straně jedné

a

Michal Nosterčík, RČ 840815/7175, bytem Drnovice 74, 763 25 Újezd u Val. Klobouk  
jako kupující na straně druhé

uzavírají tuto

### kupní smlouvu

#### I.

Ing. Vlastislav Mudrák je jako prodávající vlastníkem pozemků p.č. 557/2 les a p.č. 558 ost. plocha zapsaných na LV 433 pro k.ú. Drnovice u Val. Klobouk, obec Drnovice.

#### II.

Prodávající prodává pozemky p.č. 557/2 les a p.č. 558 ost. plocha zapsané na LV 433 pro k.ú. Drnovice u Val. Klobouk, obec Drnovice, do výlučného vlastnictví kupujícího. Kupující prohlašuje, že tyto pozemky kupuje do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi v tom stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu smlouvy.

#### III.

Kupní cena ve výši 21 165,- Kč (Slovy: dvacetjednatísícstošedesátpětikorunčeských) byla sjednána mezi účastníky jako cena dohody.

#### IV.

Kupní cenu, dle odst. III této smlouvy, uhradí kupující v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy. Účastníci tuto skutečnost potvrzují níže svými podpisy.

#### V.

Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděných pozemků, že na těchto pozemcích neváznou dluhy, věcná břemena či jiné právní vady, které by bránily převodu vlastnického práva. Kupující prohlašuje, že je mu stav pozemků znám.



**KS č. V-1105/2022-737 - list č. 2**

**VI.**

Vlastnické právo k převáděným pozemkům nabývá kupující dnem vkladu práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Do té doby jsou účastníci vázáni svými smluvními projevy. Sepsání kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zajistí prodávající.

**VII.**

Správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí hradí kupující.

**VIII.**


Účastníci smlouvy se zavazují, že veškeré případné spory budou řešit smírnou cestou. Pokud by k dohodě nedošlo, rozhodne o sporu místně příslušný soud. Smluvní strany prohlašují, že obsah smlouvy odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že k podpisu smluv nedošlo v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže vlastnoruční podpisy.

**IX.**

Na základě této kupní smlouvy provede Katastrální úřad ve Zlíně, pracoviště Valašské Klobouky, zápis změn na příslušných LV pro k.ú. Drnovice u Val. Klobouk, obec Drnovice.

V Drnovicích dne 20. 4. 2022

  
.....  
Ing. Vlastislav Mudrýk

  
.....  
Michal Nosterčík

Podle ověřovací knihy Obecní úřad Drnovice  
poř. č. legalizace .....  
vlastnoručně podepsal - uznal podpis na listině za vlastní  
.....  
jméno, příjmení .....  
datum a místo narození žadatele .....  
adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na  
území ČR - adresa bydliště mimo území České republiky .....  
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny  
osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce  
V Drnovicích, dne .....  
Legalizaci provedl/a: .....



Podle ověřovací knihy Obecní úřad Drnovice  
poř. č. legalizace .....  
vlastnoručně podepsal - uznal podpis na listině za vlastní  
.....  
jméno, příjmení .....  
datum a místo narození žadatele .....  
adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na  
území ČR - adresa bydliště mimo území České republiky .....  
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny  
osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce  
V Drnovicích, dne .....  
Legalizaci provedl/a: .....



KS č. V-2367/2022-737 - list č. 1



**Martin Švach**

rodné číslo: 740610/4200

bytem: Křiby 4599, 760 05 Zlín

(dále jako „strana prodávající“)

a

**Ondřej Kořenek**

rodné číslo: 900516/4487

bytem: Drnovice 50, 763 25 Drnovice

(dále jako „strana kupující“)

## SMLOUVA O KOUPI POZEMKŮ

V...<sup>1367</sup>.../2022-737



CUZK 100020060314

se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato kupní smlouva  
(dále jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“):

### I. Postavení smluvních stran

1. Strana prodávající vlastní pozemek ve výlučném vlastnictví: parc. č. 1279 o výměře 3820 m<sup>2</sup> a pozemek v podílovém vlastnictví : parc. č. 1299 o výměře 1676 m<sup>2</sup>, kde vlastní podíl ½ tj. 838 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v katastrálním území Drnovice, obec Drnovice, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrálního pracoviště Valašské Klobouky na listu vlastnictví č. 573 a č. 92 (dále jen „věc nemovitá“).

### II. Předmět smlouvy

1. Strana prodávající převádí věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, tak jak ji sama vlastnila a užívala, do vlastnictví strany kupující.
2. Strana kupující věc nemovitou, spolu se všemi právy a povinnostmi, nabývá do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu.

### III. Cena a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši 174.000,-Kč [(slovy: stosedmdesátčtyři tisíc korun českých)].
2. Celou kupní cenu ve výši 174.000 ,-Kč se zavazuje strana kupující uhradit na bankovní účet strany prodávající č. 670100-2206169580/6210, a to do 30.9.2022. Nebude-li stranou kupující řádně a včas uhrazena celá kupní cena dle této smlouvy, má strana prodávající právo jednostranně od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit vzájemná plnění.

### IV. Prohlášení stran

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na věci nemovité neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní vady (zejména věcné břemeno, předkupní právo, nájemní právo). Straně prodávající nejsou rovněž známy žádné skryté vady, na které by měla stranu kupující upozornit.

**KS č. V-2367/2022-737 - list č. 2**

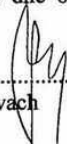
2. Strana prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně věci nemovité, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně věci nemovité podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
3. Strana prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k věci nemovité ve prospěch strany kupující dle této smlouvy nebude činit žádná jednání, která by vlastnické právo k věci nemovité jakkoli omezovala.
4. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věci nemovité, je oprávněna uzavřít tuto kupní smlouvu a převést vlastnické právo k věci nemovité na stranu kupující, a že převod není smluvně omezen.
5. Pokud by se ukázalo, že prohlášení strany prodávající, obsažená v této smlouvě, nejsou pravdivá, zavazuje se strana prodávající na své náklady odstranit závadný stav. V případě neodstranění takového závadného stavu ve lhůtě 10 dnů od výzvy strany kupující má strana kupující právo od této smlouvy odstoupit.
6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

**V. Závěrečná ustanovení**

1. Vlastnické právo nabývá strana kupující vkladem práva do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva.
2. Poplatek za návrh na vydání rozhodnutí o vkladu a zápisu do katastru nemovitostí bude uhrazen stranou kupující.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy, a to nejpozději do 30-ti dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k věci nemovité na podkladě této smlouvy. Nedojde-li k opravě nebo doplnění podaného návrhu ve lhůtě, uvedené ve výzvě katastrálního úřadu anebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
5. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž jeden je určen příslušnému katastrálnímu úřadu a po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají plnou způsobilost k právnímu jednání a že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.


Ve Zlíně dne 8.9.2022

.....  
Martin Švach



Ve Zlíně dne 8.9.2022

.....  
Ondřej Kořenek



ZP číslo: 22024043

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poř. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.fizeň, verze

pdf

Tisk: oboustranný

**KS č. V-2367/2022-737 - list č. 3**

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 76001-0284-0092  
Podle ověř. knihy pošty: Zlín 1  
Uznal podpis na listině za vlastní: Martin Švach  
Datum a místo narození: 10.06.1974, Slavičín, CZ  
Adresa pobytu: Zlín, Křiby 4599, CZ  
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
207813463  
Zlín 1 dne 08.09.2022  
Ryšánková Zuzana



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 76001-0284-0093  
Podle ověř. knihy pošty: Zlín 1  
Uznal podpis na listině za vlastní: Ondřej Kořenek  
Datum a místo narození: 16.05.1990, Zlín, CZ  
Adresa pobytu: Drnovice, Drnovice 50, CZ  
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
212304422  
Zlín 1 dne 08.09.2022  
Ryšánková Zuzana

Podpis



KS č. V-2445/2023-737 - list č. 1



VIAGEM a.s.  
IČ: 048 17 320  
se sídlem Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8  
zastoupená Ing. Přemyslem Kubáněm, členem správní rady  
(dále jako „prodávající“)

a

Ing. Pavel Trčálek  
datum narození: 6.5.1983  
trvale bytem: Československé armády 381, 766 01 Valašské Klobouky  
(dále jako „kupující“)

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato kupní smlouva (dále jako „smlouva“)

Kupní smlouva  
č. 36102312

V.....<sup>2445</sup>...../2023-737



I.  
Úvodní prohlášení

- 1) Prodávající prohlašuje, že vlastní následující pozemek:  
- parc. č. 64/2, o evidované výměře 4334 m<sup>2</sup> (Les),

vše v katastrálním území Mirošov u Valašských Klobouk, zapsáno na listu vlastnictví č. 1743, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky;

- 2) Prodávající prohlašuje, že vlastní následující pozemek:  
- parc. č. 2557, o evidované výměře 368 m<sup>2</sup> (Ostatní plocha),

vše v katastrálním území Návojná, zapsáno na listu vlastnictví č. 265, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky;

(dále společně jako „nemovitá věc“).

II.  
Předmět smlouvy

Prodávající převádí nemovitou věc, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, tak jak je sám vlastnil a užíval, do vlastnictví kupujícího. Kupující nemovitou věc, spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, nabyvá do vlastnictví za dohodnutou kupní cenu. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

III.  
Cena a platební podmínky

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **98 967 Kč** (slovy: devadesát osm tisíc devět set šedesát sedm korun českých), kterou se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu bezhotovostním převodem, a to na účet **44999944/2010** vedený u Fio banky a.s., před podpisem této smlouvy. Kupující jsou povinni nahradit prodávajícímu náklady vzniklé prodlením kupujících s úhradou kupní ceny.

IV.  
Prohlášení smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto kupní smlouvu a převést vlastnické právo k nemovité věci na kupujícího, a že převod není smluvně omezen. Kupující prohlašuje, že je mu znám právní a faktický stav nemovité věci, a v takovém stavu jej přebírá. Pokud po prodeji nemovité věci vyjde najevo, že byl pozemek zatížen pachtěm, nárok na pachtovné za období k okamžiku prodeje nepřechází na kupujícího. Kupující dále prohlašuje, že se s kupní smlouvou náležitě seznámil a ručí za správnost, pravdivost a úplnost uvedených údajů. Kupující prohlašuje, že není v úpadku ani v situaci, kdy by mu úpadek hrozil a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva na jeho osobu. Kupující prohlašuje, že všechna jeho prohlášení jsou ke dni uzavření této smlouvy pravdivá, úplná a přesná a bere na vědomí, že Prodávající uzavřel tuto smlouvu na základě a při plné důvěře v tato prohlášení Kupujícího. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

**KS č. V-2445/2023-737 - list č. 2**

**V.**

**Závěrečná ustanovení**

Vlastnické právo nabývá kupující vkladem práva do katastru nemovitostí. Správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí bude uhrazen kupujícím. Kupující je povinen podat návrh na vklad do katastru nemovitostí do 3 měsíců od podpisu této kupní smlouvy. V případě prodloužení kupujícího s vkladem do katastru nemovitostí je prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy a požadovat po kupujícím náhradu vynaložených nákladů.

V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, eventuálně k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovité věci na podkladě této smlouvy. Nedojde-li k opravě nebo doplnění podaného návrhu ve lhůtě, uvedené ve výzvě katastrálního úřadu nebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.

V případě sporu mezi kupujícím a prodávajícím mohou obě strany vzniklý spor vyřešit mimosoudně. Příslušnou institucí pro dané spory je Česká obchodní inspekce - www.coi.cz.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden je určen příslušnému katastrálnímu úřadu a po jednom pro každého účastníka této smlouvy.

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně svéprávné a že smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 12. 10. 2023

v PRAZE dne 13. 10. 2023



**VIAGEM a.s.**  
Sokolovská 131/86  
186 00, Praha 8  
Tel.: +420 735 750 022  
E-mail: info@viagem.cz  
www.viagem.cz

prodávající

kupující

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 76601-0080-0090  
Podle ověřovací knihy pošty: Valašské Klobouky  
Vlastnoručně podepsal: Pavel Trčálek

Datum a místo narození: 06.05.1983, Zlín, C

Adresa pobytu: Českosl. Armády 381, Valaš

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občans  
212145136

Valašské Klobouky dne 16.10.2023 ...  
Zvoníčková Věra

**KS č. V-2445/2023-737 - list č. 3**

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 021842-214/2023

Mgr. Jiří Krejčí, advokát se sídlem Nad Olšinami 2445/27, Praha 10, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. ČAK 19560

Prohlašuji, že

**Přemysl Kubáň**, datum narození 03.05.1983, místo narození Uherské Hradiště, bytem Kolocova č.p. 727/39, 107 00 Praha 10 - Dubeč, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 214954136, tuto listinu v I (jednom) vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze, dne 12.10.2023

.....  
Mgr. Jiří Krejčí, advokát



### 6.8. Výpisy z LHP/LHO pro srovnávané lesní pozemky

#### Vzorek č. 1 k.ú. Drnovice u VK

Oddělení: 23	Plocha: 35.12	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																			
Dílec: Z	Plocha: 3.15	Název: LHO Val. Kloubouky	LS(LZ): LHO Val. Kloubouky																				
Porost: s	Plocha: 0.24	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																			
Popis porostu: Porost na terase se SZ expozicí.																							
Por.sk.: 4	Plocha: 0.20	LT: 3B2	Lesní úřad: Kód k.ú.: 632546	Název k.ú.: Drnovice u Valašských Kloubouk																			
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 4	Parc. plocha etáže: 0.20	Skut. plocha etáže: 0.20	Kód majetku: 847	Model. těž. %: 0																			
Obmýtlí/obnovní doba: 100/30 % MZD:																							
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polkození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Průřezávky	Zalesnění				
451	39	10	SM	95	18	16	0.19	28	3				0	233	46		4	0					
			KL	3	15	14	0.10	26	3				0	4	1		0	0					
			HB	2	13	11	0.05	16	7				0	2	0		0	0					
Celkem:				100										239	47	1	1	0.20	4	0.00	0	0	0.00

pro p.č. 557/2 porostní skupina s4

Oddělení: 23	Plocha: 35.12	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																			
Dílec: Z	Plocha: 3.15	Název: LHO Val. Kloubouky	LS(LZ): LHO Val. Kloubouky																				
Porost: s	Plocha: 0.24	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																			
Popis porostu: Porost na terase se SZ expozicí.																							
Por.sk.: 6	Plocha: 0.04	LT: 3B2	Lesní úřad: Kód k.ú.: 632546	Název k.ú.: Drnovice u Valašských Kloubouk																			
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.04	Skut. plocha etáže: 0.04	Kód majetku: 847	Model. těž. %: 0																			
Obmýtlí/obnovní doba: 110/30 % MZD:																							
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polkození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Průřezávky	Zalesnění				
457	57	10	HB	70	20	17	0.19	20	3				0	125	5		1	0					
			SM	30	26	23	0.55	30	2				0	125	5		1	0					
Celkem:				100										250	10	0	1	0.04	2	0.00	0	0	0.00

pro p.č. 557/2, porostní skupina s6

ZP číslo: 22024043

Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poř. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.fizeň, verze

pdf

Tisk: oboustranný

**Vzorek č. 2 k.ú. Drnovice u VK list č. 1**

Oddělení: 24	Plocha: 102.66	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:															
Dílec: L	Plocha: 7.49	Název: LHO Val. Klobouky	LS(LZ): LHO Val. Klobouky																
Porost: m	Plocha: 0.38	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1															
Popis porostu: <b>Ploché návrší a V svah.</b>																			
Por.sk.: 6	Plocha: 0.05	LT: 3B8	Lesní úřad: Kód k.ú.: 632546	Název k.ú.: Drnovice u Valašských Klobouk															
Popis porostní skupiny:																			
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.05	Skut. plocha etáže: 0.05	Kód majetku: 1848	Model. těž. %: 0															
Obmýtlí/obnovní doba: 100/20 % MZD:																			
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (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	
453	57	9	BO	90	25	21	0.41	26	2				0	251	13	1	0		
			SM	10	20	18	0.26	24	4				0	26	1	0	0		
			<b>Celkem:</b>	100									277	14	0	1	0.05	1	0.00

pro p.č. 1279 porostní skupina m6

Oddělení: 24	Plocha: 102.66	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:														
Dílec: L	Plocha: 7.49	Název: LHO Val. Klobouky	LS(LZ): LHO Val. Klobouky															
Porost: m	Plocha: 0.38	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1														
Popis porostu: <b>Ploché návrší a V svah.</b>																		
Por.sk.: 9	Plocha: 0.33	LT: 3H8	Lesní úřad: Kód k.ú.: 632546	Název k.ú.: Drnovice u Valašských Klobouk														
Popis porostní skupiny: <b>Obnova částí skupiny.</b>																		
Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 0.33	Skut. plocha etáže: 0.33	Kód majetku: 1848	Model. těž. %: 25														
Obmýtlí/obnovní doba: 100/20 % MZD: 25																		
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (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
453	82	9	BO	98	31	24	0.73	26	3	C			0	331	109	0	33	
			SM	2	24	23	0.47	24	5	C			0	7	3	0	1	
			<b>Celkem:</b>	100									338	112	0	0.00	0	0.10

pro p.č. 1279 porostní skupina m9

Oddělení: 24	Plocha: 102.66	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:														
Dílec: L	Plocha: 7.49	Název: LHO Val. Klobouky	LS(LZ): LHO Val. Klobouky															
Porost: a	Plocha: 0.17	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1														
Popis porostu: <b>Porost na návrší a J svazích.</b>																		
Por.sk.: 4	Plocha: 0.12	LT: 3D8	Lesní úřad: Kód k.ú.: 632546	Název k.ú.: Drnovice u Valašských Klobouk														
Popis porostní skupiny: <b>SM tyčovina na J svahu.</b>																		
Etáž: 4	Parc. plocha etáže: 0.12	Skut. plocha etáže: 0.12	Kód majetku: 443	Model. těž. %: 0														
Obmýtlí/obnovní doba: 100/30 % MZD:																		
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (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
451	31	9	SM	100	16	14	0.13	30	2				0	182	22	4	0	
			<b>Celkem:</b>	100									182	22	1	1	0.12	4

pro p.č. 1299 porostní skupina a4

ZP číslo: 22024043  
Číslo objednávky: 434/2024/03802302

Archiv: 22024043 VD Vlachovice poř. č. 577, k.ú. Drnovice u VK LV č. 417 Hermann Michal ex.fizení, verze

pdf

Tisk: oboustranný

### Vzorek č. 3 k.ú. Mirošov u VK

Oddělení: 29	Plocha: 90.04	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																		
Dílec: D	Plocha: 5.26	Název: LHO Val. Kloubouky	LS(LZ): LHO Val. Kloubouky																			
Porost: n	Plocha: 0.43	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																		
Popis porostu: Exp.SV do žlebu																						
Por.sk.: 8	Plocha: 0.18	LT: 3D8	Lesní úřad: Kód k.ú.: 776301	Název k.ú.: Mirošov u Valašských Kloubouk																		
Popis porostní skupiny:																						
Etáž: 8	Parc. plocha etáže: 0.18	Skut. plocha etáže: 0.18	Kód majetku: 319	Model těž. %: 4	Obmýtl/obnovní doba: 100/30	% MZD: 0																
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m <sup>3</sup> b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m <sup>3</sup> b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění				
451	78	8	SM	50	34	27	1.05	30	2	C		0	214	38		1	0					
			JD	40	34	25	1.04	28	2	C		0	165	30		1	0					
			HB	10	24	19	0.33	20	3	C		0	18	3		0	0					
			Celkem:	100									397	71	0	1	0.18	2	0.00	0	0	0.00

pro p.č. 64/2 porostní skupina n8

Oddělení: 29	Plocha: 90.04	LHC: 601802	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																		
Dílec: D	Plocha: 5.26	Název: LHO Val. Kloubouky	LS(LZ): LHO Val. Kloubouky																			
Porost: n	Plocha: 0.43	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 38	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																		
Popis porostu: Exp.SV do žlebu																						
Por.sk.: 2	Plocha: 0.25	LT: 3D8	Lesní úřad: Kód k.ú.: 776301	Název k.ú.: Mirošov u Valašských Kloubouk																		
Popis porostní skupiny: Diferencovaná mlazina.																						
Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0.25	Skut. plocha etáže: 0.25	Kód majetku: 319	Model těž. %: 0	Obmýtl/obnovní doba: 70/20	% MZD:																
HS	Věk	Zakm	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m <sup>3</sup> b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m <sup>3</sup> b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění				
459	15	9	BR	25	7	7	0.01	24	1			0	3	1		0	0					
			JIV	20	7	7	0.01	22	9			0	1	0		0	0					
			SM	20	0	4	0.00	26	3			0	0	0		0	0					
			KL	15	0	6	0.00	30	1			0	0	0		0	0					
			DB	10	7	7	0.01	26	2			0	3	1		0	0					
			BO	5	0	6	0.00	24	3			0	0	0		0	0					
			MD	5	8	8	0.02	30	1			0	3	1		0	0					
			Celkem:	100									10	3	0	0.00	0	0.00	0	1	1	0.25

pro p.č. 64/2 porostní skupina n2

## 7. Znalecká doložka

**Náležitosti poslední strany ZP** podle § 46 odst.1 vyhlášky 503/2020 Sb. znalec uvádí:

- Ad. a) Znalecký posudek nebyl zpracován ve spolupráci s konzultanty.
- Ad. b) Zpracovatelé ZP jsou uvedeni v kapitole 1.5.
- Ad. c) Vysvětlení za znaleckou kancelář AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. v případě potřeby podá Ing. Luboš Kluz, popřípadě Ing. Miroslav Směšný.
- Ad. e) Byla sjednána smluvní odměna podle Rámcové dohody na vyhotovení znaleckých posudků ze dne 06.01.2023, stejný postup je uplatněn i u náhrad.

Níže podepsaní znalci tímto dosvědčují, že ve smyslu § 127a) občanského soudního řádu:

**„Jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“**

Znalecký posudek zpracovali a mohou jej stvrdit a podat případné vysvětlení podle § 46, odst. 1, písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb. níže uvedení znalci.

.....  
Ing. Luboš Kluz  
znalec

.....  
Ing. Miroslav Směšný  
znalec

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kancelář AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o., která byla Ministerstvem spravedlnosti ČR zapsána dne 15. srpna 1994 č.j. 114/94 OOD a dále na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky ze dne 12.05.2004 č.j. M-860/2004-2 podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamů ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí, oceňování nehmotného majetku, oceňování podniků a oceňování finančního majetku. S účinností od 01.01.2021 je zpracovatel podle § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. zapsán Ministerstvem spravedlnosti ČR do elektronického seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů jako znalecká kancelář (ZK). Znalecké oprávnění ZK je od 30.01.2023 v rozsahu OBOR: EKONOMIKA (36/1967 Sb.) ODVĚTVÍ: EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví SPECIALIZACE: oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí, oceňování nehmotného majetku, oceňování podniků.

Tato doložka je nedílnou součástí znaleckého posudku, který je zapsán v evidenci ZK AZET KONZULT pod číslem **AZET 22024043** a v elektronické evidenci znaleckých posudků spravovanou MS ČR podle § 29 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb. je tento znalecký úkon veden pod číslem **012496/2024**. Spis obsahuje 63 stran a 32 listů.

13. června 2024

.....  
Ing. Luboš Kluz  
jednatel