

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019915/2025

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování lesních pozemků a lesních porostů, oceňování škod na lesních pozemcích a lesních porostech.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Výpočet zjištěné ceny a určení ceny v čase a místě obvyklé pozemků p.č. 2079/76 a 2079/77 v k.ú. Rusová, obec Kryštofovy Hamry, v okr. Chomutov, Ústecký kraj.

Znalec:

Ing. Petr Kužvart
Školní 431
364 64 Bečov nad Teplou
telefon: 606791807
e-mail: kuzvart@volny.cz
IČ: 71453849 datová schránka: zahr7mv
Číslo posudku v evidenci znalce: 746/4/2025

Zadavatel:

Bc Aleš Olbram Hoffmann
Petlery 3
43151 Domašín

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 1.3.2024

Vyhotoveno: V Bečově nad Teplou 21.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je cena zjištěná a jaká je cena v čase a místě obvyklá lesních pozemků p.č. 2079/76 o výměře 261 m² a p.č. 2079/77 o výměře 574 m² včetně součástí a příslušenství ke stavu k 1.3.2024?

1.2. Účel znaleckého posudku

Směna oceňovaných nemovitostí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru posudku, kromě podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2025 a 10.1.2025 za přítomnosti znalce a vlastníka Bc. Aleše Olbrama Hoffmana.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady byly získány z katastru nemovitostí, územně plánovací dokumentace a zejména výsledků místního šetření provedeného na místě samém.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o pozemku z KN Katastrálního úřadu č. LV 356 pro k.ú. Rusová ze dne 26.4.2025
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy s vrstvou ortofotomapy
- územně plánovací dokumentace - hlavní výkres
- lesní hospodářská osnova Klášterec - ORP Kadaň 2019-2028
- oblastní plán rozvoje lesů, typologická mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data jsou použita zejména z veřejných zdrojů a od objednatele. Věrohodnost dat byla ověřena v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, hlavně v katastru nemovitostí.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitost, data byla zjišťována osobně místním šetřením, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro porovnávací hodnotu jsou použity data o dosažených cenách z vlastní databáze. Skutečnost byla porovnána s podklady.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována podle oceňovací vyhlášky č. 434/2023, která prováděcí vyhláškou zákona o oceňování majetku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky č. parcely 2079/76 a 2079/77
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Rusová 431 91 Kryštofovy Hamry
LV:	356
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Kryštofovy Hamry
Katastrální území:	Rusová
Počet obyvatel:	167

Vlastnické a evidenční údaje

Bc Aleš Olbram Hoffmann, Petlery 3, 43151 Domašín, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, ve skutečnosti se jedná o bývalé stavební parcely zaniklého kostela a fary v obci Rusová, čemuž odpovídá i tvar parcel. V územně plánovací dokumentaci obce Kryštofovy Hamry jsou pozemky funkčně determinovány shodně s katastrem nemovitostí jako plochy užívané pro funkci lesa.

Skutečný stav pozemku p.č. 2079/77 (parcela bývalé fary) a pozemku 2079/76 (parcela bývalého kostela sv. Martina) je degradovaný porost dřevin, silně diferencovaný. Jedná se o rezidua původních stromů okolo fary a kostela s trsovitými a keřovými výmladky dřevin vzniklých přirozeným způsobem nálety semen a plodů, kořenovou a pňovou výmladností. Jedná se o smíšený jehličnatolistnatý porost s netvárnými kmeny prolámanými korunami, částečně proschlý a usychající. Druhové složení dle botanických taxonů: *Acer pseudoplatanus*, *Salix caprea*, *Picea*

abies, Fraxinus exelsior, Picea pungens, Pseudotsuga menziesii, Sambucus nigra, Synphoric albus a Aesculus hippocastanum.

Skutečný stav pozemků je lesní pozemek s trvalými porosty stromů a keřů (byt' pod povr těchto pozemků se dá předpokládat výskyt torza stavebních základů fary a kostela).

Byla provedena kontrola obou pozemků podle informace o pozemku z KN a konstatuje s předmětem ocenění jsou výhradně nemovitosti, které jsou v katastru nemovitostí zapsány.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a ba vyznačeny na kopii katastrální mapy.

Podle informace o pozemku z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky plomby, jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Celkový popis nemovité věci

Na pozemku parcela č. 2079/77 a na ppozemku p.č. 2079/76 lze dřeviny rozdělit do několika pravděpodobně původní stromové patro javoru klenu a jírovce maďalu ve věku přibližně 100 zakmeněním 0,2, střední stromové patro vzniklé náletem druhové složení jasan, javor a jíva ve přibližně 50 let se zakmeněním 0,3 a keřové patro spolu s patrem potlačených stromů, druhu sl smrk ztepilý, smrk pichlavý, douglaska, pámelník a bez ve věku přibližně 30 let se zakmen pokryvnatosti 0,1. Jsou zastoupeny všechny druhy poškození křivost, sukatost, hniloba, s rozpadavé kmeny a dutiny. Porosty jsou pěstebně nedotčené.

3.4. Obsah

1. Lesní pozemky
2. Lesní porosty

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zdrojem dat bylo zaměření nemovitosti a údaje z katastru nemovitostí.

Ocenění je provedeno podle příslušných ustanovení platné oceňovací vyhlášky. Dle výše uve definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem k datu ocenění.

Pro analýzu byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena zák jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný na cenu nemovité věci. Výsledkem porovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi paran oceňované věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou c pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popří obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním s v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avša její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměr rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávající kupujícími. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplýv z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí s sjednaných cen porovnáním.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Lesní pozemky

Pozemek je oceňován dle skutečného stavu jako lesní pozemek a lesní porosty. Soubor lesních typů je 6K kyselá smrková bučina, lesní vegetační stupeň smrkobukový, ekologická řada kyselá, edafická kategorie kyselá.

Srážka ze základní ceny pozemku na imisní pásmo ohrožení byla využita ve výši 10% a to z důvodu minimálního nálezu imisního poškození.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Pásmo ohrožení A:	-10 %
Celková úprava ceny:	-10 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2079/77	6K	574	5,04	-10,00	4,54	2 605,96
lesní pozemek	2079/76	6K	261	5,04	-10,00	4,54	1 184,94
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 835 m ²							3 790,90

Lesní pozemky - cena zjištěná celkem

= **3 790,90 Kč**

2. Lesní porosty

Dle platné lesní hospodářské osnovy se jedná o JPRL 210Ca05 s popisem růstově diferencované části ve věku od 34 do 62 let, přírodní lesní oblast 1 Krušné hory, kategorie lesů 10 les hospodářský, imisní pásmo ohrožení A, druhové složení vrba jíva 40%, bříza 25%, klen 25% a osika 10%, zakmenění 7, průměrný věk 50, relativní bonitní stupeň vrba a osika 3, klen 5 a jíva 9, obmýtní doba 40. Tyto taxační charakteristiky se mírně rozcházejí se skutečným stavem zjištěným na místě, v popisu porostu LHO je uvedeno mrazová lokalita, majetkově těžko vylišitelná. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Lesní porosty jsou oceňovány kombinovaným způsobem jako lesní porosty na lesním pozemku a okrasné dřeviny původního porostu dřevin okolo fary.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /		Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Upr. cena	Cena
	jedn.]		[Kč / jedn.]	[Kč]
javor klen na pozemku p.č.: 2079/77			100 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	57 280,-	- 50 %	28 640,-	85 920,-
jírovec maďal na pozemku p.č.: 2079/77			100 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	57 280,-	- 50 %	28 640,-	28 640,-
Součet:				114 560,-

Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):
Koeficient polohy K_s (příl. č. 20)
Celkem - okrasné rostliny [Kč]

*	0,750
*	0,800
=	68 736,-

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mylní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištění kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný Věkový faktor fa fakt. fuv	Cena
KL - javor klén, 2079/77	574	25	38,93	20,44	50	5	0,300	40 let (min 100)
Ha=[(38,93-20,44)*0,361+20,44]*0,30*25 % = 2,0336 Kč/m ²								
Úprava ceny - příloha č. 33:								
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:								
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí								
Kmenů:								
Úpravy celkem:								
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 3):								
KL - javor klén - celkem								
=								
656,60								

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mylní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištění kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný Věkový faktor fa fakt. fuv	Cena
JS - jasan ztepilý, 2079/77	574	10	15,29	15,29	50	5	0,300	40 let (min 80)
Ha=[(15,29-15,29)*0,611+15,29]*0,30*10 % = 0,4587 Kč/m ²								
Úprava ceny - příloha č. 33:								
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:								
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí								
Kmenů:								
Úpravy celkem:								
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 3):								
JS - jasan ztepilý - celkem								
=								
263,29								

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mylní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištění kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný Věkový faktor fa fakt. fuv	Cena
JS - jasan ztepilý, 2079/77	574	65	7,21	5,93	50	9	0,300	40 let
Ha=[(7,21-5,93)*1,000+5,93]*0,30*65 % = 1,4060 Kč/m ²								
Úprava ceny - příloha č. 33:								
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:								
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí								
Kmenů:								
Úpravy celkem:								
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 3):								
JS - jasan ztepilý - celkem								
=								
167,85								

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mylní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištění kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný Věkový faktor fa fakt. fuv	Cena
JIV - jívka, 2079/77	574	65	7,21	5,93	50	9	0,300	40 let
Ha=[(7,21-5,93)*1,000+5,93]*0,30*65 % = 1,4060 Kč/m ²								
Úprava ceny - příloha č. 33:								
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:								
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí								
Kmenů:								
Úpravy celkem:								
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 3):								
JIV - jívka - celkem								
=								
807,04								

JIV - jívka - celkem

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
Z [%]	Au [Kč/m2]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				

SM - smrk ztepilý, 2079/77 30 3 0,300 40 let (min 80)

574 30 63,79 17,75 0,252 1 516,34

$Ha = [(63,79 - 17,75) * 0,252 + 17,75] * 0,30 * 30 \% = 2,6417 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny - příloha č. 33:

Kmeny postižené zlomem a hnilobou: -15,00 %

Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí -10,00 %

kmenů:

Úpravy celkem: -25,00 % - 379,09

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,750

Koeficient prodejnosti (dle příl. č.): * 1,000

SM - smrk ztepilý - celkem = 852,94

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
Z [%]	Au [Kč/m2]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				

SMP - smrk pichlavý, 2079/77 30 5 0,300 40 let (min 80)

574 10 47,34 17,75 0,252 434,06

$Ha = [(47,34 - 17,75) * 0,252 + 17,75] * 0,30 * 10 \% = 0,7562 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny - příloha č. 33:

Kmeny postižené zlomem a hnilobou: -15,00 %

Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí -10,00 %

kmenů:

Úpravy celkem: -25,00 % - 108,51

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,750

Koeficient prodejnosti (dle příl. č.): * 1,000

SMP - smrk pichlavý - celkem = 244,16

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv	
Zast.	Cena mýtní výtěže			
Z [%]	Au [Kč/m2]			
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				

DG - douglaska tisolistá, 2079/77 30 3 0,300 40 let (min 80)

574 10 77,86 21,64 0,470 827,65

$Ha = [(77,86 - 21,64) * 0,470 + 21,64] * 0,30 * 10 \% = 1,4419 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny - příloha č. 33:

Kmeny postižené zlomem a hnilobou: -15,00 %

Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí -10,00 %

kmenů:

Úpravy celkem: -25,00 % - 206,91

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,750

Koeficient prodejnosti (dle příl. č.): * 1,000

DG - douglaska tisolistá - celkem = 465,56

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
JIV - jívá, 2079/76	50	9	0,300	40 let		
261 65 7,21	5,93		1,000			
$Ha = [(7,21 - 5,93) * 1,000 + 5,93] * 0,30 * 65 \% = 1,4060 \text{ Kč/m}^2$						366,97
Úprava ceny - příloha č. 33:						
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí kmenů:				-10,00 %		
Úpravy celkem:				-10,00 %		-36,70
JIV - jívá - celkem				=		330,27

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl	
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
Cena					
SM - smrk ztepilý, 2079/76	30	3	0,300	40 let	
261 30 63,79	17,75		0,252	(min 80)	
$Ha = [(63,79 - 17,75) * 0,252 + 17,75] * 0,30 * 30 \% = 2,6417 \text{ Kč/m}^2$					
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:				-15,00 %	
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí kmenů:				-10,00 %	
Úpravy celkem:				-25,00 %	-172,37
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,750
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem				=	387,83

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl	
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
Cena					
SMP - smrk pichlavý, 2079/76	30	5	0,300	40 let	
261 10 47,34	17,75		0,252	(min 80)	
$Ha = [(47,34 - 17,75) * 0,252 + 17,75] * 0,30 * 10 \% = 0,7562 \text{ Kč/m}^2$					
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Kmeny postižené zlomem a hnilobou:				-15,00 %	
Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí kmenů:				-10,00 %	
Úpravy celkem:				-25,00 %	-49,34
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,750
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
SMP - smrk pichlavý - celkem				=	111,02

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl	
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
Cena					
DG - douglaska tisolistá, 2079/76	30	3	0,300	40 let	
261 10 77,86	21,64		0,470	(min 80)	

Ha=[(77,86-21,64)*0,470+21,64]*0,30*10 % = 1,4419 Kč/m²
 Úprava ceny - příloha č. 33:
 Kmeny postřižené zlozem a hnilobou:
 Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí
 kmenů:
 Úpravy celkem: -25,00 %
 Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýt - Staří) * 0,005]
 Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):
 DG - douglaska tisolistá - celkem

Název	Výměra	Zast.	Cena mytí výtěže	Náklady na zajištění	Věkový	Obmýt	Obmýt
	V [m ²]	Z [%]	Au [Kč/m ²]	kulturu c [Kč/m ²]	faktor fa	fakt. fuv	Cena

LTX - ostatní listnaté tvrdé, 2079/76
 261 50 24,82 23,19 1,000 0,300 40 let (min 120)
 Ha=[(24,82-23,19)*1,000+23,19]*0,30*50 % = 3,7230 Kč/m²
 Úprava ceny - příloha č. 33:
 Porosty všech dřevin s velkou sukovitostí nebo křivostí
 kmenů:
 Úpravy celkem: -10,00 %
 LTX - ostatní listnaté tvrdé - celkem

Úpravy celkem: -10,00 %
 LTX - ostatní listnaté tvrdé - celkem
 = 874,53
 Celkem - lesní porosty [Kč]
 = 7 326,98

Lesní porosty = 76 062,98 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Lesní pozemky
2. Lesní porosty

Cena zjištěná - celkem: 79 853,90 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

79 850,- Kč

slovy: Sedmdesát devět tisíc osm set padesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena je cena stanovená podle platného cenového předpisu.

5. ODHAD CENY OBVYKLÉ

Odhad obvyklé (obecné) ceny pozemků

Perex :

Obvyklou cenou se podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího (poskytovatele, pronajímatele) nebo kupujícího (příjemce, nájemce), důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi smluvními stranami. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se určuje porovnáním a vyjadřuje hodnotu věci. Podle komentáře ministerstva financí k určování obvyklé ceny se obvyklá cena zjistí výhradně statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen). Je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení jednotlivých případů. Obvyklá cena vychází ze skutečně dosahovaných (sjednávaných) cen na tuzemském trhu.

Pokud se porovnávaná aktiva v daném místě a čase neobchodují nebo informace o nich nejsou k dispozici, je obvyklým postupem provést ocenění podle vyhlášky ministerstva financí nebo cenou nebo hodnotou, která je blízká účelu ocenění a kterou korektně zjistit lze. Nejčastěji se jedná o obvyklou cenu dle zákona o cenách nebo o tržní hodnotu definovanou Mezinárodními oceňovacími standardy.

Definice obvyklé ceny je uvedena v novele zákona č. 526/1990 Sb. o cenách a to v §2 odst. 6 : Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem, ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Tržní hodnotu charakterizuje Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (The International Valuation Standards Council - IVSC) jako odhadovanou částku, za kterou by majetek mohl být k datu ocenění směněn v nezávislé transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na kterém účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Resumé metodických východisek :

Obvyklá cena se ideálně stanoví na základě statistického vyhodnocení (průměr, medián, modus), s vyloučením extrémů, většího počtu kupních cen velmi podobných majetků z nedávné doby v blízkém okolí. V případě že takováto databáze není k dispozici, což je téměř vždy, použijí se postupy neideální, lišící se mírou porovnatelnosti a tržnosti srovnávaných případů. V případě informační nouze jsou přípustné i logické konstrukce postavené na výnosovém ocenění a úředních cenách modifikovaných empirickým koeficientem prodejnosti.

Při porovnávací metodě je nutno vycházet z uskutečněných obchodů srovnatelných majetků. Pokud

Jedná se o prodeje a směny lesních pozemků různých fyzických osob, právníků osob, církví, obcí i Lesů ČR, případně pozůstalostních a exekučních a insolvenčních řízení. Srovnávací tabulka v členění oblast, katastrální území, p.p.č., rok, číslo řízení vkladu, výměra, SLT, kupní cena,

Z vlastní databáze převodů pozemků, z databáze spolupracujících znalců a z veřejných databází byly vytvářeny a prověřeny pro komparaci prodeje a směny lesů, které splňují kritérium alespoň částečné strukturalní a časové porovnatelnosti.

Obvyklá cena lesních pozemků

Rekonciliace - odvození obvyklé ceny

V našem případě se jedná o lesní pozemky, které vznikly druhotně na parcelách zboření sakrálních staveb se zbytky původních trvalých porostů nelesní zeleně a nálety lesních dřevin vzniklé samovolným způsobem ze semen a plodů nebo kořenovou výmladností. Z tohoto důvodu se obvyklé ceny budou pohybovat ve vyšší části rozpětí cen popsaných v předchozím odstavci.

Na trhu obvyklých cen lesů došlo v důsledku globálního oteplování s následkem kúrovce a sousové kalamity k výraznému poklesu tržních a tím i obvyklých cen. Následně po odeznění akutního průběhu kalamity došlo v důsledku nedostatku dříví pro dřevozpracující průmysl naopak k progresivnímu nárůstu cen dříví nad předkalamitní ustálené hodnoty a tento stav přetrvává. Historicky tržně realizované ceny v segmentu lesních porostů jsou velmi volatili a diferencované. Tyto ceny se pohybují v rozmezí od 5 Kč/m² do přibližně 50 Kč/m². Nejvyšší ceny jsou obchodovány při prodeji vyčezného bezlesí, zničených porostů, při prodeji menšinových spulvlastnických podílů a při nucených prodejích exekučních či insolvenčních řízení. Naopak nejvyšší ceny jsou nabízeny tam, kde je možné jiné využití například v urbanizovaných územích, pro investice, dopravní infrastrukturu, telekomunikace, produktivody. Vyšší než průměrné obvyklé ceny dosahují i investiční akvizice pozemkových fondů a investiční sledujících koupí lesa jako dlouhodobé investice.

Výnosy z lesních pozemků jsou navázány na prodej surového dříví, ostatních produktů lesa a mysliveckého hospodářství.

Ceny lesních pozemků jsou v příčině souvislosti s jejich potenciálem využití. Drobné, odloučené nebo nepřístupné parcely jsou samostatně obtížně využitelné a tím je jejich hodnota limitována mimo tržní způsoby ocenění. Proto v obvyklé ceně tyto drobné pozemky PUPFL různých druhů sdílejí osud oceňovaných lesních pozemků.

Pro atypické málo obchodované majetky se doporučuje při stanovení obvyklé ceny vycházet z úřední ceny nemovitosti a upravit ji pouze do 10% nebo zaokrouhlením. Průměr výsledků několika metod a to i vážený se v oceňovací teorii doporučuje použít jen tehdy, pokud se výsledky jednotlivých metod příliš neliší, při větší diferencii nelze z důvodu malé vypovídací schopnosti dílčí výsledky průměrovat ani stanovovat široké rozmezí cen. Znalec má vybrat jeden výsledek, kterému nejvíce důvěřuje nebo použít alternativně více odlišných výsledků samostatně s komentářem v jakých podmínkách je dany výsledek aplikovatelný.

není k dispozici místní prověřená databáze realizovaných prodejů typu nemovitosti, který může být svým charakterem zvláštní a proto nebývá běžně obchodován, nemají uskutěčněné prodeje v čase a místě odlišných majetků dostatečnou vypovídací schopnost a mohou být zatíženy neúměrnou chybou statistického vyhodnocování nehomogenních údajů.

jednotková kupní cena je v příloze tohoto posudku.

Bylo hodnoceno 10 převodů lesních pozemků, které byly charakteristikami alespoň částečně srovnatelné a byly uskutečněny v letech 2022 – 2024 a u kterých jsou známy cenové údaje.

Využité vzorky pro p.č. 2079/76 a p.č. 2079/77 v k.ú. Rusová, obec Kryštofovy Hamry:

k.ú.	p.p.č.	rok	V-	L-m2	Kč/m2
Psáry	902/6	2023	4857	2630	30,42
Dolní Chodov	239/1	2024	2582	3083	33,00
Střezivojice		2023	6458	6681	35,00
Málkov u Chomutova	606/3	2024	1978	5665	35,30
Černé Voděradky		2023	4035	5028	38,19
Kounov u Rakovníka	677	2023	1809	1963	50,94
Poříčany	672/13, 883/9	2023	1341	4574	55,09
Hradištko	2106/3, 2108/2, 2177/8	2022	2099	2446	56,55
Újezd pod Troskami	223/1	2022	11189	1831	58,00
Bratřínov		2023	3931	2011	68,00

Výslednou jednotkovou obvyklou cenu stanovují ve výši aritmetického průměru vybraných cenových vzorků na 46,05 Kč/m².

$$(261+574) \times 46,05 = 38\,451,75,- \text{ Kč}$$

Zjištěná cena pozemku byla u lesních pozemků použita jako indikativní údaj, respektive substituční údaj s cenovou adjustací obligatorně akceptovaným koeficientem konvergence úřední ceny k obvyklé ceně a s komparačním odvozením obvyklých cen nekorelují (údaj byl převzat ze zdroje seminář oceňování lesa Praha 5.10.2022, autor Ing. Radek Zádřapa, Ph.D. - expertní oceňování lesů a lesních podniků). Důvod je uveden v posledním odstavci Resumé metodických východisek.

Implikace - závěr

Na základě metody porovnání kvantifikovaných veličin a kvalitativních charakteristik, lokalizace a dispozic oceňovaných pozemků s analogickým porovnáním prodejních cen zjištěných z vlastní databáze prodejů v místě a čase (komparace) a na základě vlastních zkušeností u srovnatelných pozemků v místě a čase (korekce), s cenotvorným přihlédnutím k výnosovému potenciálu oceňovaných pozemků a k modifikaci úřední ceny empirickým koeficientem, odhadují obvyklou cenu nemovitostí na základě předchozích východisek a úvah po zaokrouhlení takto :

Odpověď na odbornou otázku zadavatele:

Jaká je cena zjištěná a jaká je cena v čase a místě obvyklá lesních pozemků p.č. 2079/76 o výměře 261 m² a p.č. 2079/77 o výměře 574 m² včetně součástí a příslušenství ke stavu k 1.3.2024?

Odpověď: Zjištěná cena lesních pozemků p.č. 2079/76 a 2079/77 v k.ú. Rusová činí k datu 1.3.2024 79 850,- Kč.
(sedmdesát devět tisíc osm set padesát korun českých)

Odpověď: A výslednou cenu v čase a místě obvyklou stanovuji ve výši 38 450,- Kč.

(třicet osm tisíc čtyři sta padesát korun českých)

Uvedené ceny jsou bez daně z přidané hodnoty, pokud je tato daň relevantní.
Ocenění je v souladu s principem metody k nejlepšímu a nejvyššímu možnému využití (HABE).
Dobu platnosti obvyklé ceny stanovuji na základě predikce vývoje trhu 12 měsíců.
Prohlašuji, že při zpracování posudku jsem osobou nezávislou, nepodjatou účastníky a zadavatelem.

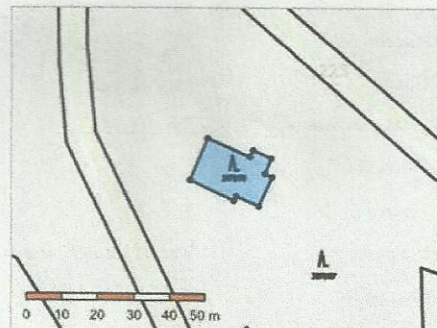
SEZNAM PŘÍLOH

Katastr nemovitosti	3
Územní plán	2
Typologická mapa OPRL	1
Lesní hospodářská osnova	2
Fotodokumentace a objednávka	3
Tabulka srovnávacích vzorků	1

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2079/76](#)
Obec: [Kryštofovy Hamry \(563315\)](#)
Katastrální území: [Rusová \(736210\)](#)
Číslo LV: [356](#)
Výměra [m²]: 261
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Hoffmann Aleš Olbram Bc., Petlery 3, 43151 Domašín

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.04.2025 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2079/77
Obec:	Křištofovy Hamry [563315]
Katastrální území:	Rusová [736210]
Číslo LV:	356
Výměra [m²]:	574
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Hoffmann Aleš Olbram Bc., Petley 3, 43151 Domašín
Podíl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně pozemek určený k plnění funkcí lesa
-------	---

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

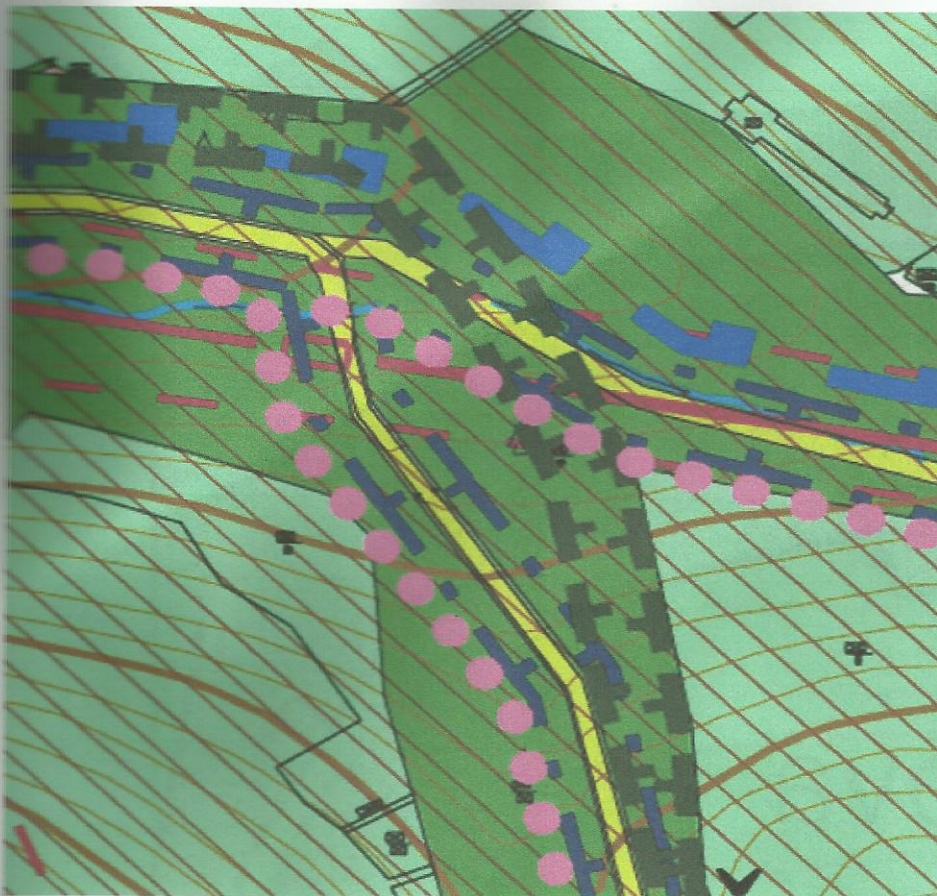
⁂ Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.04.2025 07:00.



Ortofotografická mapa



LEGENDA :

A. URBANIZOVANÁ ÚZEMÍ A PLOCHY

STAV	NÁVRH
BR	BR1



HÁJOVNA
POD ŠPIČÁKEM

ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ OBCÍ
- ČLENĚNÍ VIZ VÝKRESY ČÁSTÍ
IZOLOVANÉ LOKALITY SÍDEL V KRAJINĚ S POPISEM

B. ZELEŇ A VODNÍ PLOCHY



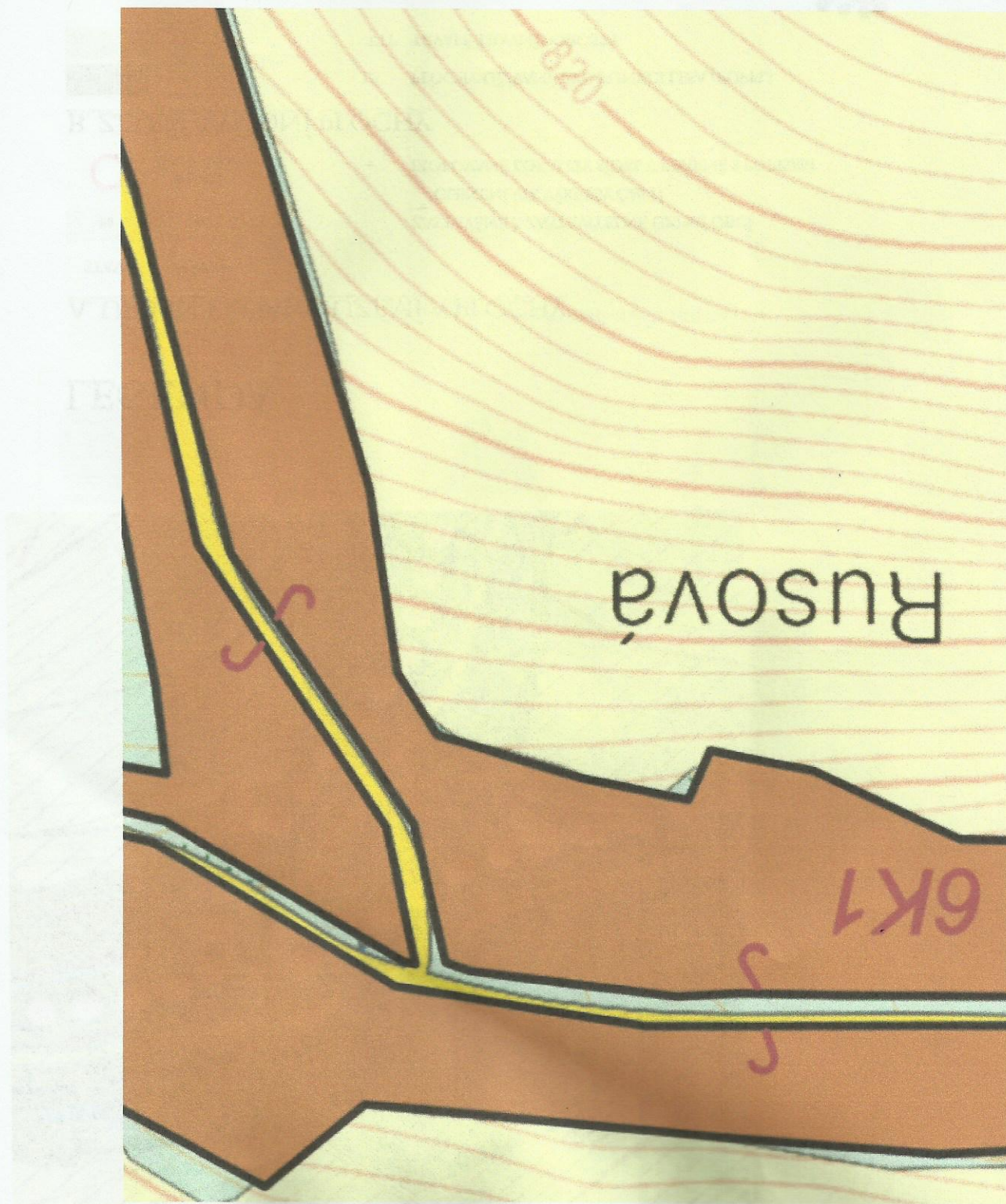
LS PLOCHY UŽÍVANÉ PRO FUNKCI LESA (PUPFL)

TTP TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

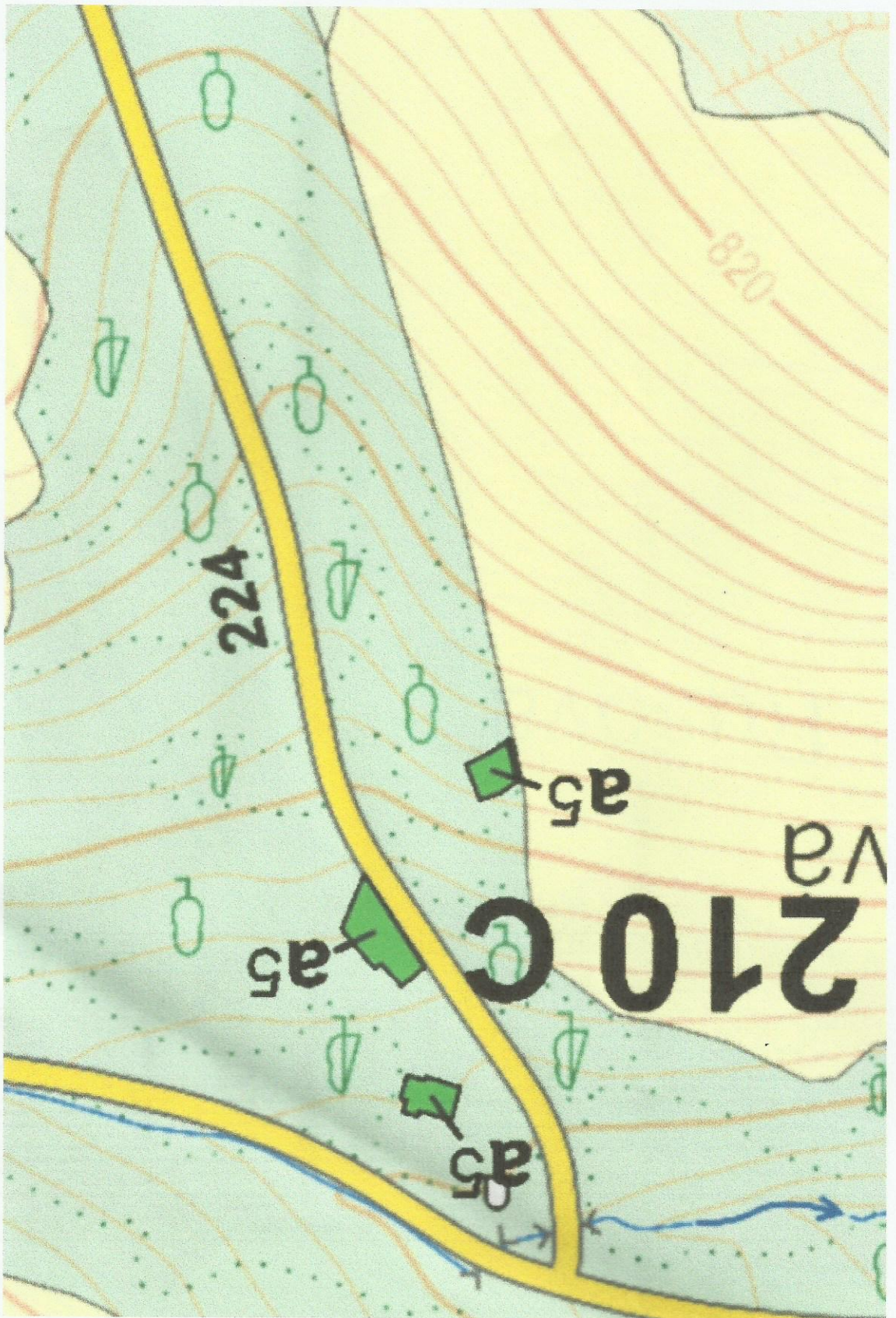


Územní plán Obce Kryštofovy Hamry - hlavní výkres

Схема прироста лесов в долине реки - прирост лесов



Číslo pozemku: 210	Plocha: 0.17	LHO: 401606	Platnost: 01.01.2015-31.12.2028	Majitel:																					
Druh: C	Plocha: 0.11	Název: LHO Kladsterec - ORP Kadaň	LS(LZ): LHO Kadaň																						
Plocha: A	Plocha: 0.11	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 18/51	LO: 1																					
			Pásmo ohrožení: A	OLH: Úsek: 1																					
Popis porostu: zalesněné pozemky po zlikvidované obci; mrazová lokalita; těžce vyhlášené majetkové.																									
Plocha: S	Plocha: 0.11	LT: 6K1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 736210	Název k.ú.: Rusová																					
Popis porostní skupiny: růstově diferencované, věk 34 - 62 let, 3 části.																									
Stav: S	Parc. plocha etáže: 0.11	Skut. plocha etáže: 0.11	Kód majetku: 21	Model. těž. %: 100																					
				Obmýšl.obnovní doba: 40/20																					
				% MZD: 25																					
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní houšťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střárny (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Popřkození Druh	10%	Imise	Zísoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	na 1 ha	Těžba výchovná Plocha (ha)	Objem (m³) Plocha (ha)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³) na 1 ha	Prolisávky Plocha (ha)	Zalesnění Druh	Dřevina	na 1 ha	
534	50	7	JIV	40	18	12	0.10	16	9				0	15	2			0	0						
			BR	25	15	14	0.10	18	3	C			0	18	2			0	0						
			KL	25	20	14	0.18	22	5				0	28	3			0	0						
			OS	10	12	12	0.05	16	3	C			0	3	6			0	0						
Celkem:				100										64	7	0	0.00	0	0.00	0	0	0	0.00		





Závazně objednavám znalecký posudek s uvedením ceny obvykle za lesní pozemky p. č.
2079/76 a 2079/77 obojí k. ú. Rusová k 1.3.2024

Děkuji!

--
Bc. Aleš Olbram Hoffmann-Hyřovský
starosta obce Domašín
+420 474 375 559
IČO 00261840
obec.domasin@seznam.cz

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 746425.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni čj. Spr 1313/96 ze dne 25. září 1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací na oceňování lesních porostů a škod na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019915/2025.

V Bečově nad Teplou 21.5.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Kužvart
Školní 431
364 64 Bečov nad Teplou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.



**Srovnávací cenové vzorky uskutečněných prodejů, lesních pozemků srovnatelných parametrů a
potenciálů**

oblast	k.ú.	p.p.č. rok	V-	L-m2	SLT	SLT Kč/m2	Cena kupní	Kč/m2
PHA - západ	Psáry	902/6	2023	4857	2630 2K		2,58	80000
Sokolovsko	Dolní Chodov	239/1	2024	2582	3083 0,6 3S;0,25		5,67	101739
Mělnicko	Střezivojice		2023	6458	6681 0K		2,44	233835
Chomutovsko	Málkov u Chomutova	606/3	2024	1978	5665 3K		2,66	200000
PHA-východ	Černé Voděrady		2023	4035	5028 3I;3S;4O;4L		2,97	192000
Rakovnicko	Kounov u Rakovníka	677	2023	1809	1963 2K		2,58	100000
Kolínsko	Poříčany	672/13, 883/9	2023	1341	4574 1M		2,74	252000
Nymbursko	Hradištko	2106/3, 2108/2, 2177/8	2022	2099	2446 1M		2,74	138330
Mladoboleslavsko	Újezd pod Troskami	223/1	2022	11189	1831 1O		6,73	106197
PHA - západ	Bratřínov		2023	3931	2011		3,89	136748
								68,00