

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 031695/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/4 na nemovité věci - pozemku p.č. 1681/1, zapsaných na LV číslo 400 katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 6025/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 38264/09-219

Počet stran: 24, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.04.2026

Vyhotoveno: V Hranicích 13.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/4 na nemovité věci - pozemku p.č. 1681/1, zapsaných na LV číslo 400

katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.04.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN k datu 15.04.2026, LV číslo 400, k.ú. Kladná Žilín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů
- informace z veřejně přístupných zdrojů
- údaje z lesní hospodářské osnovy LHO

- informace sdělené konzultantem Ing. et Ing. Martinem Němcem, IČ: 01416629, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů

- zadavatelem, ani vlastníkem, nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí

odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Luhačovice, k.ú. Kladná Žilín
Adresa nemovité věci: Kladná Žilín, 763 26 Luhačovice

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Bartoš, Lužné 747, 763 26 Luhačovice, LV: 400, podíl: 2 / 6

Ing. Martin Hromádka, č. p. 141, 742 72 Životice u Nového Jičína, LV: 400, podíl: 5 / 12

Ivo Kolář, Horní 791/3, 700 30 Ostrava, LV: 400, podíl: 1 / 4

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná krajinná oblast

chráněná krajinná oblast - II. zóna

chráněná krajinná oblast - III. zóna

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Kolář Ivo

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek se nachází severně od středu obce - viz přiložená mapka.

Jedná se o lesní pozemek, na kterých se nachází lesní porost.

V obci je možno se napojit na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti - viz příloha, ale součinnost neposkytl.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Lesní pozemky podíl id. 1/4
2. Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Lesní pozemky včetně lesních porostů podíl id. 1/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru

posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek podíl 1/4
Adresa předmětu ocenění: Kladná Žilín
763 26 Luhačovice
LV: 400
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Luhačovice
Katastrální území: Kladná Žilín
Počet obyvatel: 5 029

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Lesní pozemky podíl id. 1/4

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1681/1	3B	6 954	7,01		7,01	48 747,54
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 6 954 m ²							48 747,54
Lesní pozemky podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 48 747,54 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 4

Lesní pozemky podíl id. 1/4 - cena zjištěná celkem = **12 186,89 Kč**

2. Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4

Lesní porost 118Ak12 na lesním pozemku p.č. 1681/1 v k.ú. Kladná Žilín je zařízen LHO - lesní hospodářskou osnovou s názvem: "Luhačovice, ZO Luhačovice,, s platností 1.1.2024 - 31.12.2033. Porost se nachází na mírném až středním svahu východní expozice. Jedná se o zralou mírně prořídrou kmenovinu s hlavní dřevinou Borovice lesní se zastoupením 85 % přimíšeným Habrem obecným se zastoupením 13 % a Dubem zimním se zastoupením 2 %. Obmýtlí/obnovní doba porostu je dle LHO 120/30. Prost je ve věku 117 let, zápoj a zakmenění po ploše porostu diferencované, LHO předepisuje během decénia kompletní obnovu porostu na celé jeho ploše. Porost má výměru 0,53 ha. Na části lesního pozemku je bezlesí - pastvina.

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název				Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový	Opravný
V [m ²]	Z [%]	Au [Kč/m ²]	kulturu c [Kč/m ²]			faktor fa	fakt. fuv

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
BO - borovice lesní, 118Ak12	117	5	0,8	120 let	
5 300 85 31,05 28,17			0,984		
$Ha = [(31,05 - 28,17) * 0,984 + 28,17] * 0,80 * 85 \% = 21,0827 \text{ Kč/m}^2$					111 738,31
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$					* 0,985
BO - borovice lesní - celkem					= 110 062,24

Název	Stárlí [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
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				
HB - habr obecný, 118Ak12	117	5	0,8	120 let
5 300 13 43,47 20,44			0,960	
$Ha = [(43,47 - 20,44) * 0,960 + 20,44] * 0,80 * 13 \% = 4,4251 \text{ Kč/m}^2$				
23 453,03				
Úprava ceny - příloha č. 33:				
Habr obecný: -40,00 %				
Úpravy celkem: -40,00 %				
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$				
* 0,985				
HB - habr obecný - celkem				
= 13 860,74				

Název	Stárlí [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
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				
DBZ - dub zimní, 118Ak12	117	6	0,8	120 let
5 300 2 50,33 23,19			0,944	
$Ha = [(50,33 - 23,19) * 0,944 + 23,19] * 0,80 * 2 \% = 0,7810 \text{ Kč/m}^2$				
4 139,30				
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stárlí}) * 0,005]$				
* 0,985				
DBZ - dub zimní - celkem				
= 4 077,21				

Celkem - lesní porosty [Kč]	=	128 000,19
-------------------------------	---	------------

Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4 - celkem: [Kč]		128 000,19
Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	128 000,19 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4	=	32 000,05 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemky včetně lesních porostů podíl id. 1/4

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Porovnatelné lesní pozemky v k.ú. Kladná Žilín, p.č.: 1825/2; 1891; 1897			
Lokalita:	Kladná Žilín			
Popis:	Nemovitosti na listinách podání:14.2.2025 cena:100 000 Kč Kupní sml.:V-319/2025-737 (LISTINY) Listina ID:89172791010 LV: 85 k.ú.: 664944			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
	PARCELA:	1825/2 (les), kú: Kladná Žilín	3 730 m2	24 89 707
	PARCELA:	1891 (les), kú: Kladná Žilín	191 m2	24 4 594
	PARCELA:	1897 (les), kú: Kladná Žilín	237 m2	24 5 700
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Realizace porovnatelného	2/2025, růst cen			
	1,15			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_C
	100 001	4 158	24,05	1,15
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				27,66



Informace o parcele:	
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Les
Číslo parcely:	1825/2
Katastrální území:	Kladná Žilín (664944)
Výměra parcely:	3730 m ²
LV parcely na KÚ:	25

Název:	Porovnatelné lesní pozemky v k.ú. Luhačovice			
Lokalita:	Luhačovice			
Popis:	Nemovitosti na listinách podání:3.12.2025 cena:1 157 000 Kč Kupní sml.:V-2909/2025-737 (LISTINY) Listina ID:94909463010 LV: 10001 k.ú.: 688576			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
	PARCELA:	2566/1 (les), kú: Luhačovice	21 345 m2	28 605 350
	PARCELA:	2568/6 (ostatní plochy), kú: Luhačovice	526 m2	442
		232 713		
	PARCELA:	2555/1 (les), kú: Luhačovice	10 005 m2	28 283 745
	PARCELA:	2559/1 (les), kú: Luhačovice	27 m2	28 766

PARCELA:	2559/2 (les), kú: Luhačovice	42 m2	28	1 191	
PARCELA:	2568/7 (ostatní plochy), kú: Luhačovice	8 m2	442	3	
539					
PARCELA:	2571/1 (les), kú: Luhačovice	115 m2	28	3 261	
PARCELA:	2572/1 (travní porost), kú: Luhačovice	239 m2		111	
26 435					

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace porovnatelného 12/2025,
srovnatelné

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Informace o parcele:	
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Les
Číslo parcely:	2568/1
Katastrální území:	Luhačovice (688576)
Výměra parcely:	21345 m²
LV parcely na KN:	11519

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m²]
894 313	31 534	28,36	1,00	28,36

Název: Porovnatelné pozemky v k.ú. Divnice a k.ú. Slavičín

Lokalita: Divnice, Slavičín

Popis: Nemovitosti na listinách

podání: 19.5.2025

cena: 242 000 Kč

Kupní sml.: V-1105/2025-737 (LISTINY)

Listina ID: 90955744010

LV: 1227, 4475 k.ú.: 750069

Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	1989 (les), kú: Divnice	3 843 m2	26	100 901
PARCELA:	2797 (les), kú: Slavičín	4 259 m2	26	111 824
PARCELA:	1990/1 (les), kú: Divnice	900 m2	26	23 630
PARCELA:	2864 (les), kú: Divnice	215 m2	26	5 645

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace porovnatelného 5/2025, růst cen

velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Informace o parcele:	
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Les
Číslo parcely:	1989
Katastrální území:	Divnice (750069)
Výměra parcely:	3843 m²
LV parcely na KN:	1223

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m²]
----------------	------------------	---------------------------------	------------------------------	---------------------------

242 000

9 217

26,26

1,10

28,89

Název: Porovnatelné lesní pozemky v k.ú. Slavičín**Lokalita:** Slavičín**Popis:** Nemovitosti na listinách

podání:2.4.2025

cena:20 688 Kč

Kupní sml.:V-719/2025-737 (LISTINY)

Listina ID:90036818010

LV: 3988 k.ú.: 750085

Plocha	Cena/m2	Cena			
PARCELA:	3342 (les), kú: Slavičín	319 m2	12	3 828	
PARCELA:	3343 (les), kú: Slavičín	1 191 m2	12	14 292	
PARCELA:	3341/2 (les), kú: Slavičín	214 m2	12	2 568	

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace porovnatelného 4/2025, růst cen

1,10

velikost pozemku -

1,00

poloha pozemku -

1,00

dopravní dostupnost -

1,00

možnost zastavění poz. -

1,00

intenzita využití poz. -

1,00

vybavenost pozemku -

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - Porovnatelný nízká realizační cena,

porost horší než oceňovaný, ostatní vlivy

1,50



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _C	[Kč/m²]
20 688	1 724	12,00	1,65	19,80

Název: Porovnatelné lesní pozemky v k.ú. Bojkovice**Lokalita:** Bojkovice**Popis:** Nemovitosti na listinách

podání:20.2.2026

cena:48 896 Kč

Kupní sml.:V-581/2026-742 (LISTINY)

Listina ID:96315056010

LV: 2455 k.ú.: 606979

Plocha	Cena/m2	Cena			
PARCELA:	3511/75 (les), kú: Bojkovice	3 771 m2	12	46 751	
PARCELA:	3511/82 (les), kú: Bojkovice	173 m2	12	2 145	

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Realizace porovnatelného 2/2026,

srovnatelné

1,00

velikost pozemku -

1,00

poloha pozemku -

1,00

dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - Realizační cena příliš nízká, porost porovnatelného v horším stavu, ostatní vlivy	1,50			



Informace o parcele:

Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Les
Číslo parcely:	3511/75
Katastrální území:	Bojkovice (606979)
Výměra parcely:	3771 m ²
LV parcely na KN:	2920

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
48 896	3 944	12,40	1,50	18,60

Minimální jednotková porovnávací cena	18,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24,66 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28,89 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena je určena porovnáním skutečně realizovaných obchodních transakcí s lesními pozemky v období 2025-2026, přičemž je uplatněn koeficient na redukci pramene ceny, který zohledňuje růst cen. Je také uplatněn koeficient KUV- úprava zpracovatele ocenění, který zohledňuje především charakter lesního porostu a promítnutí pravděpodobných ostatních vlivů do ceny, na které znalec usuzuje podle výše realizační ceny a vlastních zkušeností.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1681/1	6 954	24,66		171 486
Vlastnický podíl			*	1 / 4	
Celková výměra pozemků		6 954	Hodnota pozemků celkem		42 872

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Lesní pozemky podíl id. 1/4	12 186,90 Kč
2. Lesní porost 118Ak12 podíl id. 1/4	32 000,10 Kč
Cena zjištěná - celkem:	44 187,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	44 190,- Kč
slovy: Čtyřicet čtyři tisíc jedno sto devadesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	44 190 Kč
slovy: Čtyřicet čtyři tisíc jedno sto devadesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemky včetně lesních porostů podíl id. 1/4

42 871,50 Kč

Hodnota pozemku	42 870 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	42 870 Kč
slovy: Čtyřicet dva tisíc osm set sedmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/4 na nemovité věci - pozemku p.č. 1681/1, zapsaných na LV číslo 400

katastrální území Kladná Žilín, obec Luhačovice, okres Zlín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

42 870 Kč

slovy: Čtyřicet dva tisíc osm set sedmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Územní plán
Dopis o sdělení prohlídky

3
1
2
3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku byl přibrán konzultant Ing. et Ing. Martin Němec, IČ: 01416629, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů. Zadavatel souhlasil s přibráním konzultanta - sdělení č.j. 132 EX 38264/09-224 ze dne 17.04.2026.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 6025/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031695/2026.

V Hranicích 13.05.2026

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 031695/2026

počet stran A4 v příloze:	
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex38264/09 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585459 Luhačovice

t.území: 664944 Kladná Žilín

List vlastnictví: 400

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoš Tomáš, Lužné 747, 76326 Luhačovice		
Hromádka Martin Ing., č.p. 141, 74272 Životice u Nového Jičína		
Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava		

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1681/1	6954	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, chráněná krajinná oblast - III. zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
vp vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 242.001,01 Kč s příslušenstvím
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4
- povinný: Kolář Ivo, r.č. [REDACTED]

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1681/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX-38264/2009 -61, vydaný soudním exekutorem JUDr. Janem Fendrychem, ze dne 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 04:14:14. Zápis proveden dne 19.03.2015.

Pořadí k 24.02.2015 04:14

V-622/2015-737

Poznámky a další obdobné údaje

vp vztahu

Nařízení exekuce

Povinnost k

Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 94 Nc-12205/2008 -10 (EX 17595/08) ze dne 24.10.2008; uloženo na prac. Ostrava

Listina Usnesení soudu Okresního soudu v Ostravě 94 NC-12205/2008 -16 o změně soudního Z-9963/2009-807

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585459 Luhačovice
at.území: 664944 Kladná Žilín List vlastnictví: 400
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

exekutora JUDr. Jana Fendrycha ze dne 03.08.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 04:08:10. Zápis proveden dne 02.03.2015; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-498/2015-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/4
- povinný: Kolář Ivo, r.č. [REDACTED]
Povinnost k

Parcela: 1681/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-38264/2009 -60, vydaný soudním exekutorem JUDr. Janem Fendrychem, ze dne 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 04:08:10. Zápis proveden dne 02.03.2015; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-499/2015-737

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 33 D-655/2005 - 69 ze dne 30.03.2006. Právní moc ke dni 04.05.2006.

Pro: Kolář Ivo, Horní 791/3, Hrabůvka, 70030 Ostrava

Z-1523/2006-737

› Smlouva kupní ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 16:34:44. Zápis proveden dne 12.07.2022.

RČ/IČO: [REDACTED]

Pro: Hromádka Martin Ing., č.p. 141, 74272 Životice u Nového Jičína

V-1674/2022-737

› Smlouva směnná ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 08:03:32. Zápis proveden dne 23.11.2023.

RČ/IČO: [REDACTED]

Pro: Hromádka Martin Ing., č.p. 141, 74272 Životice u Nového Jičína

V-2585/2023-737

› Smlouva darovací ze dne 10.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2025 13:35:13. Zápis proveden dne 04.12.2025.

RČ/IČO: [REDACTED]

Pro: Bartoš Tomáš, Lužné 747, 76326 Luhačovice

V-2702/2025-737

RČ/IČO: [REDACTED]

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.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 08:35:02

Obec: 585459 Luhačovice

List vlastnictví: 400

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

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

Vyhotoveno: 15.04.2026 08:55:15

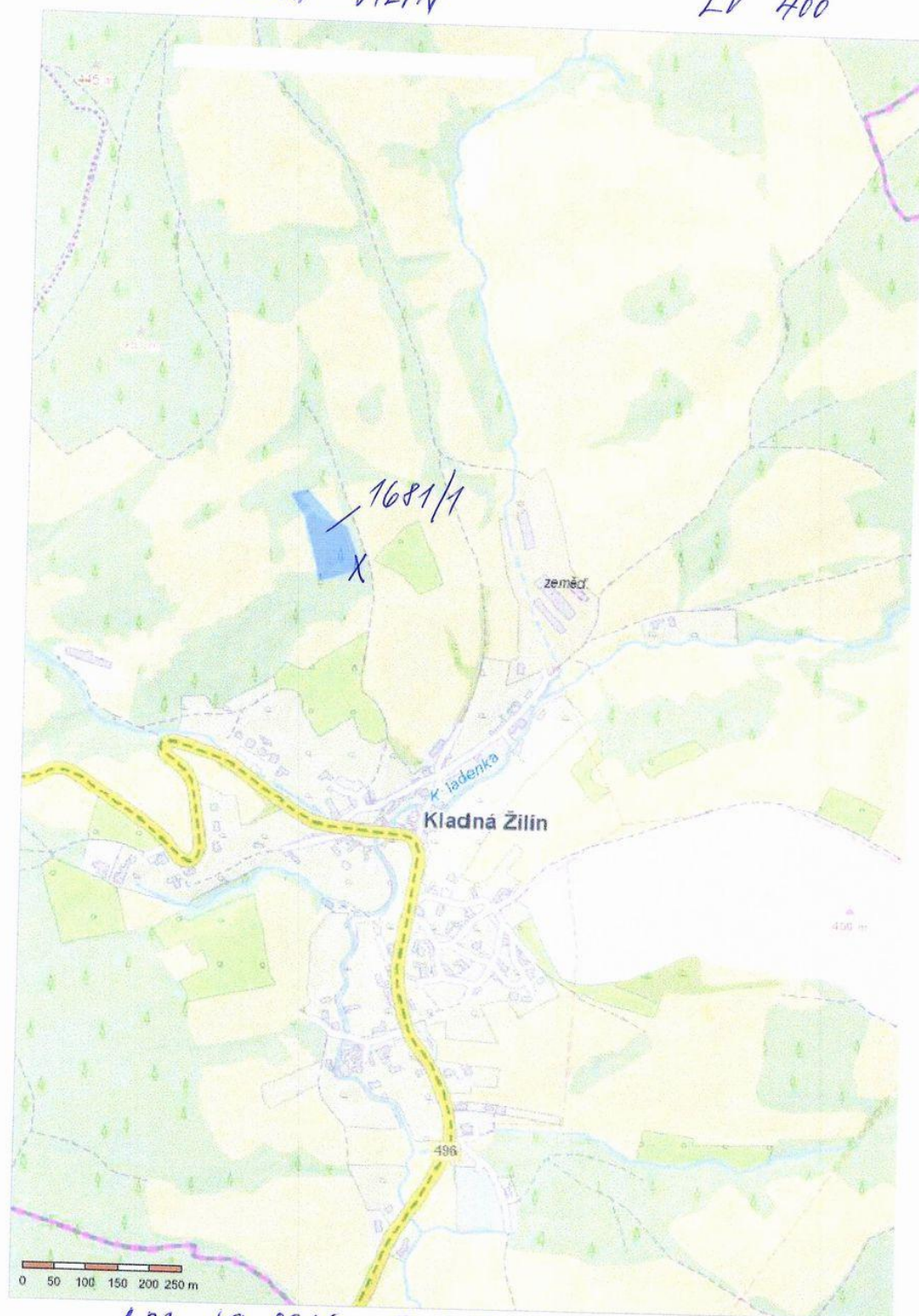
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

sučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

k.v. KLADNÁ ŽILÍN

LV 400



BR 49.09160, 17.78787

0,10	ZK
0,09	ZK
1,59	ZK
0,96	ZK
0,75	ZK
0,34	ZK
0,74	ZK
0,26	ZK
0,08	ZK
1,15	ZK
0,10	ZK
0,17	ZK
0,93	ZK
0,58	ZK
0,14	ZK
0,20	ZK
0,11	ZK
0,09	ZK
0,21	ZK
0,19	ZK
0,16	ZK
0,43	ZK
0,10	ZK
0,46	ZK
0,35	ZK
0,38	ZK
0,01	ZK
0,16	ZK
0,23	ZK
0,06	ZK
0,07	ZK
0,44	ZK
0,07	ZK
0,23	ZK
0,60	ZK
0,49	ZK
0,40	ZK
0,04	ZK
0,03	ZK
0,04	ZK
0,05	ZK
0,43	ZK
0,23	ZK
0,97	ZK
0,10	ZK
0,26	ZK
0,02	ZK
0,39	ZK
0,12	ZK
0,08	ZK
0,25	ZK
0,59	ZK
0,20	ZK
0,16	ZK
0,09	ZK
0,06	ZK
0,39	ZK
0,17	ZK
0,19	ZK
0,41	ZK
9,91	DS
0,54	DS
0,35	DS
0,19	SU
0,21	ZS
0,39	ZK

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

BH	BH	
BI	BI	BI
RI	RI	
OV	OV	
OK	OK	
OS	OS	
OL	OL	
OH	OH	
PU	PU	
PX		
ZP		
ZS	ZS	
ZK	ZK	
SU	SU	
DU	DU	
DS	DS	
DD		
	TU	
TW	TW	
TE	TE	
VU		
VD		
VZ		
VX		
HU	HU	
WT	WT	
AU		
LU	LU	
NU	NU	

BYDLENÍ HROMADNÉ

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

OBČANSKÉ VYBAVENÍ LÁZEŇSKÉ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ

ZELEŇ - PARKY A PARKOVÉ UPRAVENÉ PLOCHY

ZELEŇ SIDELNÍ OSTATNÍ

ZELEŇ KRAJINNÁ

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

DOPRAVA VŠEOBECNÁ

DOPRAVA SILNIČNÍ

DOPRAVA DRÁŽNÍ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

ENERGETIKA

VÝROBA VŠEOBECNÁ

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ

VÝROBA JINÁ

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

LESNÍ VŠEOBECNÉ

PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Pan
Ivo Kolář
Horní 791/3
700 30 Ostrava-Hrabůvka

Hranice dne 15.04.2026

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 38264/09-219

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění podílu id. 1/4 na nemovitých věcech, zapsaných na LV číslo 400, k.ú. Kladná Žilín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám Vás o předložení nabyvacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete dopisem, na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk
Vašíček

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2026.04.15
12:53:48 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Československá obchodní banka a.s., IČ: 00001350, datovou schránkou

15.04.2026 / 17:46 / 708120
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 753 01 Hranice 1
 ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODÁNÍ: 15.04.2026
 ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
			ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
			KONTAKTY, POZNÁMKA	PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
			ÚDAJE K DOBÍRCE			PLAC. V HOT.
1	RR29453771CZ	R	Kolář Ivo	DE,Z	0.00	88.00
		231	Horní 791, 70030 Ostrava		0.00	1.00
					0.009	87.00
						87.00
2	RR29453771CZ	R	Kolář Ivo	DE,Z	0.00	88.00
		231	Horní 791, 70030 Ostrava		0.00	1.00
					0.024	87.00
						87.00

753 01 Hranice 1 2(2R)

15.04.2026 44506
 6 56

Celkem: 2(2R)

Celkem zásilek:2

Cena služby: 176.00Kč
 Sleva ZK: 2.00Kč
 K úhradě: 174.00Kč
 Placeno v hotovosti: 174.00Kč

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Ohledání nemovité věci č.j. 132 EX 38264/09-216, 132 EX 38264/09-217,
132 EX 38264/09-218, 132 EX 38264/09-219

ID zprávy: 1680345969

Typ zprávy: Odeslaná PDZ

Stav zprávy: Dodaná

Datum a čas: 15. 4. 2026 v 12:56:36

Adresát: Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, CZ

ID schránky: 8qvdK3s

Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno

Naše čís. jednací: Nežadáno

Naše spisová zn.: Nežadáno

Vaše čís. jednací: Nežadáno

Vaše spisová zn.: Nežadáno

K rukám: Nežadáno

Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 38264 09 216 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (143,08 kB)

132 EX 38264 09 217 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,78 kB)

132 EX 38264 09 218 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,79 kB)

132 EX 38264 09 219 Ohledání pozemky Kolář p.pdf (142,78 kB)

Události zprávy:

15. 4. 2026 v 12:56:36 EV0: Datová zpráva byla podána.

15. 4. 2026 v 12:56:36 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.