

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1119-144/2021

Znalec: ZUOM a.s.  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice  
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: Forteslegal insolvence v.o.s.  
Trojická 1904/14  
128 00 Praha

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět: pozemky parc.č. 892 o výměře 4550m<sup>2</sup>, parc.č. 1055/1 o výměře 5512m<sup>2</sup>, parc.č. 1084 o výměře 7337m<sup>2</sup> a parc.č. 1117 o výměře 3597m<sup>2</sup>, vše lesní pozemek, zapsáno na LV č. 274 pro **k.ú. Radihošť**, obec Božetice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek a spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 887 o výměře 18181m<sup>2</sup>, parc.č. 903/1 o výměře 17074m<sup>2</sup>, parc.č. 903/2 o výměře 5102m<sup>2</sup>, parc.č. 904/1 o výměře 6952m<sup>2</sup>, parc.č. 980 o výměře 2805m<sup>2</sup>, parc.č. 981 o výměře 33593m<sup>2</sup>, parc.č. 988 o výměře 270m<sup>2</sup>, parc.č. 989 o výměře 7571m<sup>2</sup> a parc.č. 991 8200m<sup>2</sup>, vše lesní pozemek, zapsáno na LV č. 294 pro **k.ú. Píkov**, obec Borotín u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 15.09.2021

Počet stran: 18 včetně příloh

# **SEZNAM KAPITOL**

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

## **3. NÁLEZ**

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

## **4. POSUDEK**

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

## **6. ZÁVĚR**

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

## **7. PŘÍLOHY**

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemky parc.č. 892 o výměře 4550m<sup>2</sup>, parc.č. 1055/1 o výměře 5512m<sup>2</sup>, parc.č. 1084 o výměře 7337m<sup>2</sup> a parc.č. 1117 o výměře 3597m<sup>2</sup>, vše lesní pozemek, zapsáno na LV č. 274 pro k.ú. Radihošť, obec Božetice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek a spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 887 o výměře 18181m<sup>2</sup>, parc.č. 903/1 o výměře 17074m<sup>2</sup>, parc.č. 903/2 o výměře 5102m<sup>2</sup>, parc.č. 904/1 o výměře 6952m<sup>2</sup>, parc.č. 980 o výměře 2805m<sup>2</sup>, parc.č. 981 o výměře 33593m<sup>2</sup>, parc.č. 988 o výměře 270m<sup>2</sup>, parc.č. 989 o výměře 7571m<sup>2</sup> a parc.č. 991 8200m<sup>2</sup>, vše lesní pozemek, zapsáno na LV č. 294 pro k.ú. Písek, obec Borotín u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny - podklad pro prodej

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 274 pro k.ú. Radihošť ze dne 09.06.2021
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 294 pro k.ú. Pikov ze dne 09.06.2021
- datový sklad LHO (lesní hospodářské osnovy)
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí provedená dle možností v terénu znalcem. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a údajů LHO, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### **Identifikační údaje nemovité věci**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 274 pro k.ú. Radihošť ze dne 09.06.2021  
Pejša Jiří, Pejšova Lhota 1, 39133 Borotín

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV Pikov pro k.ú. Radihošť ze dne 09.06.2021  
Pejša Jiří, Pejšova Lhota 1, 39133 Borotín 1/2  
Pejša Jiří, Pejšova Lhota 1, 39133 Borotín 1/2

### **Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 274 pro k.ú. Radihošť ze dne 09.06.2021  
Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo zákonné  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Pejša Jiří  
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pejša Jiří  
Zahájení exekuce - Pejša Jiří

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV Pikov pro k.ú. Radihošť ze dne 09.06.2021

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Pejša Jiří

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pejša Jiří

Zahájení exekuce - Pejša Jiří

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

## **Poloha a charakteristika**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa v nezastavěném území.

### **k.ú. Radihošť**

**parc.č. 891** - samostatný lesík v lukách na svahu J expozice, BO kmenovice podrostlá tyčevinou, DB v porostním okraji. Smýtit V polovinu

**parc.č. 1055/1** - porost mladých skupin v dolní části podmáčeného S svahu z toho 557m<sup>2</sup> holina na V okraji lesa, zalesnit. NMD % MZD v porostě již splněno

**parc.č. 1084** - obnovovaný porost na S svahu, ve V části SM mlazina, v Z části jehličnatá kmenovina

**parc.č. 1117** - úzká parcela na SV svahu porostlá BO kmenovinou

### **Pikov**

**parc.č. 887** - součást komplexu porostů na okraji lesa, východní expozice, východní stanoviště. Přírodní park Jistebnická vrchovina

**parc.č. 903/1** - severovýchodní expozice, oglejené stanoviště. Přírodní park Jistebnická vrchovina z toho cca 7357m<sup>2</sup> bezlesí, částečně elektrovod, částečně pole

**parc.č. 903/2** - severovýchodní expozice, oglejené stanoviště. Přírodní park Jistebnická vrchovina

**parc.č. 904/1** - severovýchodní expozice, oglejené stanoviště. Přírodní park Jistebnická vrchovina z toho cca 3179 bezlesí, částečně elektrovod, částečně pastvina

**parc.č. 980** - rozsáhlý členitý porost na severním okraji lesního komplexu, živé stanoviště, ohrožení bořivým větrem

**parc.č. 981** - rozsáhlý členitý porost na severním okraji lesního komplexu, živé stanoviště, ohrožení bořivým větrem

**parc.č. 988** - rozsáhlý členitý porost na severním okraji lesního komplexu, živé stanoviště, ohrožení bořivým větrem

**parc.č. 989** - rozsáhlý členitý porost na severním okraji lesního komplexu, živé stanoviště, ohrožení bořivým větrem

**parc.č. 991** - rozsáhlý členitý porost na severním okraji lesního komplexu, živé stanoviště, ohrožení bořivým větrem

## **4. POSUDEK**

#### 4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

#### **Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c** **zjištěná cena**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **lesy Radihošť**

##### **1. Radihošť - pozemky**

##### **Ocenění**

##### **Lesní pozemky oceněné dle § 7**

| Název                                                        | Parcelní číslo | SLT | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| lesní pozemek                                                | 892            | 4I1 | 4 550                       | 5,47                       |               | 5,47                    | 24 888,50         |
| lesní pozemek                                                | 1055/1         | 4O1 | 5 512                       | 5,43                       |               | 5,43                    | 29 930,16         |
| lesní pozemek                                                | 1084           | 4K7 | 7 337                       | 4,66                       |               | 4,66                    | 34 190,42         |
| lesní pozemek                                                | 1117           | 4K7 | 3 597                       | 4,66                       |               | 4,66                    | 16 762,02         |
| Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 20 996 m <sup>2</sup> |                |     |                             |                            |               |                         | <b>105 771,10</b> |

**Radihošť - pozemky - zjištěná cena celkem** = **105 771,10 Kč**

##### **2. Radihošť - porosty**

**Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45**

| Název                                     | Výměra<br>[m²] | Stáří<br>[let] | Zakme-<br>nění | Bonita | Zastou-<br>pení | Jednotková cena<br>[Kč/m²] | Uprav. jedn.<br>cena | Cena [Kč] |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|-----------------|----------------------------|----------------------|-----------|
| BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 892  |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 4 550,00                                  | 115            | 10,00          | 4              | 98 %   | 23,74           | 23,27                      | 105 878,50           |           |
| DB - dub letní na pozemku p.č.: 892       |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 4 550,00                                  | 115            | 10,00          | 5              | 2 %    | 28,10           | 0,56                       | 2 548,00             |           |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1055/1 |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 353,00                                    | 36             | 8,00           | 2              | 100 %  | 14,34           | 11,47                      | 4 048,91             |           |
| SM - smrk ztepilý                         |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 673,00                                    | 78             | 9,00           | 2              | 100 %  | 32,23           | 29,01                      | 19 523,73            |           |
| DB - dub letní                            |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 3 929,00                                  | 2              | 10,00          | 1              | 100 %  | 5,51            | 5,51                       | 21 648,79            |           |
| BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1084 |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 1 707,00                                  | 150            | 7,00           | 4              | 90 %   | 28,79           | 18,13                      | 30 947,91            |           |
| DB - dub letní                            |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 1 707,00                                  | 150            | 7,00           | 6              | 10 %   | 47,26           | 3,31                       | 5 650,17             |           |
| OS - topol osika                          |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 856,00                                    | 65             | 7,00           | 1              | 60 %   | 9,64            | 4,05                       | 3 466,80             |           |
| SM - smrk ztepilý                         |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 856,00                                    | 65             | 7,00           | 3              | 25 %   | 27,87           | 4,88                       | 4 177,28             |           |
| BK - buk lesní                            |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 856,00                                    | 65             | 7,00           | 2              | 15 %   | 27,99           | 2,94                       | 2 516,64             |           |
| SM - smrk ztepilý                         |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 4 774,00                                  | 10             | 10,00          | 3              | 100 %  | 6,65            | 6,65                       | 31 747,10            |           |
| BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1117 |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 2 976,00                                  | 122            | 9,00           | 3              | 100 %  | 32,23           | 29,01                      | 86 333,76            |           |
| SM - smrk ztepilý                         |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 621,00                                    | 32             | 7,00           | 2              | 90 %   | 14,34           | 9,04                       | 5 613,84             |           |
| DB - dub letní                            |                |                |                |        |                 |                            |                      |           |
| 621,00                                    | 32             | 7,00           | 2              | 10 %   | 6,54            | 0,46                       | 285,66               |           |
| Cena lesního porostu celkem:              |                |                |                |        |                 |                            | 324 387,09           |           |

**Radihošť - porosty - zjištěná cena celkem****= 324 387,09 Kč****lesy Pikov****1. Pikov - pozemky****Ocenění****Lesní pozemky oceněné dle § 7**

| Název         | Parcelní číslo | SLT | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|---------------|----------------|-----|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|--------------|
| lesní pozemek | 887            | 4S2 | 18 181                      | 6,37                       |               | 6,37                    | 115 812,97   |
| lesní pozemek | 903/1          | 5O1 | 17 074                      | 7,08                       |               | 7,08                    | 120 883,92   |
| lesní pozemek | 903/2          | 5O1 | 5 102                       | 7,08                       |               | 7,08                    | 36 122,16    |
| lesní pozemek | 904/1          | 5O1 | 6 952                       | 7,08                       |               | 7,08                    | 49 220,16    |
| lesní pozemek | 980            | 5V1 | 2 805                       | 7,40                       |               | 7,40                    | 20 757,00    |
| lesní pozemek | 981            | 5S1 | 33 593                      | 6,71                       |               | 6,71                    | 225 409,03   |
| lesní pozemek | 988            | 5S1 | 270                         | 6,71                       |               | 6,71                    | 1 811,70     |
| lesní pozemek | 989            | 5S1 | 7 571                       | 6,71                       |               | 6,71                    | 50 801,41    |

|                                                              |     |     |       |      |      |                   |
|--------------------------------------------------------------|-----|-----|-------|------|------|-------------------|
| lesní pozemek                                                | 991 | 5S1 | 8 200 | 6,71 | 6,71 | 55 022,00         |
| Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 99 748 m <sup>2</sup> |     |     |       |      |      | <b>675 840,35</b> |

**Pikov - pozemky - zjištěná cena celkem** = **675 840,35 Kč**

## 2. Pikov - porosty

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

| Název                                    | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Stáří<br>[let] | Zakme-<br>nění | Bonita | Zastou-<br>pení | Jednotková cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Uprav. jedn.<br>cena | Cena [Kč] |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------|
| DB - dub letní na pozemku p.č.: 887      |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 1 968,00                                 | 30                          | 10,00          | 3              | 100 %  | 4,93            | 4,93                                    | 9 702,24             |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 2 127,00                                 | 38                          | 10,00          | 2              | 100 %  | 14,34           | 14,34                                   | 30 501,18            |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 3 876,00                                 | 65                          | 9,00           | 1              | 100 %  | 36,71           | 33,04                                   | 128 063,04           |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 4 111,00                                 | 86                          | 9,00           | 3              | 100 %  | 41,64           | 37,48                                   | 154 080,28           |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 2 829,00                                 | 11                          | 10,00          | 2              | 95 %   | 8,26            | 7,85                                    | 22 207,65            |           |
| BR - bříza bradavičnatá                  |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 2 829,00                                 | 11                          | 10,00          | 1              | 5 %    | 1,61            | 0,08                                    | 226,32               |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 1 271,00                                 | 18                          | 10,00          | 2              | 100 %  | 8,26            | 8,26                                    | 10 498,46            |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 1 999,00                                 | 110                         | 9,00           | 4              | 90 %   | 43,13           | 34,94                                   | 69 845,06            |           |
| BO - borovice lesní                      |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 1 999,00                                 | 110                         | 9,00           | 3              | 10 %   | 26,73           | 2,41                                    | 4 817,59             |           |
| OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 903/1 |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 9 721,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 80 %   | 5,85            | 3,74                                    | 36 356,54            |           |
| JS - jasan ztepilý                       |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 9 721,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 10 %   | 5,16            | 0,41                                    | 3 985,61             |           |
| KL - javor klen                          |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 9 721,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 10 %   | 17,44           | 1,40                                    | 13 609,40            |           |
| OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 903/2 |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 5 102,00                                 | 80                          | 7,00           | 2              | 100 %  | 7,80            | 5,46                                    | 27 856,92            |           |
| OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 904/1 |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 3 773,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 80 %   | 5,85            | 3,74                                    | 14 111,02            |           |
| JS - jasan ztepilý                       |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 3 773,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 10 %   | 5,16            | 0,41                                    | 1 546,93             |           |
| KL - javor klen                          |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 3 773,00                                 | 60                          | 8,00           | 2              | 10 %   | 17,44           | 1,40                                    | 5 282,20             |           |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 980   |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 659,00                                   | 3                           | 10,00          | 2              | 90 %   | 8,26            | 7,43                                    | 4 896,37             |           |
| BK - buk lesní                           |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 659,00                                   | 3                           | 10,00          | 3              | 5 %    | 5,51            | 0,28                                    | 184,52               |           |
| BR - bříza bradavičnatá                  |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 659,00                                   | 3                           | 10,00          | 1              | 5 %    | 1,61            | 0,08                                    | 52,72                |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 1 271,00                                 | 20                          | 10,00          | 3              | 100 %  | 6,65            | 6,65                                    | 8 452,15             |           |
| SM - smrk ztepilý                        |                             |                |                |        |                 |                                         |                      |           |
| 875,00                                   | 9                           | 10,00          | 2              | 70 %   | 8,26            | 5,78                                    | 5 057,50             |           |



|                                        |     |       |   |       |       |       |            |  |
|----------------------------------------|-----|-------|---|-------|-------|-------|------------|--|
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 875,00                                 | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 140,00     |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 875,00                                 | 9   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 245,00     |  |
| JD - jedle bělokorá                    |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 875,00                                 | 9   | 10,00 | 1 | 5 %   | 10,21 | 0,51  | 446,25     |  |
| JR - jeřáb ptačí                       |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 875,00                                 | 9   | 10,00 | 3 | 10 %  | 0,11  | 0,01  | 8,75       |  |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 981 |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 423,00                               | 80  | 9,00  | 2 | 100 % | 32,23 | 29,01 | 128 311,23 |  |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 10 021,00                              | 3   | 10,00 | 2 | 90 %  | 8,26  | 7,43  | 74 456,03  |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 10 021,00                              | 3   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 2 805,88   |  |
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 10 021,00                              | 3   | 10,00 | 1 | 5 %   | 1,61  | 0,08  | 801,68     |  |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 2 261,00                               | 20  | 10,00 | 3 | 100 % | 6,65  | 6,65  | 15 035,65  |  |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 7 653,00                               | 110 | 8,00  | 2 | 100 % | 57,12 | 45,70 | 349 742,10 |  |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 272,00                               | 2   | 10,00 | 2 | 50 %  | 8,26  | 4,13  | 17 643,36  |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 272,00                               | 2   | 10,00 | 3 | 25 %  | 5,51  | 1,38  | 5 895,36   |  |
| JD - jedle bělokorá                    |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 272,00                               | 2   | 10,00 | 1 | 25 %  | 10,21 | 2,55  | 10 893,60  |  |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 963,00                               | 9   | 10,00 | 2 | 70 %  | 8,26  | 5,78  | 28 686,14  |  |
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 963,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 794,08     |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 963,00                               | 9   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 1 389,64   |  |
| JD - jedle bělokorá                    |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 963,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 5 %   | 10,21 | 0,51  | 2 531,13   |  |
| JR - jeřáb ptačí                       |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 4 963,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 794,08     |  |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 988 |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 270,00                                 | 9   | 10,00 | 2 | 70 %  | 8,26  | 5,78  | 1 560,60   |  |
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 270,00                                 | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 43,20      |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 270,00                                 | 9   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 75,60      |  |
| JD - jedle bělokorá                    |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 270,00                                 | 9   | 10,00 | 1 | 5 %   | 10,21 | 0,51  | 137,70     |  |
| JR - jeřáb ptačí                       |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 270,00                                 | 9   | 10,00 | 3 | 10 %  | 0,11  | 0,01  | 2,70       |  |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 989 |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 2 530,00                               | 9   | 10,00 | 2 | 70 %  | 8,26  | 5,78  | 14 623,40  |  |
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 2 530,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 404,80     |  |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |            |  |
| 2 530,00                               | 9   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 708,40     |  |
| JD - jedle bělokorá                    |     |       |   |       |       |       |            |  |

|                                        |     |       |   |       |       |       |              |
|----------------------------------------|-----|-------|---|-------|-------|-------|--------------|
| 2 530,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 5 %   | 10,21 | 0,51  | 1 290,30     |
| JR - jeřáb ptačí                       |     |       |   |       |       |       |              |
| 2 530,00                               | 9   | 10,00 | 1 | 10 %  | 1,61  | 0,16  | 404,80       |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |              |
| 5 041,00                               | 110 | 8,00  | 2 | 100 % | 57,12 | 45,70 | 230 373,70   |
| SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 991 |     |       |   |       |       |       |              |
| 1 383,00                               | 40  | 10,00 | 2 | 100 % | 14,34 | 14,34 | 19 832,22    |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |              |
| 368,00                                 | 110 | 8,00  | 2 | 100 % | 57,12 | 45,70 | 16 817,60    |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |              |
| 2 448,00                               | 3   | 10,00 | 2 | 90 %  | 8,26  | 7,43  | 18 188,64    |
| BK - buk lesní                         |     |       |   |       |       |       |              |
| 2 448,00                               | 3   | 10,00 | 3 | 5 %   | 5,51  | 0,28  | 685,44       |
| BR - bříza bradavičnatá                |     |       |   |       |       |       |              |
| 2 448,00                               | 3   | 10,00 | 1 | 5 %   | 1,61  | 0,08  | 195,84       |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |              |
| 1 699,00                               | 20  | 10,00 | 3 | 100 % | 6,65  | 6,65  | 11 298,35    |
| SM - smrk ztepilý                      |     |       |   |       |       |       |              |
| 2 302,00                               | 110 | 8,00  | 2 | 100 % | 57,12 | 45,70 | 105 201,40   |
| Cena lesního porostu celkem:           |     |       |   |       |       |       | 1 613 798,35 |

**Pikov - porosty - zjištěná cena celkem** = **1 613 798,35 Kč**

## Výsledky

### lesy Radihošť

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1. Radihošť - pozemky | 105 771,10 Kč |
| 2. Radihošť - porosty | 324 387,10 Kč |

**lesy Radihošť - celkem:** **430 158,20 Kč**

### lesy Pikov

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| 1. Pikov - pozemky | 675 840,30 Kč   |
| 2. Pikov - porosty | 1 613 798,40 Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**lesy Pikov - celkem:**

**1 144 819,- Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**1 574 977,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 574 980,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetšedesátčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.  
obvyklá cena**

## Analýza trhu

V daném případě ocenění lesních pozemků trh vykazuje v poslední době, stejně jako u všech typů nemovitých věcí stále rostoucí tendenci poptávky. V Božeticích a v Borotíně není ke dni ocenění nabízen na realitním trhu žádný lesní pozemek, v okolí cca 10km pak jsou nabízeny čtyři lesní pozemek, v obci Chýnov, okr. Tábor lesní pozemek o výměře 2800m<sup>2</sup> za jednotkovou cenu 23,21Kč/m<sup>2</sup>, v obci Zhoř, okr. Tábor lesní pozemek o výměře 22138m<sup>2</sup> za jednotkovou cenu 18,-Kč/m<sup>2</sup>, v obci Meziříčí, okr. Tábor lesní pozemek o výměře 509m<sup>2</sup> za jednotkovou cenu 33,91Kč/m<sup>2</sup> a v obci Květov, okr. Písek, lesní pozemek o výměře 567m<sup>2</sup> za jednotkovou cenu 35,-Kč/m<sup>2</sup>. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí, výsledkem porovnání je medián jednotkových cen.

## Porovnávací metoda

| lokalita                                                |        | cena        |           |        | druh ceny      |
|---------------------------------------------------------|--------|-------------|-----------|--------|----------------|
| 1) Střítež, okr. Písek                                  |        | 25,00 Kč/m2 |           |        | prodej 04/2020 |
| Lesní pozemky o výměře 6809m2, zjištěná cena 21,71Kč/m2 |        |             |           |        |                |
| porost                                                  | výměra | věk         | zakmenění | bonita | zastoupení     |
| BO - borovice lesní                                     | 3908   | 125         | 8         | 4      | 85%            |
| DB - dub letní                                          | 3908   | 125         | 8         | 6      | 15%            |
| SM - smrk ztepilý                                       | 1134   | 44          | 9         | 2      | 90%            |
| DB - dub letní                                          | 1134   | 44          | 9         | 3      | 10             |

| 2) Milevsko, okr. Písek                                 |        |     | 30,00 Kč/m2 |        | prodej 04/2021 |
|---------------------------------------------------------|--------|-----|-------------|--------|----------------|
| Lesní pozemky o výměře 9016m2, zjištěná cena 39,19Kč/m2 |        |     |             |        |                |
| porost                                                  | výměra | věk | zakmenění   | bonita | zastoupení     |
| SM - smrk ztepilý                                       | 9016   | 98  | 8           | 2      | 65%            |
| BO - borovice lesní                                     | 9016   | 98  | 8           | 1      | 20%            |
| MD - modřín evropský                                    | 9016   | 98  | 8           | 1      | 10%            |
| BK - buk lesní                                          | 9016   | 98  | 8           | 3      | 5%             |

| 3) Bradáčov, okr. Tábor                                 |        |     | 23,77 Kč/m2 |        | prodej 08/2020 |  |
|---------------------------------------------------------|--------|-----|-------------|--------|----------------|--|
| Lesní pozemky o výměře 3786m2, zjištěná cena 42,58Kč/m2 |        |     |             |        |                |  |
| porost                                                  | výměra | věk | zakmenění   | bonita | zastoupení     |  |
| BO - borovice lesní                                     | 2353   | 101 | 9           | 1      | 50%            |  |
| SM - smrk ztepilý                                       | 2353   | 101 | 9           | 2      | 50%            |  |
| BO - borovice lesní                                     | 1433   | 102 | 8           | 1      | 55%            |  |
| SM - smrk ztepilý                                       | 1433   | 102 | 8           | 3      | 45%            |  |

| 4) Černýšovice, okr. Tábor                              |        |     | 18,44 Kč/m2 |        | prodej 01/2021 |  |
|---------------------------------------------------------|--------|-----|-------------|--------|----------------|--|
| Lesní pozemky o výměře 4176m2, zjištěná cena 20,86Kč/m2 |        |     |             |        |                |  |
| porost                                                  | výměra | věk | zakmenění   | bonita | zastoupení     |  |
| BO - borovice lesní                                     | 2043   | 112 | 8           | 4      | 95%            |  |
| SM - smrk ztepilý                                       | 2043   | 112 | 8           | 5      | 5%             |  |
| SM - smrk ztepilý                                       | 2133   | 39  | 10          | 1      | 100%           |  |

## hodnocení vzorků

|        |                   |
|--------|-------------------|
| č.nem. | Kč/m <sup>2</sup> |
|--------|-------------------|

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| 1. Střítež, okr. Písek                              | 25,00            |
| 2. Milevsko, okr. Písek                             | 30,00            |
| 3. Bradáčov, okr. Tábor                             | 23,77            |
| 4. Černýšovice, okr. Tábor                          | 18,44            |
| minimum                                             | 18,44            |
| maximum                                             | 30,00            |
| median                                              | 24,39            |
| průměr                                              | 24,30            |
| <b>jednotková cena (median)</b>                     | <b>24,39</b>     |
| plocha pozemků k.ú. Radihošť                        | 20 996           |
| <b>porovnávací hodnota k.ú. Radihošť</b>            | <b>511 987</b>   |
| plocha pozemků k.ú. Píkov                           | 99 748           |
| porovnávací hodnota k.ú. Píkov                      | 2 432 355        |
| <b>spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k.ú. Píkov</b> | <b>1 216 177</b> |
| <b>porovnávací hodnota celkem</b>                   | <b>1 728 165</b> |

## 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 1.574.980,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 1.728.165,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je po zaokrouhlení 1.730.000,- Kč.

**Porovnávací hodnota: 1 730 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

**Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny**

## **6.2. Odpověď**

**Obvyklá cena je určena:**

**ve výši: 1 730 000,- Kč**

**slovy: jedenmilionsedmsetřicet tisíc Kč**

**6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**  
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

## **7. PŘÍLOHY**

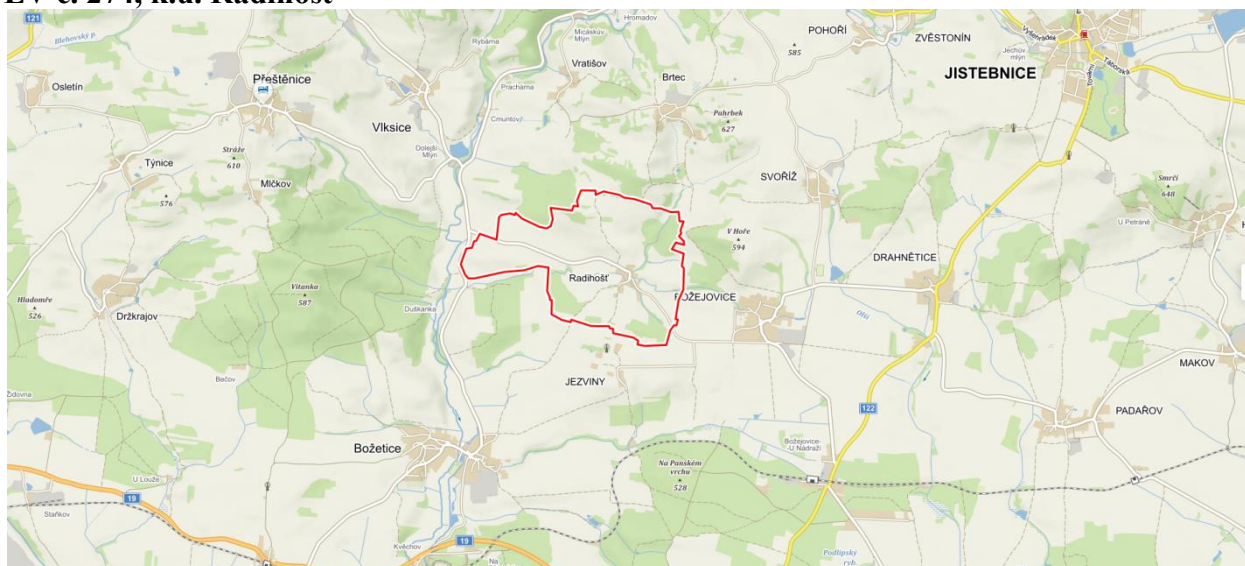
### **7.1. Seznam příloh**

- mapy

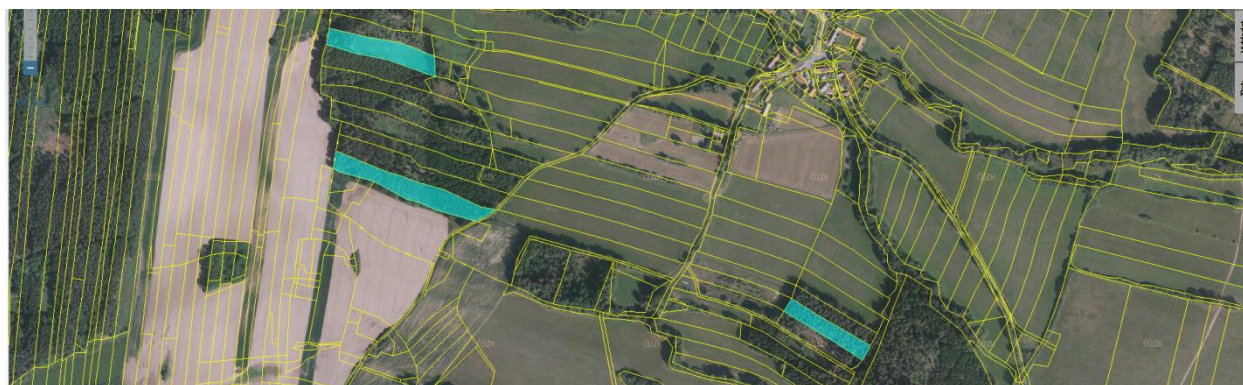
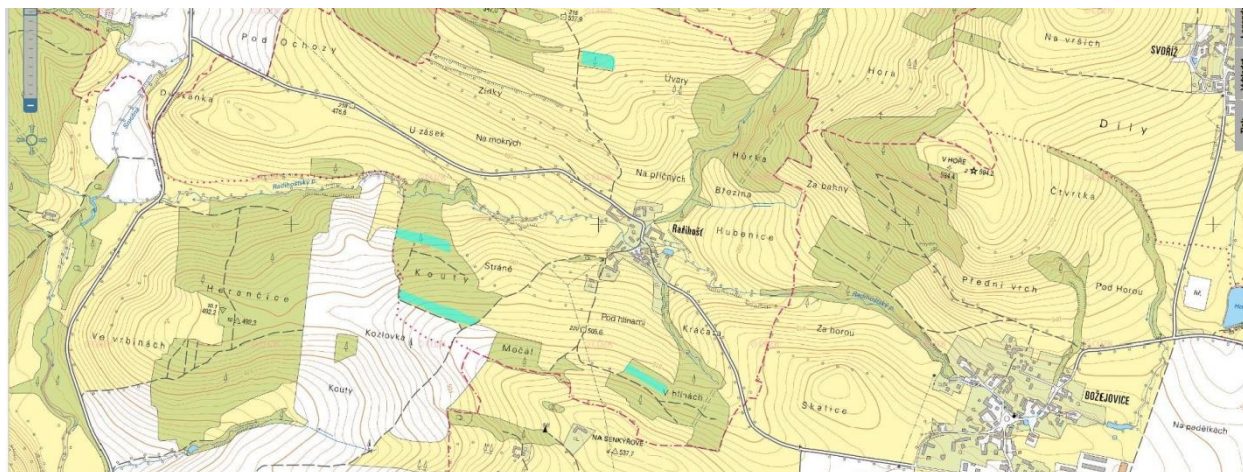
### **7.2. Přílohy**

**mapy**

**LV č. 274, k.ú. Radihošť**

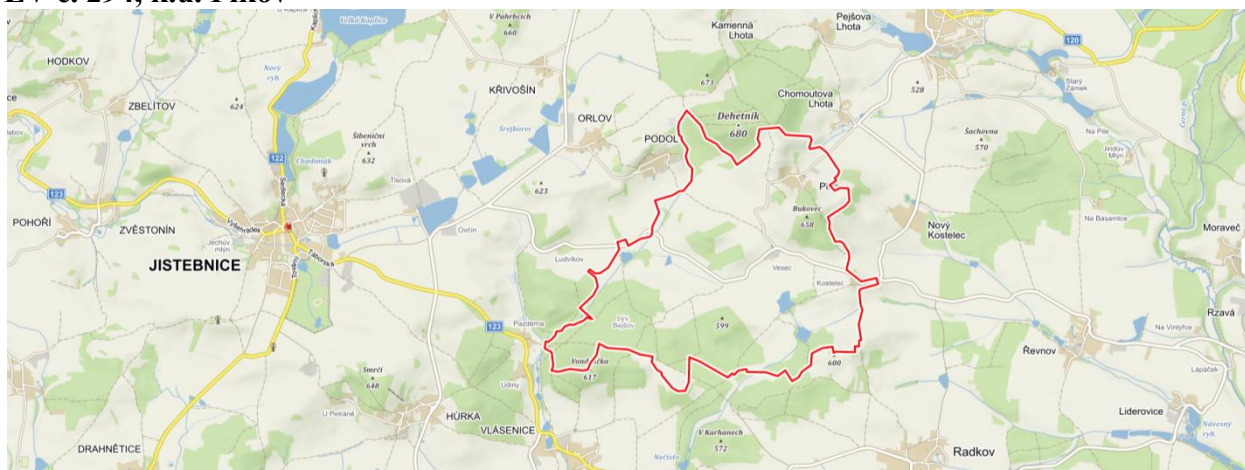








## LV č. 294, k.ú. Pikov











Konzultant a důvod jeho přibrání  
- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce  
- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:  
**ZUOM a.s.**  
**Chelčického 686**  
**533 51 Pardubice - Rosice**  
Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1119-144/2021 znaleckého deníku.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**

### **8.2. Datum a podpis**

V Pardubicích dne 15.09. 2021

-----  
ZUOM a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti