



## ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 18/2022

ZNALEC: Ing. Petr Pumpr  
Dunajovice 9, 379 01

OBOR: Ekonomika  
ODVĚTVÍ: Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů

ZADAVATEL: Jana Novotná  
Nerudova 278, 378 10 České Velenice

ČÍSLO JEDNACÍ: ---

PŘEDMĚT: Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé lesních pozemků a porostů vlastnického podílu pana Jana Novotného na parcelách č. 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 na LV 259 v k.ú. Klenová u Hůrek.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/3  
DATUM: 5. 12. 2022

Posudek obsahuje 18 stran textu a 7 stran příloh, celkem 25 stran.

Zadavateli je posudek předán ve dvou vyhotoveních, třetí výtisk zůstává v archivu znalce.



2024/2/14 09:36

## SEZNAM KAPITOL

1. Zadání znaleckého posudku
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

## SEZNAM PŘÍLOH

- Přehledová mapa
- Údaje z katastru nemovitostí
- Údaje z lesní hospodářské osnovy

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé lesních pozemků a porostů na něm rostoucím vlastnického podílu pana Jana Novotného pro parcely číslo 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 zapsané na LV 259 v katastrálním území Klenová u Hůrek.

### 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Prodej výše uvedených lesních pozemků.

### 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2024/2/14 09:37

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Pro ocenění nemovitosti bylo použito dostupných a potřebných zdrojů, které udávají informace nezbytné k zodpovězení zadané otázky.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) – informace z katastru nemovitostí o oceňovaných parcelách číslo 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 zapsané na LV 259 v katastrálním území Klenová u Hůrek, výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz) (<http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>) – informace o porostu na pozemku rostoucím z platné lesní hospodářské osnovy (dále jen LHO)
- informace z místního šetření – validace dat zjištěných z platné LHO

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Použité zdroje zajišťují věrohodnost dat, protože jsou garantovány příslušnými odbornými organizacemi/institucemi, které zodpovídají za správnost publikovaných dat. Za správnost dat získaných při místním šetření odpovídá znalec.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. INFORMACE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

katastrální území: Klenová u Hůrek (649627)  
číslo listu vlastnického: 259  
vlastnické právo:  
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, 370 10 České Budějovice podíl 11/120  
Jan Novotný, Lhota 19, 378 33 Číměř podíl 7/120  
Mgr. Martin Řehout, Rybná 669/4, Staré Město, 110 00 Praha 1 podíl 17/20

parcelní číslo: 766/2  
výměra: 4298 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

parcelní číslo: 808/1  
výměra: 600 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

parcelní číslo: 812/1  
výměra: 962 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

parcelní číslo: 812/2  
výměra: 669 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

parcelní číslo: 812/3  
výměra: 1400 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

parcelní číslo: 2209  
výměra: 339 m<sup>2</sup>  
druh pozemku: lesní pozemek

V příloze je uveden výpis z katastru nemovitostí a výřez katastrální mapy na podkladě leteckého snímku.

### 3.2. INFORMACE Z LHO

Lesní porost na oceňovaném pozemku je popsán v platné lesní hospodářské osnově s názvem LHO Jindřichův Hradec s kódovým označením 204 803, která je platná od 1.1. 2016 do 31.12. 2025. LHO zpracovala firma Lesprojekt východní Čechy s.r.o., LHO převzal příslušný orgán státní správy lesů při obci s rozšířenou působností v Jindřichově Hradci. Pozemky jsou v rámci LHO popsány pod následujícím označením – parcela 766/2 jako **647 Fb** a parcely 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 jako **647 Ga**. Kopie porostní mapy a hospodářské knihy je uvedena v příloze.

### 3.3. INFORMACE ZÍSKANÉ VLASTNÍM ŠETŘENÍM

Oceňované parcely se nacházejí v katastrálním území Klenová u Hůrek cca 1,5 km východním směrem od obce Klenová ve dvou lokalitách, kdy severněji leží samostatná parcela 766/2 a zbývající parcely (808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209) tvoří celek při okraji lesa, jižně od první parcely. V rámci platné kategorizace lesů náleží pozemky do lesů hospodářských a jsou součástí Přírodního parku Česká Kanada.

Při místním šetření byly aktualizovány údaje o lesních porostech, které jsou uvedeny v platné lesní hospodářské osnově. Během pochůzky byly ověřeny údaje o druhovém zastoupení porostů, zakmenění, bonitě, lesním typu, vymezení jednotlivých skupin a popř. další informace mající vliv na stanovení ceny. Získaná data byla použita pro ocenění pozemků včetně jejich porostů a jsou uvedena níže.

#### **parcela č. 766/2**

Na pozemku jsou dle platné LHO vymapovány tři porostní skupiny 2, 6 a 11. Při venkovním šetření bylo zjištěno, že rámcově popis v LHO odpovídá skutečnosti. Skupina 2 se nachází v jihozápadní části parcely a je tvořena smrkovou mlazinou až tyčkovinou. Skupiny 6 a 11 se rozkládají vždy ve dvou částech. Smrková diferencovaná slabší kmenovina je skupina 6. Skupinu 11 tvoří smrková mýtní kmenovina, v jižní části rozvolněná s pomístným zmlazením smrku a vtroušeným klenem a borovicí.

#### **parcely č. 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209**

Výše uvedené parcely tvoří souvislý pozemkový celek. Dle LHO zde mají být dvě porostní skupiny 3 a 13. Při venkovním šetření bylo zjištěno, že na pozemcích se nachází původní skupina 3, zbytek skupiny 13 a nově skupina 1, holina a na části i bezlesí (označeno 101). Skupina 3 je ve východní části a je tvořena smrkovou

tyčovinou. Zbytek smrkové mýtní kmenoviny s vtroušenou borovicí, skupina 13, je v severozápadním výběžku při okraji lesa. V jižní části pozemku roste smrková kultura (místy až mlazina), věkově diferencovaná 1-10 let, výška 0-3 m, v jižní části mezernatá. Střední a severní část posuzovaných pozemků je po těžbě a v současnosti je zde holina se zbytky klestu po vytěžené dřevní hmotě. Do západní části zasahuje bezleší, kterým je louka.

Dle aktuální typologické mapy, jejímž garantem je Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem, byly vylíšeny soubory lesních typů (dále jen SLT) pro jednotlivé porostní skupiny.

Podkladová data pro ocenění pozemků a porostů.

parcels	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	porostní skupina	SLT	HS	obmýtí	věk	zakme nění	dřevina	podíl	AVB	plocha m <sup>2</sup>	
766/2	4298	lesní	647 Fb 2	6K	531	110	18	10	SM	100	32	398	
			647 Fb6	6K	531	110	57	10	SM	100	34	1 400	
			647 Fb11	6K	531	110	108	9	SM	100	30	2 500	
808/1	600	lesní	647 Ga 0	6K	531	110	-	-	-	-	-	300	
			647 Ga 3	5L	291	90	28	9	SM	100	34	300	
812/1	962	lesní	647 Ga 0	6K	531	110	-	-	-	-	-	-	512
			647 Ga 1	6K	531	110	5	9	SM	100	32	300	
			647 Ga 101	6K	-	-	-	-	-	-	-	-	150
812/2	669	lesní	647 Ga 0	6K	531	110	-	-	-	-	-	-	449
			647 Ga 1	6K	531	110	5	9	SM	100	32	180	
			647 Ga 101	6K	-	-	-	-	-	-	-	-	40
812/3	1400	lesní	647 Ga 0	6K	531	110	-	-	-	-	-	650	
			647 Ga 1	6K	531	110	5	9	SM	100	32	750	
2209	339	lesní	647 Ga 13	6K	531	110	129	9	SM	100	30	339	

#### 4. POSUDEK

##### 4.1. STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ (dle platného oceňovacího předpisu)

- metoda věkových hodnotových faktorů (VHF)

##### Ocenění pozemku

Lesní pozemky s lesním porostem se oceňují podle § 7 a přílohy č. 6 vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění. Cena lesního pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena se stanoví podle plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Základní cenu je možné upravit srážkami podle přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky, přičemž cena pozemku musí činit nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>. Při ocenění lesních pozemků nebyly použity srážky.

katastrální území	LV	parcela	výměra v m <sup>2</sup>	porostní skupin	výměra v m <sup>2</sup>	SLT		základní cena v Kč	srážky		cena pozemku v Kč
						kód	sazba v Kč/m <sup>2</sup>		kód	%	
Klenová u húrek	259	766/2	4298	647 Fb 2	398	6K	5,04	2 006	-	-	2 006
				647 Fb 6	1 400	6K	5,04	7 056	-	-	7 056
				647 Fb 11	2 500	6K	5,04	12 600	-	-	12 600
		808/1	600	647 Ga 0	300	6K	5,04	1 512	-	-	1 512
				647 Ga 3	300	5L	1,61	483	-	-	483
		812/1	962	647 Ga 0	512	6K	5,04	2 580	-	-	2 580
				647 Ga 1	300	6K	5,04	1 512	-	-	1 512
				647 Ga 101	150	6K	5,04	756	-	-	756
		812/2	669	647 Ga 0	449	6K	5,04	2 263	-	-	2 263
				647 Ga 1	180	6K	5,04	907	-	-	907
				647 Ga 101	40	6K	5,04	202	-	-	202
		812/3	1400	647 Ga 0	650	6K	5,04	3 276	-	-	3 276
				647 Ga 1	750	6K	5,04	3 780	-	-	3 780
		2209	339	647 Ga 13	339	6K	5,04	1 709	-	-	1 709
celkem					8 258						40 642



Ocenění lesního porostu

Cena lesního porostu na lesním pozemku je stanovena dle § 40, 41 a 42 a souvisejících příloh vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění. Jedná se o součet cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Základními vstupními údaji jsou venkovním šetřením aktualizovaná data platné lesní hospodářské osnovy, která jsou uvedena výše. Základní cenu skupin dřevin je možné upravit přírážkami a srážkami dle přílohy č. 33 oceňovací vyhlášky. Při výpočtu ceny lesních porostů nebyly použity srážky. V případě, že je věk dřevin nižší než její obmýtí, sníží se základní cena koeficientem  $K_v$ .

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_a$$

Vysvětlivky:

$H_a$  ... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč

$A_u$  .... cena mýtní výtěžky skupiny dřevin ve věku obmýtí pro příslušný bonitní stupeň za  $m^2$

$c$  .... náklady na zajištěnou kulturu v Kč za  $m^2$

$f_a$  ... věkový hodnotový faktor pro obmýtí, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

$B_a$  ..... zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění

Oddělení Porost Skupina Etáž	Dle vl st	Za st %	Výměra dřeviny m <sup>2</sup>	Věk tí	OE mý tí	B o kms	Za nání	Sazby		VHF l/fuv	Základní cena Kč/m <sup>2</sup>	Kofic.		Cenové přírážky-srážky					Cena porostu Kč
								A <sub>u</sub> Kč/m <sup>2</sup>	C (H <sub>1314</sub> ) Kč/m <sup>2</sup>			K <sub>v</sub>	K	CPS1 Kód1 %	CPS2 Kód2 %	CPS3 Kód3 %	CELK %		
Parcela: 766 / 2																			
647-Fb-2	2	SM	100	398	18 110	1	10.0	99.50	14.29	0.101	1.109	22.20955	0.540	1.000					5 123
647-Fb-6	6	SM	100	1400	57 110	1	10.0	99.50	14.29	0.431	1.109	54.06453	0.735	1.000					56 615
647-Fb-11	11	SM	100	2500	108 110	2	9.0	88.88	14.29	0.393	1.120	80.00318	0.950	1.000					198 007
Součet za parcelu:				4298															259 745
Parcela: 808 / 1																			
647-Ga-0	0	HOL	100	300	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000					0
647-Ga-3	3	SM	100	300	28 90	1	9.0	84.73	14.29	0.133	1.183	26.06582	0.650	1.000					5 659
Součet za parcelu:				600															5 659
Parcela: 813 / 1																			
647-Ga-0	0	HOL	100	512	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000					0
647-Ga-1	1	SM	100	300	5 110	1	9.0	12.46	12.86			5.49765	0.475	1.000					1 833
647-Ga-101	101	BZL	100	150															0
Součet za parcelu:				962															1 833
Parcela: 912 / 2																			
647-Ga-101	101	BZL	100	40															0
647-Ga-0	0	HOL	100	449	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000					0
647-Ga-1	1	SM	100	180	5 110	1	9.0	12.46	12.87			5.50192	0.475	1.000					1 100
Součet za parcelu:				669															1 100
Parcela: 812 / 3																			
647-Ga-1	1	SM	100	750	5 110	1	9.0	12.46	12.86			5.49765	0.475	1.000					4 583
647-Ga-0	0	HOL	100	650	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000					0
Součet za parcelu:				1400															4 583
Parcela: 2209																			
647-Ga-13	13	SM	100	339	129 110	2	10.0	94.35	14.29	1.000		94.35000	1.000	1.000					31 985
Součet za parcelu:				339															31 985
Součet za parcelu:				8268 m <sup>2</sup>															304 905
CELKEM:				8268 m <sup>2</sup>															304 905

H<sub>a</sub> ... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč

A<sub>u</sub> .... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí pro příslušný bonitní stupeň za m<sup>2</sup>

c .... náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m<sup>2</sup>

f<sub>a</sub> ... věkový hodnotový faktor pro obmýtí, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň

B<sub>a</sub> ..... zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění

Oddělení Porost Skupina	Dře ví	Za st %	Výměra dřeviny m <sup>2</sup>	Věk	Ob mý tí	B o S	Za kme nění	Sazby		VHF		Základní cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeffic.		Cenové přírůstky-srážky						Cena porostu Kč											
								Au (e) Kč/m <sup>2</sup>	c (1,2,3,4,5) Kč/m <sup>2</sup>	fa	l/fuv		Kv	K por	CPS1		CPS2		CPS3			CELK										
															Kód1	%	Kód2	%	Kód3	%		%	%									
Parcela: 766 / 2																																
647-Fb-2	2	SM	100	398	18 110	1	10.0	99.50	14.29	0.101	1.109	22.20955	0.540	1.000								5 123										
647-Fb-6	6	SM	100	1400	57 110	1	10.0	99.50	14.29	0.431	1.109	54.06453	0.735	1.000								56 615										
647-Fb-11	11	SM	100	2500	108 110	2	9.0	88.88	14.29	0.893	1.120	80.00318	0.990	1.000								198 007										
Součet za parcelu:																	4298														259 745	
Parcela: 808 / 1																																
647-Ga-0	0	HOL	100	300	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000								0										
647-Ga-3	3	SM	100	300	28 90	1	9.0	84.73	14.29	0.193	1.183	26.06582	0.690	1.000								5 659										
Součet za parcelu:																	600														5 659	
Parcela: 812 / 1																																
647-Ga-0	0	HOL	100	512	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000								0										
647-Ga-1	1	SM	100	300	5 110	1	9.0	12.46	12.86			5.49765	0.475	1.000								1 833										
647-Ga-101	101	BZL	100	150									1.000									0										
Součet za parcelu:																	962														1 833	
Parcela: 812 / 2																																
647-Ga-101	101	BZL	100	40									1.000									0										
647-Ga-0	0	HOL	100	449	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000								0										
647-Ga-1	1	SM	100	180	5 110	1	9.0	12.46	12.87			5.50192	0.475	1.000								1 100										
Součet za parcelu:																	669														1 100	
Parcela: 812 / 3																																
647-Ga-1	1	SM	100	750	5 110	1	9.0	12.46	12.86			5.49765	0.475	1.000								4 583										
647-Ga-0	0	HOL	100	650	0 110	2	10.0	0.00	0.00				0.450	1.000								0										
Součet za parcelu:																	1400														4 583	
Parcela: 2209																																
647-Ga-13	13	SM	100	339	129 110	2	10.0	94.35	14.29	1.000		94.35000	1.000	1.000								31 985										
Součet za parcelu:																	339														31 985	
CELKEM:																	8268 m <sup>2</sup>															304 905

2024/2/14 09:38

### Cena pozemku a porostu

katastrální území	LV	parcela	výměra v m <sup>2</sup>	cena v Kč		
				pozemku	porostu	celkem
Klenová u Hůrek	259	766/2	4 298	21 662	259 745	281 407
		808/1	600	1 995	5 659	7 654
		812/1	962	4 848	1 833	6 681
		812/2	669	3 372	1 100	4 472
		812/3	1 400	7 056	4 583	11 639
		2209	339	1 709	31 985	33 694
<b>celkem</b>			<b>8 268</b>	<b>40 642</b>	<b>304 905</b>	<b>345 547</b>

Celková cena zjištěná všech pozemků činí 345 547 Kč.

Cena zjištěná za 1m<sup>2</sup> je 41,79 Kč.

Vlastnický podíl Jana Novotného ... 7/120

*Cena zjištěná vlastnického podílu pana Jana Novotného činí 20 157 Kč.*

## 4.2. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklou cenou se dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění) 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.

### - metoda porovnávací

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita metoda porovnávací, která je založena na srovnání obdobných nemovitostí v daném místě a čase (v tomto případě prodeje realizované v roce 2021 a 2022), kdy výsledná cena je stanovena dle shodnosti či rozdílnosti porovnávaných nemovitostí s ohledem na realizovanou prodejní cenu.

Podkladem pro porovnání jsou údaje o lesních pozemcích a porostech oceňovaných parcel zjištěné při místním šetření, popř. dle dat platných lesních hospodářských osnov a skutečné ceny u realizovaných prodejů.

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tři realizované prodeje lesních pozemků, které jsou podobné oceňovanému pozemku. U jednotlivých případů byla dle dat lesních hospodářských osnov stanovena cena zjištěná (vlastní zpracování proběhlo pomocí softwaru ZNALEC verze 4.4.1.). Následně byl stanoven porovnávací koeficient – poměr ceny za 1m<sup>2</sup> ceny zjištěné oceňované nemovitosti a porovnávaného případu. Tímto koeficientem byla vynásobena skutečná prodejní cena. Takto byly získány tři ceny za 1m<sup>2</sup> z nichž byla spočítána průměrná cena obvyklá, která byla použita pro stanovení výsledné obvyklé ceny oceňovaných lesních pozemků. Protože jeden z porovnávaných případů byl realizován v roce 2021 byla následně cena upravena o průměrnou roční inflaci pro rok 2021, která byla 3,8% dle údajů Českého statistického úřadu.

**Oceňovací případ č.2**

katastrální území: Valtínov

LV: 126

parcely číslo: 1374 a 1392

celková výměra: 8835 m<sup>2</sup>

prodejní cena: 80 000 Kč

cena za 1m<sup>2</sup>: 9,05 Kč

datum prodeje: březen 2022

-podklady pro ocenění

parcela	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	LHO	porostní skupina	SLT	HS	obmýtl	věk	zakmenění	dřevina	podíl	AVB	plocha m <sup>2</sup>
1374	6511	lesní	204 803	637 Ac 4	5M	531	110	42	10	SM	100	26	4 011
				637 Ac 8	5M	531	110	81	9	SM	100	26	2 500
1392	2324	lesní	204 803	637 Ac 6	5M	531	110	66	10	SM	100	26	2 324

-výpočet ceny zjištěné

Parcela podlomení díl	Děvi na	Oddělení Porost PS	Etáž	Výměra dřeviny m2	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
1374	SM	637-Ac-4	4	4011	11151	45621	56 772
1374	SM	637-Ac-8	8	2500	6950	43900	50 850
Součet za parcelu:				6511	18101	89521	107 622
1392	SM	637-Ac-6	6	2324	6461	20634	27 095
Součet za parcelu:				2324	6461	20634	27 095
<b>Kú:</b>				<b>8835</b>	<b>24562</b>	<b>11015!</b>	<b>134 717</b>
<b>CELKEM:</b>				<b>8835</b>	<b>24562</b>	<b>11015!</b>	<b>134 717</b>

Cena zjištěná za 1m<sup>2</sup> je 15,25 Kč.

-výpočet ceny obvyklé

cena zjištěná Kč/m2		koeficient ceny zjištěné	cena obvyklá Kč/m2	
k.ú. Valtínov	k.ú. Klenová u Hůrek		k.ú. Valtínov	k.ú. Klenová u Hůrek
15,25	41,79	2,740	9,05	24,80

**Oceňovací případ č.3**

katastrální území: Mosty

LV: 818

parcela číslo: 362/19

celková výměra: 16192 m<sup>2</sup>

prodejní cena: 149 800 Kč

cena za 1m<sup>2</sup>: 9,25 Kč

datum prodeje: srpen 2021

inflace 2021: 3,8 %

cena po úpravě: 9,60 Kč

-podklady pro ocenění

parcela	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	LHO	porostní skupina	SLT	HS	obmýti	věk	zakmenění	dřevina	podíl	AVB	plocha m <sup>2</sup>
362/19	16192	lesní	204 803	642 Be 13	5V	571	110	132	8	SM	70	28	11 334
										BO	20	24	3 238
										BK	10	26	1 620

-výpočet ceny zjištěné

Parcela podlomení dílna	Dře vi na	Oddělení Porost PS Etáž	Výměra dřeviny m <sup>2</sup>	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
362 / 19	SM	642-Be-13	13	1 1334	93872	190230
362 / 19	BO	642-Be-13	13	3238	23961	90586
362 / 19	BK	642-Be-13	13	1620	11988	109182
Součet za parcelu:				1 6192	119821	389998
Kú:				1 6192	119821	389998
<b>CELKEM:</b>				<b>1 6192</b>	<b>119821</b>	<b>389998</b>

Cena zjištěná za 1m<sup>2</sup> je 31,49 Kč.

-výpočet ceny obvyklé

cena zjištěná Kč/m <sup>2</sup>		koeficient ceny zjištěné	cena obvyklá Kč/m <sup>2</sup>	
k.ú. Mosty	k.ú. Klenová u Hůrek		k.ú. Mosty	k.ú. Klenová u Hůrek
31,49	41,79	1,327	9,60	12,74

2024/2/14 09:39

**Oceňovací případ č.2**

katastrální území: Valtínov

LV: 126

parcely číslo: 1374 a 1392

celková výměra: 8835 m<sup>2</sup>

prodejní cena: 80 000 Kč

cena za 1m<sup>2</sup>: 9,05 Kč

datum prodeje: březen 2022

-podklady pro ocenění

parcela	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	LHO	porostní skupina	SLT	HS	obmýtl	věk	zakmenění	dřevina	podíl	AVB	plocha m <sup>2</sup>
1374	6511	lesní	204 803	637 Ac 4	5M	531	110	42	10	SM	100	26	4 011
				637 Ac 8	5M	531	110	81	9	SM	100	26	2 500
1392	2324	lesní	204 803	637 Ac 6	5M	531	110	66	10	SM	100	26	2 324

-výpočet ceny zjištěné

Parcela podlomení díl	Děvi na	Oddělení Porost PS	Etáž	Výměra dřeviny m2	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
1374	SM	637-Ac-4	4	4011	11151	45621	56 772
1374	SM	637-Ac-8	8	2500	6950	43900	50 850
Součet za parcelu:				6511	18101	89521	107 622
1392	SM	637-Ac-6	6	2324	6461	20634	27 095
Součet za parcelu:				2324	6461	20634	27 095
<b>Kú:</b>				<b>8835</b>	<b>24562</b>	<b>11015!</b>	<b>134 717</b>
<b>CELKEM:</b>				<b>8835</b>	<b>24562</b>	<b>11015!</b>	<b>134 717</b>

Cena zjištěná za 1m<sup>2</sup> je 15,25 Kč.

-výpočet ceny obvyklé

cena zjištěná Kč/m2		koeficient ceny zjištěné	cena obvyklá Kč/m2	
k.ú. Valtínov	k.ú. Klenová u Hůrek		k.ú. Valtínov	k.ú. Klenová u Hůrek
15,25	41,79	2,740	9,05	24,80

**Oceňovací případ č.3**

katastrální území: Mosty

LV: 818

parcela číslo: 362/19

celková výměra: 16192 m<sup>2</sup>

prodejní cena: 149 800 Kč

cena za 1m<sup>2</sup>: 9,25 Kč

datum prodeje: srpen 2021

inflace 2021: 3,8 %

cena po úpravě: 9,60 Kč

-podklady pro ocenění

parcela	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	LHO	porostní skupina	SLT	HS	obmýti	věk	zakme nění	dřevina	podíl	AVB	plocha m <sup>2</sup>
362/19	16192	lesní	204 803	642 Be 13	5V	571	110	132	8	SM	70	28	11 334
										BO	20	24	3 238
										BK	10	26	1 620

-výpočet ceny zjištěné

Parcela podlomení díl	Dře vi na	Oddělení Porost PS Etáž	Výměra dřeviny m <sup>2</sup>	CENA POZEMKU Kč	CENA POROSTU Kč	CENA CELKEM Kč
362 / 19	SM	642-Be-13	13	1 1334	93872	190230
362 / 19	BO	642-Be-13	13	3238	23961	90586
362 / 19	BK	642-Be-13	13	1620	11988	109182
Součet za parcelu:				1 6192	119821	389998
Kú:				1 6192	119821	389998
<b>CELKEM:</b>				<b>1 6192</b>	<b>119821</b>	<b>389998</b>

Cena zjištěná za 1m<sup>2</sup> je 31,49 Kč.

-výpočet ceny obvyklé

cena zjištěná Kč/m <sup>2</sup>		koeficient ceny zjištěné	cena obvyklá Kč/m <sup>2</sup>	
k.ú. Mosty	k.ú. Klenová u Hůrek		k.ú. Mosty	k.ú. Klenová u Hůrek
31,49	41,79	1,327	9,60	12,74

2024/2/14 09:39



## Stanovení ceny obvyklé

Shrnutí předcházejících oceňovacích případů.

oceňovací případ	cena obvyklá v Kč/m <sup>2</sup>
č.1 - k.ú. Heřmaneč, LV 192	29,38
č.2 - k.ú. Valtínov, LV 126	24,80
č.3 - k.ú. Mosty, LV 818	12,74
<b>průměrná hodnota</b>	<b>22,31</b>

Podle vypočítaných obvyklých cen pro tři oceňovací případy byla zjištěná jejich průměrná hodnota. Průměrná hodnota ceny obvyklé byla použita pro stanovení celkové obvyklé ceny oceňovaného majetku.

Stanovená ceny obvyklá ... 22,31 Kč/m<sup>2</sup>

Výměra oceňované parcely je ... 8268 m<sup>2</sup>

Celková cena obvyklá ...  $22,31 \times 8268 = 184\,460$  Kč

Celková cena obvyklá všech oceňovaných pozemků stanovená metodou porovnávací činí 184 460 Kč.

Vlastnický podíl Jana Novotného ... 7/120

*Cena obvyklá vlastnického podílu pana Jana Novotného stanovená metodou porovnávací činí 10 760 Kč.*

2024/2/14 09:39

## 8. ODCYODNĚNÍ

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 309/2013 Sb., č. 33/2014 Sb., č. 443/2014 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění. A dále dle zákona č. 254/2019 Sb. o zrušení, zruškových kancelářích a zruškových ústavech, s navazujícími vyhláškami č. 503/2020 Sb., č. 304/2020 Sb. a č. 305/2020 Sb.

Cena zjištění (získání či vyhlášení) lesního pozemku a pozemka byla stanovena v souladu s výše uvedenou legislativou. Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávání na základě reálnosti při realizovaných prodeji lesních pozemků a odpovídá současným poměrům na trhu.

Na zápis byla provedena komorní postupa při ocenění dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti dle § 32 písmene a) až c).

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé lesních pozemků a porostů na něm rostoucím vlastnického podílu pana Jana Novotného pro parcely číslo 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 zapsané na LV 259 v katastrálním území Klenová u Hůrek.

### 6.2. ODPOVĚĎ

Cena zjištěná lesního pozemku a porostu vlastnického podílu pana Jana Novotného na parcelách č. 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 v k. ú. Klenová u Hůrek byla stanovena v celkové částce 20 157 Kč.

Cena obvyklá lesního pozemku a porostu vlastnického podílu pana Jana Novotného na parcelách č. 766/2, 808/1, 812/1, 812/2, 812/3 a 2209 v k. ú. Klenová u Hůrek byla stanovena v celkové částce 10 760 Kč.

### 6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESTNOST

Ocenění je platné ke dni provedení venkovního šetření tj. 26.11. 2022.

2024/2/14 09:39

Znalecký posudek jsem zpracoval sám bez konzultanta či jiné osoby.

**ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**  
Byla sjednána smluvní odměna.

**PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

**ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci oceňování pozemků a porostů jak lesních, tak ostatní zeleně rostoucí mimo les, škody na lesních porostech.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 18/2022.

Dunajovice, 5. prosince 2022



Ing. Petr Pumpr

2024/2/14 09:39

PŘÍLOHY

PŘEHLEDOVÁ MAPA



2024/2/14 09:40

## ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	756/2/1
Obec:	Nová Bystřice [546798] [1]
Katastrální území:	Slonovná u Hůrek [649627]
Číslo LV:	259
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4298
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	6M10
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o. Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Uhota 19, 37833 Čiměř	7/120
Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa



2024/2/14 09:40

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	608/1 <sup>17</sup>
Obec:	Nová Bystřice (546738) <sup>17</sup>
Katastrální území:	Klenová u Hůrek (649627)
Číslo LV:	259
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	600
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

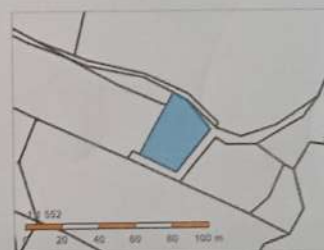
Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Lhota 19, 37833 Číměř	7/120
Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	912/1 <sup>17</sup>
Obec:	Nová Bystřice (546738) <sup>17</sup>
Katastrální území:	Klenová u Hůrek (649627)
Číslo LV:	259
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	962
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

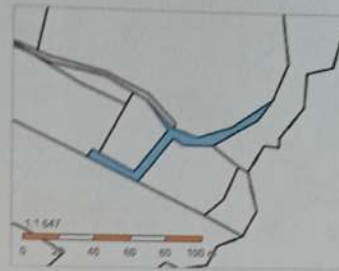
Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Lhota 19, 37833 Číměř	7/120
Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	812/2-17
Obec:	Nová Bystřice [546738]-17
Katastrální území:	Klenovská u Hlázek [649627]
Číslo LV:	253
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	669
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

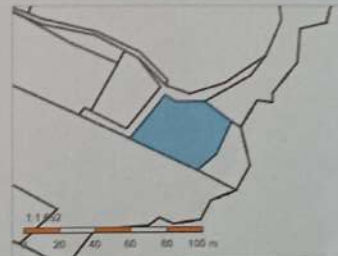
Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Lhota 19, 37833 Číměř	7/120
Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	812/2-17
Obec:	Nová Bystřice [546738]-17
Katastrální území:	Klenovská u Hlázek [649627]
Číslo LV:	253
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1400
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Lhota 19, 37833 Číměř	7/120
Řehout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

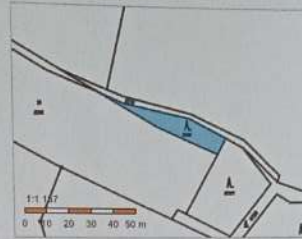
#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2209
Obec:	Nová Bystřice (546798)
Katastrální území:	Klenová u Hůrek (649527)
Číslo LV:	259
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemků:	lesní pozemek



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	11/120
Novotný Jan, Lhota 19, 37833 Čimel	7/120
Ráhout Martin Mgr., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1	17/20

#### Způsob ochrany nemovitosti

##### Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa



## ÚDAJE Z LESNÍ HOSPODÁŘSKÉ OSNOVY

LHO Jindřichův Hradec, 204 803, platnost 1.1. 2016 – 31.12. 2025

Porost 647 Fb (parcely 766/2)

Porost 647 Ga (parcely 808/1, 812/1, 812/2 812/3 a 2209)

### Porostní mapa



2024/2/14 09:40

Hospodářská kniha

Odštěpek: 647	Plocha: 11,46	LHC: 204803	Platnost: 01.01.2016 - 31.12.2025
Dřev: F	Plocha: 2,21	Název: LHO Jindřichův Hradec	LS(2): LHO J. Hradec
Porost: b	Plocha: 0,43	Kategorie/pláky: 10	Zvlst: 99
Popis porostu: Porost kolem louky. Přírodní park Česká Kanada.		LO: 16	Písmo ohrožení: D
		OH: 1	Úsek: 1

Porostní skupina: 2	Plocha pro sk.: 0,04	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 649627	Název k.ú.: Klenová u Hůrek
Popis porostní skupiny:					

Etaz: 2	Parc. plocha etáže: 0,04	Skut. plocha etáže: 0,04	Kód majetku: 2981	Model. též. %: 0	Obmyšl./obnovní doba: 110/40	% MZD:																										
HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polohování Druh	10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čelkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesivky	Zalovní Druh	Dřevina	ha											
531	12	10	SM	100	0	5	0,00	30	2				0	0	0	0	0	0														
Celkem:													0	0	0	0,00	0	0,00	0	1	1	0,04										

Porostní skupina: 6	Plocha pro sk.: 0,14	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 649627	Název k.ú.: Klenová u Hůrek
Popis porostní skupiny:					

Etaz: 6	Parc. plocha etáže: 0,14	Skut. plocha etáže: 0,14	Kód majetku: 2981	Model. též. %: 0	Obmyšl./obnovní doba: 110/40	% MZD:																										
HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polohování Druh	10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čelkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesivky	Zalovní Druh	Dřevina	ha											
531	51	9	SM	100	25	24	0,53	34	1				0	56	0	3	0															
Celkem:													401	56	0	1	0,14	3	0,00	0	0	0,00										

Porostní skupina: 11	Plocha pro sk.: 0,25	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 649627	Název k.ú.: Klenová u Hůrek
Popis porostní skupiny:					

Etaz: 11	Parc. plocha etáže: 0,25	Skut. plocha etáže: 0,25	Kód majetku: 2981	Model. též. %: 40	Obmyšl./obnovní doba: 110/40	% MZD: 25																											
HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polohování Druh	10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čelkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesivky	Zalovní Druh	Dřevina	ha												
531	102	8	SM	100	35	29	1,19	28	3	C			0/1	119	0	47				SM	0,08												
Celkem:													475	119	0	0,00	0	0,10	47	0	0,00												

Odštěpek: 647	Plocha: 11,46	LHC: 204803	Platnost: 01.01.2016 - 31.12.2025
Dřev: G	Plocha: 1,70	Název: LHO Jindřichův Hradec	LS(2): LHO J. Hradec
Porost: a	Plocha: 0,38	Kategorie/pláky: 10	Zvlst: 99
Popis porostu: Mýtní kmenovina na JV svahu. Přírodní park Česká Kanada.		LO: 16	Písmo ohrožení: D
		OH: 1	Úsek: 1

Porostní skupina: 3	Plocha pro sk.: 0,04	LT: 5K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 649627	Název k.ú.: Klenová u Hůrek
Popis porostní skupiny:					

Etaz: 3	Parc. plocha etáže: 0,04	Skut. plocha etáže: 0,04	Kód majetku: 2981	Model. též. %: 0	Obmyšl./obnovní doba: 90/20	% MZD:																										
HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polohování Druh	10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čelkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesivky	Zalovní Druh	Dřevina	ha											
291	22	8	SM	100	13	10	0,05	32	1				0	4	1	1	0															
Celkem:													99	4	1	1	0,04	1	0,00	0	0,00											

Porostní skupina: 13	Plocha pro sk.: 0,34	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 649627	Název k.ú.: Klenová u Hůrek
Popis porostní skupiny: + BQ.					

Etaz: 13	Parc. plocha etáže: 0,34	Skut. plocha etáže: 0,34	Kód majetku: 2981	Model. též. %: 100	Obmyšl./obnovní doba: 110/40	% MZD: 25																										
HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmenů (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Polohování Druh	10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čelkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesivky	Zalovní Druh	Dřevina	ha											
531	123	8	SM	100	37	30	1,55	26	3	C			0/1	170	501	170	0	0,00	0	0,34	170	0	0,00									
Celkem:													100	501	170	0	0,00	0	0,34	170	0	0,00										

2024/2/14 09:41