

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 035768/2025

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15 405 02 Děčín IV
<b>Číslo jednací:</b>	112 EX 3711/19
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Brambory, okres Kutná Hora
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	02.06.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	02.06.2025
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 08.07.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 154/1, 172/1, 173, 174/4 a 176 v obci Brambory, okres Kutná Hora, katastrální území Brambory, na listu vlastnictví č. 10019.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, výpis z lesních hospodářských osnov, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 154/1, 172/1, 173, 174/4 a 176
Adresa předmětu ocenění:	Brambory, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Brambory
Katastrální území:	Brambory

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - část lesních pozemků není běžně přístupná v plném rozsahu, prohlídka provedena jen v okrajových částech.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Kolář Pavel, Školní 1189, 46401 Frýdlant

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 154/1, 172/1, 173, 174/4 a 176 v obci Brambory, okres Kutná Hora, katastrální území Brambory, na listu vlastnictví č. 10019.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu – pozemky parc. č. 154/1 a 174/4 nejsou užívány jako ovocný sad a zahrada, ale jako zemědělská půda (k datu ocenění louka).

## 5. Celkový popis nemovitosti

Obec Brambory se nachází ve východní části okresu Kutná Hora, cca 15 km od okresního města. Má přibližně 110 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze obchod. Je obsluhována autobusovou dopravou. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Předmětné pozemky parc. č. 154/1 a 174/4 se nacházejí v zemědělské krajině severozápadně od zastavěného území obce. Jsou užívány jako louka. Dle územního plánu se jedná o zemědělské plochy a plochy smíšené nezastavěného území.

Předmětné pozemky parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 172/1, 173, 176 jsou součástí rozsáhlejšího lesního porostu severně a severovýchodně od zastavěného území obce. Nacházejí se na nich trvalé porosty, ke kterým je dostupná LHO (převážně dub, borovice, akát). Dle územního plánu se jedná lesní plochy.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.06.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ovocný sad	154/1	32112	3 672	5,07		5,07	18 617,04
zahrada	174/4	32112	547	5,07		5,07	2 773,29
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 219 m <sup>2</sup>				<b>21 390,33</b>

#### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	62	1M	2 395	2,74		2,74	6 562,30
lesní pozemek	108/1	1M	3 109	2,74		2,74	8 518,66
lesní pozemek	109	1M	2 176	2,74		2,74	5 962,24
lesní pozemek	132	1M	5 107	2,74		2,74	13 993,18
lesní pozemek	172/1	1M	1 223	2,74		2,74	3 351,02
lesní pozemek	173	1M	5 715	2,74		2,74	15 659,10
lesní pozemek	176	1M	3 600	2,74		2,74	9 864,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem			23 325 m <sup>2</sup>				<b>63 910,50</b>

### Trvalé porosty

#### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí Opravný fakt. fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							Cena	
DB - dub letní	2 800	80	92,74	25	3	8,000	120 let	
				23,19		0,168		
$Ha = [(92,74 - 23,19) * 0,168 + 23,19] * 8,00 * 80 \% = 22,3196 \text{ Kč/m}^2$							62 494,88	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							*	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):							*	
DB - dub letní - celkem							=	32 809,81

Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
--------------	--------	------------	--------

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor $fa$	Opravný fakt. $fuv$	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
BO - borovice lesní	2 800	20	36,59	25 4 28,17	8,000 0,571	120 let	
Ha=[(36,59-28,17)*0,571+28,17]*8,00*20 % = 5,2765 Kč/m <sup>2</sup>						14 774,20	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]						*	0,525
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
BO - borovice lesní - celkem						=	7 756,46

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. $Ba$	Obmýti Opravný fakt. $fuv$	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
BO - borovice lesní	3 100	60	45,43	31 2 28,17	9,000	2	110 let	0,961	
Ha=[(45,43-28,17)*0,674*1/0,961+28,17]*9,00*60 % = 21,7487 Kč/m <sup>2</sup>								67 420,97	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]								*	0,605
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):								*	1,000
BO - borovice lesní - celkem								=	40 789,69

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. $Ba$	Obmýti Opravný fakt. $fuv$	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
DB - dub letní	3 100	30	92,74	31 3 23,19	9,000	3	110 let (min 120)	0,235	
Ha=[(92,74-23,19)*0,235+23,19]*9,00*30 % = 10,6742 Kč/m <sup>2</sup>								33 090,02	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]								*	0,555
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):								*	1,000
DB - dub letní - celkem								=	18 364,96

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěže $Au$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. $Ba$	Obmýti Opravný fakt. $fuv$	
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
OS - topol osika	3 100	10	17,32	31 1 12,85	9,000	1	110 let (max 80)	0,352	
Ha=[(17,32-12,85)*0,352+12,85]*9,00*10 % = 1,2981 Kč/m <sup>2</sup>								4 024,11	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]								*	0,755
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):								*	1,000
OS - topol osika - celkem								=	3 038,20

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
DB - dub letní	7	4	9,000	120 let	
1 700	60	75,55	23,19	0,051	
Ha=[(75,55-23,19)*0,051+23,19]*9,00*60 % = 13,9646 Kč/m <sup>2</sup>				23 739,82	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*	0,435
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
DB - dub letní - celkem				=	10 326,82

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
BO - borovice lesní	7	4	9,000	120 let	
1 700	40	36,59	28,17	0,200	
Ha=[(36,59-28,17)*0,200+28,17]*9,00*40 % = 10,7474 Kč/m <sup>2</sup>				18 270,58	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*	0,435
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	7 947,70

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
BO - borovice lesní	19	1	9,000	110 let	
2 400	80	51,27	28,17	0,353	
Ha=[(51,27-28,17)*0,353*1/0,959+28,17]*9,00*80 % = 26,4045 Kč/m <sup>2</sup>				63 370,80	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*	0,545
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	34 537,09

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
DB - dub letní	19	1	9,000	110 let (min 120)	
2 400	20	130,65	23,19	0,104	
Ha=[(130,65-23,19)*0,104+23,19]*9,00*20 % = 6,1859 Kč/m <sup>2</sup>				14 846,16	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*	0,495
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
DB - dub letní - celkem				=	7 348,85

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
AK - trnovník akát	40	7	7,000	70 let	
700	100	7,18	6,74	0,817	0,945
Ha = $[(7,18 - 6,74) * 0,817 * 1/0,945 + 6,74] * 7,00 * 100 \% = 4,9843$ Kč/m <sup>2</sup>				3 489,01	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,850
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
AK - trnovník akát - celkem				=	2 965,66

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
BO - borovice lesní	35	1	9,000	110 let	
300	100	51,27	28,17	0,667	0,959
Ha = $[(51,27 - 28,17) * 0,667 * 1/0,959 + 28,17] * 9,00 * 100 \% = 39,8128$ Kč/m <sup>2</sup>				11 943,84	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,625
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	7 464,90

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
BO - borovice lesní	47	2	10,000	110 let	
1 200	100	45,43	28,17	0,773	0,961
Ha = $[(45,43 - 28,17) * 0,773 * 1/0,961 + 28,17] * 10,00 * 100 \% = 42,0534$ Kč/m <sup>2</sup>				50 464,08	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,685
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	34 567,89

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
BO - borovice lesní	144	5	8,000	110 let (max 120)	
2 900	95	31,05	28,17	1,000	
Ha = $[(31,05 - 28,17) * 1,000 + 28,17] * 8,00 * 95 \% = 23,5980$ Kč/m <sup>2</sup>				68 434,20	
BO - borovice lesní - celkem				=	68 434,20

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
DB - dub letní	144	6	8,000	110 let	
2 900	5	57,21	23,19	0,877	0,877
Ha = $[(57,21 - 23,19) * 0,877 * 1/0,877 + 23,19] * 8,00 * 5 \% = 2,2884 \text{ Kč/m}^2$				Cena	
DB - dub letní - celkem				=	6 636,36

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
BO - borovice lesní	9	2	9,000	110 let	
4 800	40	45,43	28,17	0,180	0,961
Ha = $[(45,43 - 28,17) * 0,180 * 1/0,961 + 28,17] * 9,00 * 40 \% = 11,3050 \text{ Kč/m}^2$				Cena	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,495
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	26 860,68

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
DB - dub letní	9	3	9,000	110 let (min 120)	
4 800	40	92,74	23,19	0,065	
Ha = $[(92,74 - 23,19) * 0,065 + 23,19] * 9,00 * 40 \% = 9,9759 \text{ Kč/m}^2$				Cena	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,445
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
DB - dub letní - celkem				=	21 308,52

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
AK - trnovník akát	9	6	9,000	110 let (max 80)	
4 800	20	9,92	6,74	0,036	
Ha = $[(9,92 - 6,74) * 0,036 + 6,74] * 9,00 * 20 \% = 1,2338 \text{ Kč/m}^2$				Cena	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,645
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
AK - trnovník akát - celkem				=	3 819,84

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
OS - topol osika	9	1	10,000	70 let	
400	100	15,09	12,85	0,041	0,853
Ha = [(15,09 - 12,85) * 0,041 * 1/0,853 + 12,85] * 10,00 * 100 % = 12,9577				5 183,08	
Kč/m <sup>2</sup>					
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]				*	0,695
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
OS - topol osika - celkem				=	3 602,24
Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl	
Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
AK - trnovník akát	10	6	9,000	70 let	
2 500	100	8,39	6,74	0,036	0,850
Ha = [(8,39 - 6,74) * 0,036 * 1/0,850 + 6,74] * 9,00 * 100 % = 6,1289 Kč/m <sup>2</sup>				15 322,25	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]				*	0,700
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
AK - trnovník akát - celkem				=	10 725,57
Celkem - lesní porosty [ Kč ]				=	349 305,44
<b>Trvalé porosty</b>				=	<b>349 305,44 Kč</b>
<b>Pozemky - rekapitulace</b>					
<b>Pozemky:</b>					<b>85 300,83 Kč</b>
<b>Pozemky - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>434 606,27 Kč</b>

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemek parc. č. 154/1 a 174/4 v katastrálním území Brambory

Brambory, Brambory, okres Kutná Hora					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Brambory, okres Kutná Hora	4219 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 745/19, Horka I, okres Kutná Hora	1894 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	nejsou řešeny	prodej podílu
2	Parc. č. 146/18, Spytovice, Zdechovice, okres Pardubice	2738 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 434/2, Seník, Jankovice, okres Pardubice	2345 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35,59 Kč	1	35,59 Kč	1	1	1	1	0,95	0,95	37,46 Kč
2	49,58 Kč	1	49,58 Kč	1	1	1	1	1	1	49,58 Kč
3	45,40 Kč	1	45,40 Kč	1	1	1	1	1	1	45,40 Kč
Celkem průměr										44,15 Kč
Minimum										37,46 Kč
Maximum										49,58 Kč
Směrodatná odchylka - s										6,15 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										37,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										50,30 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje zemědělských pozemků v relevantním okolí. Mezi vzorky nebyly zjištěny významné cenotvorné rozdíly, pouze u vzorku 1 je zohledněn prodej pouze podílu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

44,15 Kč/m<sup>2</sup>

\* 4219 m<sup>2</sup>

= 186 269 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**186 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 172/1, 173, 176 v katastrálním území Brambory**

Brambory, Brambory, okres Kutná Hora					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Brambory, okres Kutná Hora	23325 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 1761, Horušice, okres Kutná Hora	3014 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 1482, Semtěš, okres Kutná Hora	1147 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 1477, Semtěš, okres Kutná Hora	806 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13,79 Kč	1	13,79 Kč	1	1	1	1	1	1	13,79 Kč
2	16,95 Kč	1	16,95 Kč	1	1	1	1	1	1	16,95 Kč
3	18,08 Kč	1	18,08 Kč	1	1	1	1	1	1	18,08 Kč
Celkem průměr									16,27 Kč	
Minimum									13,79 Kč	
Maximum									18,08 Kč	
Směrodatná odchylka - s									2,22 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									14,05 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									18,50 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje lesních pozemků v relevantním okolí. Mezi vzorky nebyly zjištěny významné cenotvorné rozdíly.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

16,27 Kč/m<sup>2</sup>

\* 23325 m<sup>2</sup>

= 379 498 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**380 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

**434.610 Kč**

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

- zemědělské pozemky

186.000 Kč

- lesní pozemky

380.000 Kč

- celkem

**566.000 Kč**

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 62, 108/1, 109, 132, 154/1, 172/1, 173, 174/4 a 176 v obci Brambory, okres Kutná Hora, katastrální území Brambory, na listu vlastnictví č. 10019.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**566.000 Kč**

Slovy: pětsetšedesátšesttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.07.2025



.....  
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 035768/2025.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

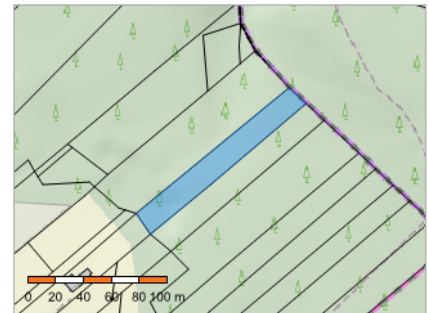
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, výřez z LHO, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">62</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2395
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kolář Pavel, Školní 1189, 46401 Frýdlant	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">108/1</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3109
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">109</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">132</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5107
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



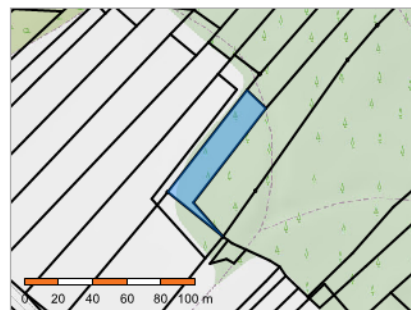
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">154/1</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3672
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	ovocný sad



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">172/1</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">173</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5715
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



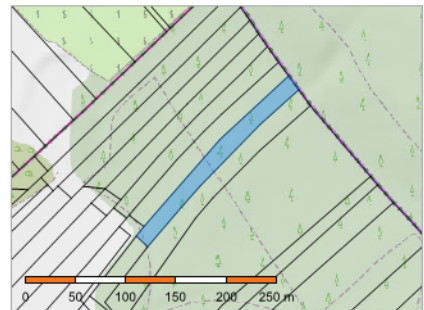
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">174/4</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	547
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

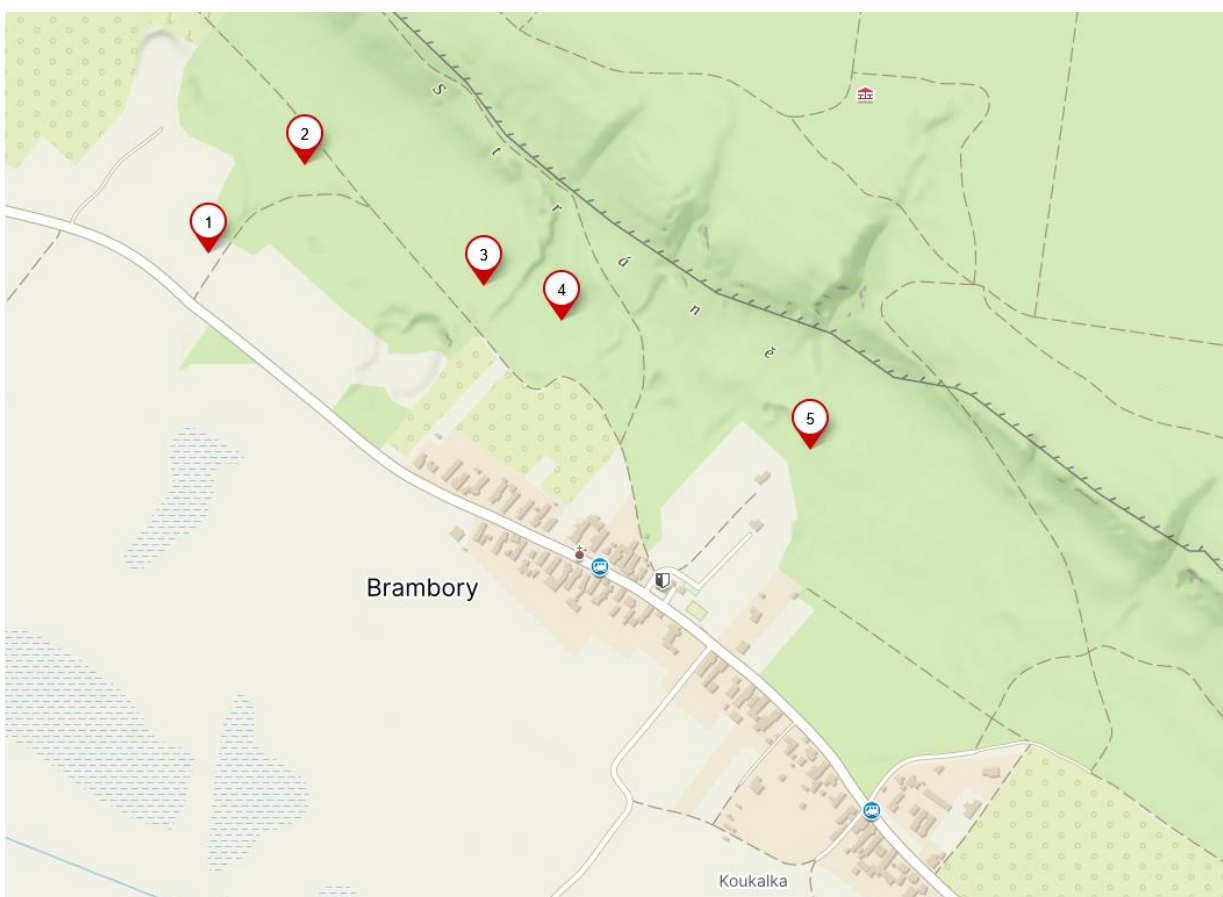


### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">176</a>
Obec:	<a href="#">Brambory [530832]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Brambory [604071]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10019</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3600
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek

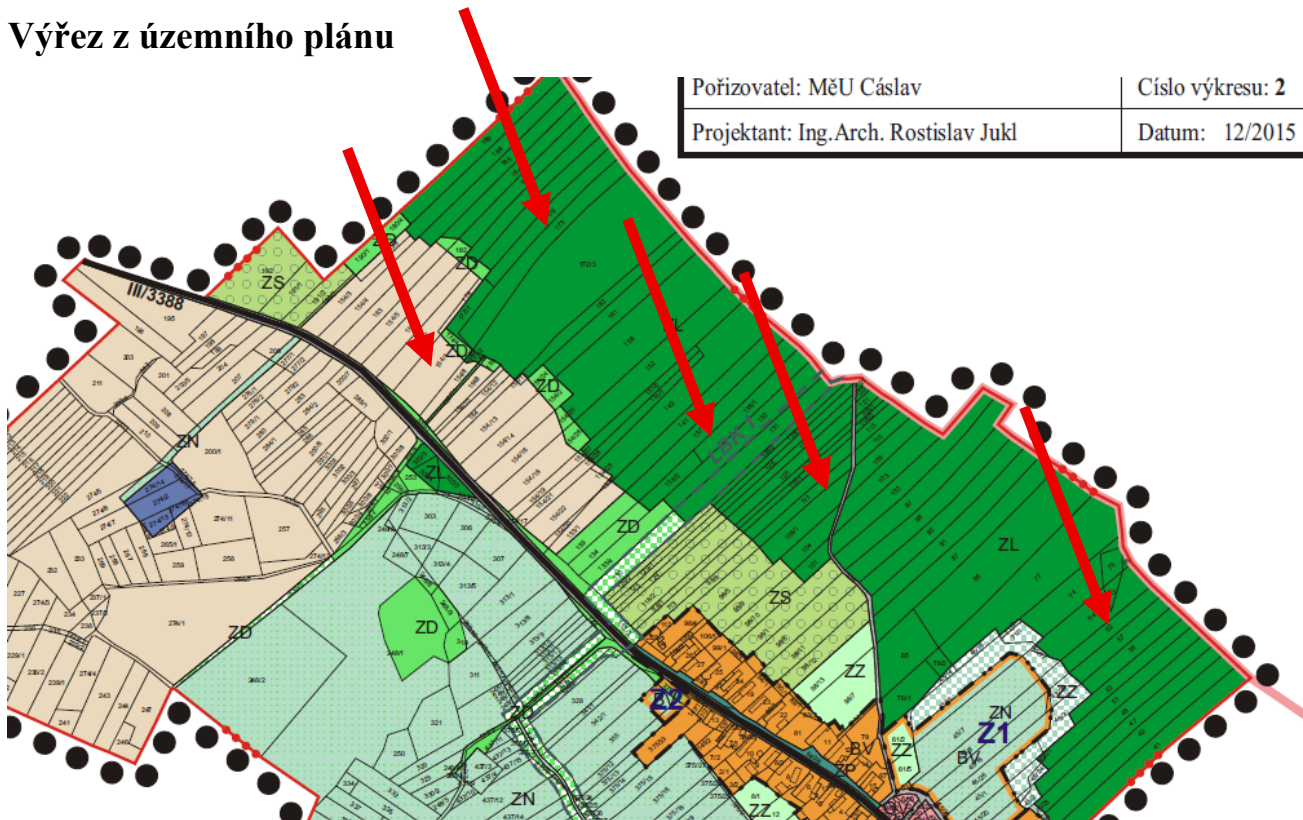


## Ortofoto mapa a mapa



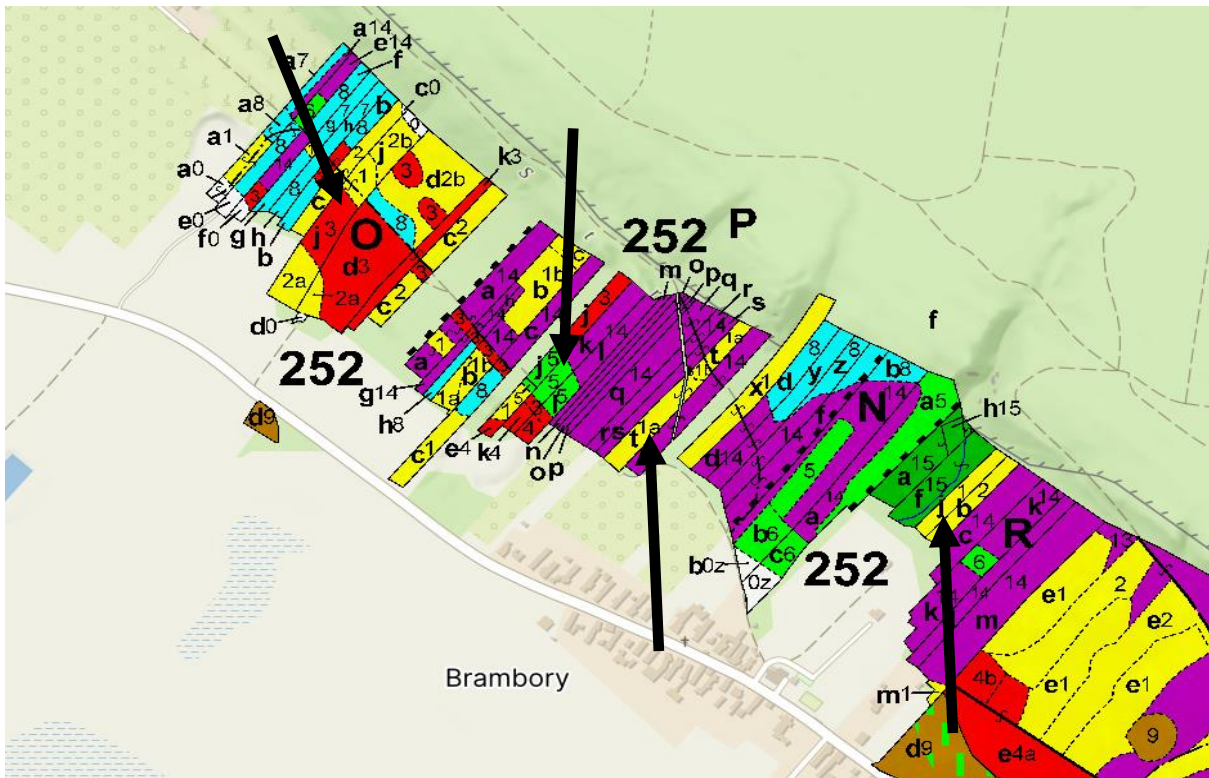
# Výřez z územního plánu

Pořizovatel: MěU Cáslav	Císlo výkresu: 2
Projektant: Ing. Arch. Rostislav Jukl	Datum: 12/2015



- plocha zemědělská
- plocha smíšená nezastavěného území I.
- plocha lesní

# Výřez z LHO



Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																	
Dílec: O	Plocha: 7.03	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav, z.o. Žleby																		
Porost: j	Plocha: 1.05	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek																	
Popis porostu:																					
Por.sk.:	2a	Plocha: 0.28	LT: 1M1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																	
Popis porostní skupiny:																					
Etáž:	2a	Parc. plocha etáže: 0.28	Skut. plocha etáže: 0.28	Kód majetku: 214 Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 120/30																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)
235	20	8	DB	80	8	8	0.01	24	3				0	28	8			0.28	1	0.00	0
			BO	20	7	7	0.01	22	4				0	1	0				0		0
			Celkem:	100										29	8	1	1	0.28	1	0.00	0

Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																	
Dílec: O	Plocha: 7.03	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav, z.o. Žleby																		
Porost: j	Plocha: 1.05	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek																	
Popis porostu:																					
Por.sk.:	3	Plocha: 0.31	LT: 1M1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																	
Popis porostní skupiny:																					
Etáž:	3	Parc. plocha etáže: 0.31	Skut. plocha etáže: 0.31	Kód majetku: 214 Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 110/20																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)
133	26	9	BO	60	15	12	0.08	26	2				0	72	22			0.31	4	0.00	0
			DB	30	7	10	0.01	24	3				0	11	3				0		0
			OS	10	14	14	0.09	24	1				0	6	2				1		0
			Celkem:	100										89	27	1	1	0.31	5	0.00	0

Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																		
Dílec: O	Plocha: 7.03	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav,z.o.Žleby																			
Porost: j	Plocha: 1.05	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek:																		
Popis porostu:																						
Por.sk.: 1	Plocha: 0.17	LT: 1M1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																		
Popis porostní skupiny:																						
Etáž: 1	Parc. plocha etáže: 0.17	Skut. plocha etáže: 0.17	Kód majetku: 214	Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 120/30																		
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní				
														na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	
235	2	9	DB	60	0	0	0.00	22	4				0	0	0				0		0	0
			BO	40	0	0	0.00	22	4				0	0	0				0		0	0
			Celkem:	100										0	0			0.00	0	0.00	0	0

Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																	
Dílec: O	Plocha: 7.03	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav,z.o.Žleby																		
Porost: j	Plocha: 1.05	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek:																	
Popis porostu:																					
Por.sk.: 2b	Plocha: 0.24	LT: 1M1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																	
Popis porostní skupiny:																					
Etáž: 2b	Parc. plocha etáže: 0.24	Skut. plocha etáže: 0.24	Kód majetku: 214	Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 110/20																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní			
														na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
133	14	9	BO	80	8	8	0.01	30	1				0	25	5				1		0
			DB	20	7	7	0.01	28	1				0	5	1				0		0
			Celkem:	100										30	6	1	1	0.24	1	0.00	0

Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																	
Dílec: P	Plocha: 10.16	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav,z.o.Žleby																		
Porost: e	Plocha: 0.16	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek:																	
Popis porostu: rovina																					
Por.sk.: 4	Plocha: 0.04	LT: 1M1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																	
Popis porostní skupiny:																					
Etáž: 4	Parc. plocha etáže: 0.04	Skut. plocha etáže: 0.04	Kód majetku: 458	Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 70/20																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní			
														na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
277	35	7	AK	100	16	14	0.11	18	7				0	70	3				0		0
			Celkem:	100										70	3	1	1	0.04	0	0.00	0

Oddělení: 252	Plocha: 112.76	LHC: 514803	Platnost: 01.01.2020-31.12.2029	Majitel:																	
Dílec: P	Plocha: 10.16	Název: LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ): LHO Čáslav,z.o.Žleby																		
Porost: c	Plocha: 0.77	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: C OLH: Úsek:																	
Popis porostu: rovina																					
Por.sk.: 3	Plocha: 0.03	LT: 1M1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 604071 Název k.ú.: Brambory																	
Popis porostní skupiny: vtr. BR;																					
Etáž: 3	Parc. plocha etáže: 0.03	Skut. plocha etáže: 0.03	Kód majetku: 143	Model. těž. %: 0 Obmýtlí/obnovní doba: 110/20																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní			
														na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
133	30	9	BO	100	15	16	0.10	30	1				0	179	5				1		0
			Celkem:	100										179	5	1	1	0.03	1	0.00	0

Oddělení:	252	Plocha:	112.76	LHC:	514803	Platnost:	01.01.2020-31.12.2029	Majitel:													
Dílec:	P	Plocha:	10.16	Název:	LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ):	LHO Čáslav,z.o.Žleby														
Porost:	k	Plocha:	0.51	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10												
								Pásmo ohrožení:	C												
								OLH:													
								Úsek:													
Popis porostu: <b>rovina</b>																					
Por.sk.:	5	Plocha:	0.12	LT:	1M1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	604071												
								Název k.ú.:	Brambory												
Popis porostní skupiny:																					
Etáž:	5	Parc. plocha etáže:	0.12	Skut. plocha etáže:	0.12	Kód majetku:	214	Model. těž. %:	0												
								Obmýtlí/obnovní doba:	110/20												
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)
133	42	10	BO	100	18	18	0.18	26	2				0	243	29				5		0
			Celkem:	100										243	29	0	1	0.12	5	0.00	0

Oddělení:	252	Plocha:	112.76	LHC:	514803	Platnost:	01.01.2020-31.12.2029	Majitel:													
Dílec:	P	Plocha:	10.16	Název:	LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ):	LHO Čáslav,z.o.Žleby														
Porost:	k	Plocha:	0.51	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10												
								Pásmo ohrožení:	C												
								OLH:													
								Úsek:													
Popis porostu: <b>rovina</b>																					
Por.sk.:	14	Plocha:	0.29	LT:	1M1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	604071												
								Název k.ú.:	Brambory												
Popis porostní skupiny: <b>kmenovina, domýtit</b>																					
Etáž:	14	Parc. plocha etáže:	0.29	Skut. plocha etáže:	0.29	Kód majetku:	214	Model. těž. %:	100												
								Obmýtlí/obnovní doba:	110/20												
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)
133	139	8	BO	95	35	24	0.93	22	5	C			0	285	83				0		83
			DB	5	33	22	0.85	20	6	C			0	11	3				0		3
			Celkem:	100										296	86	0	0.00	0	0.29	86	

Oddělení:	252	Plocha:	112.76	LHC:	514803	Platnost:	01.01.2020-31.12.2029	Majitel:														
Dílec:	P	Plocha:	10.16	Název:	LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ):	LHO Čáslav,z.o.Žleby															
Porost:	t	Plocha:	0.52	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10													
								Pásmo ohrožení:	C													
								OLH:														
								Úsek:														
Popis porostu: <b>rovina</b>																						
Por.sk.:	1a	Plocha:	0.48	LT:	1M1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	604071													
								Název k.ú.:	Brambory													
Popis porostní skupiny: <b>nálet AK vyřezat, 3 části.</b>																						
Etáž:	1a	Parc. plocha etáže:	0.48	Skut. plocha etáže:	0.48	Kód majetku:	214	Model. těž. %:	0													
								Obmýtlí/obnovní doba:	110/20													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	
133	4	9	BO	40	0	2	0.00	26	2				0	0	0				0		0	
			DB	40	0	1	0.00	24	3				0	0	0				0		0	
			AK	20	0	4	0.00	22	6				0	0	0				0		0	
			Celkem:	100										0	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0

Oddělení:	252	Plocha:	112.76	LHC:	514803	Platnost:	01.01.2020-31.12.2029	Majitel:														
Dílec:	P	Plocha:	10.16	Název:	LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ):	LHO Čáslav,z.o.Žleby															
Porost:	t	Plocha:	0.52	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10													
								Pásmo ohrožení:	C													
								OLH:														
								Úsek:														
Popis porostu: <b>rovina</b>																						
Por.sk.:	1b	Plocha:	0.04	LT:	1M1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	604071													
								Název k.ú.:	Brambory													
Popis porostní skupiny: <b>vt. AK</b>																						
Etáž:	1b	Parc. plocha etáže:	0.04	Skut. plocha etáže:	0.04	Kód majetku:	214	Model. těž. %:	0													
								Obmýtlí/obnovní doba:	70/20													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m³)	
277	4	10	OS	100	0	7	0.00	24	1				0	0	0				0		0	
			Celkem:	100										0	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0

Oddělení:	252	Plocha:	112.76	LHC:	514803	Platnost:	01.01.2020-31.12.2029	Majitel:												
Dílec:	R	Plocha:	38.64	Název:	LHO Čáslav, z.o. Žleby	LS(LZ):	LHO Čáslav, z.o. Žleby													
Porost:	j	Plocha:	0.25	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	10											
								Pásmo ohrožení:	C											
								OLH:												
								Úsek:												
Popis porostu: rovina až mírný j. svah																				
Por.sk.:	1	Plocha:	0.25	LT:	1M1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	604071											
								Název k.ú.:	Brambory											
Popis porostní skupiny: Další LT: 2D4.																				
Etáž:	1	Parc. plocha etáže:	0.25	Skut. plocha etáže:	0.25	Kód majetku:	214	Model. těž. %:	0											
								Obmýtlí/obnovní doba:	70/20											
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)
277	5	9	AK	100	0	7	0.00	22	6				0	0	0	0	0	0	0	0
			Celkem:	100									0	0	0	0.00	0	0.00	0	0

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti – zemědělská půda

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

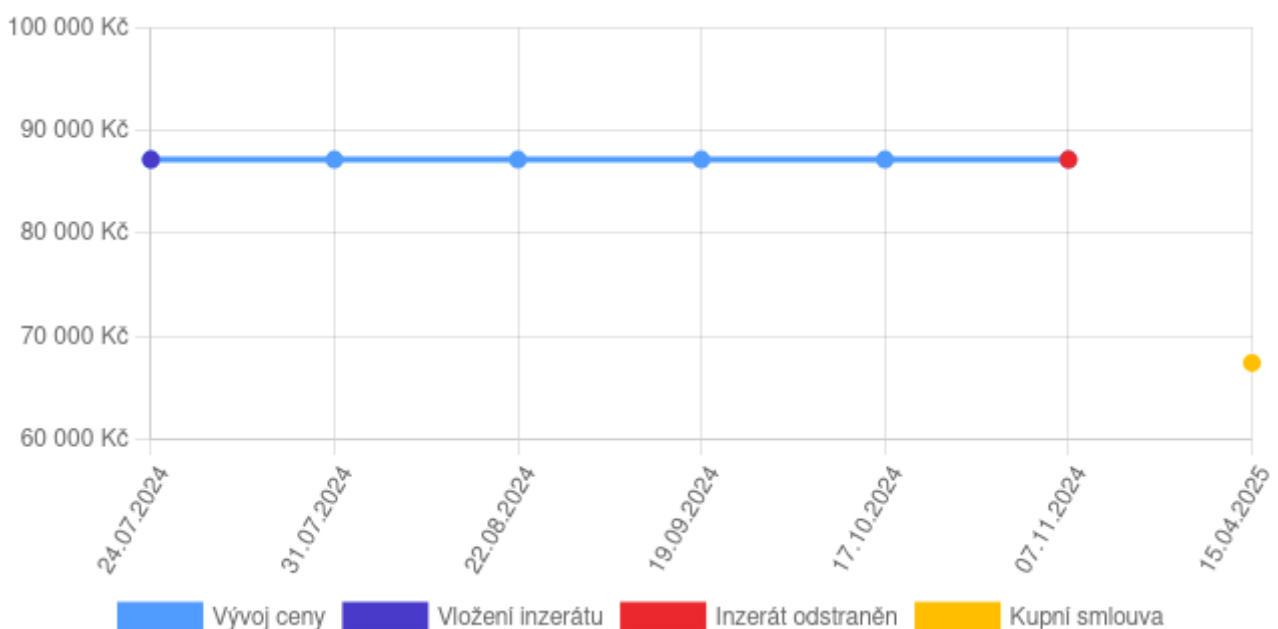
Lokalita	Horka I, okres Kutná Hora	Cena dle KS	67 399 Kč
Datum podpisu KS	15.04.2025	Číslo řízení	V-1998/2025-205
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 894 m <sup>2</sup>		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Horka u Žehušic v okrese Kutná Hora vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 50% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. (1/2 vlastnického podílu.) Tento pozemek je zapsán na LV 10013 s parcelním číslem 745/19 o celkové výměře 3 787 m<sup>2</sup>. GPS : 49°58'35.45"N, 15°25'48.38"E Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

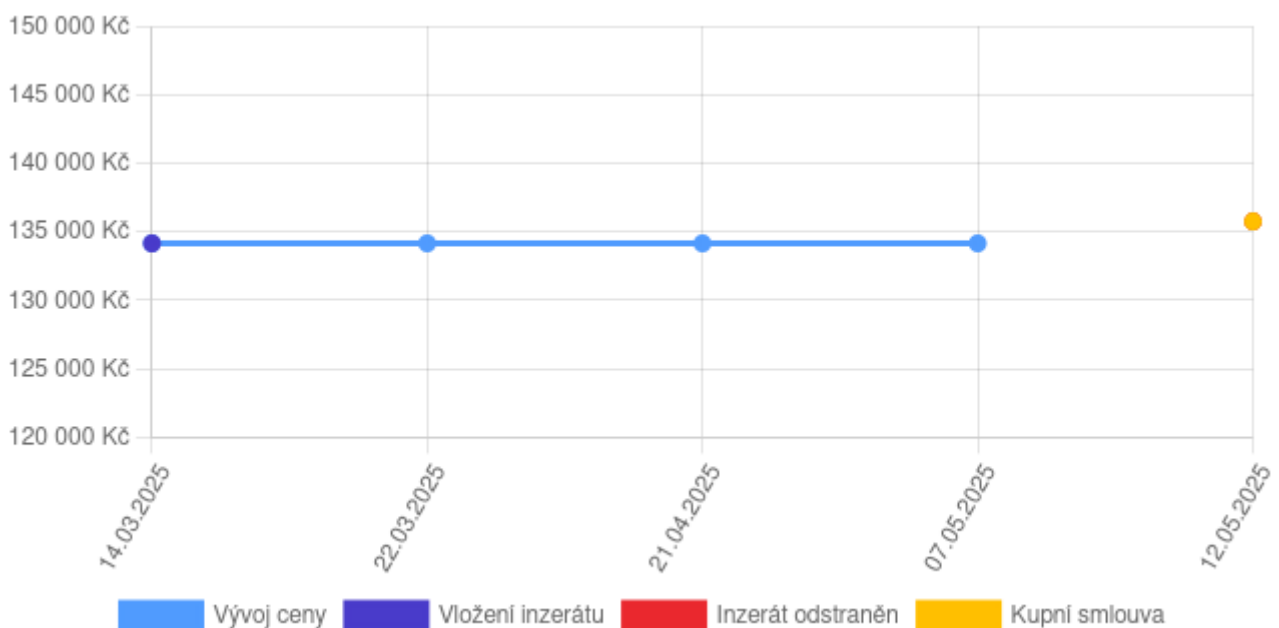
<b>Lokalita</b>	Spytovice, Zdechovice, okres Pardubice	<b>Cena dle KS</b>	135 762 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-5026/2025-606
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	2 738 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Spytovice, obec Zdechovice, okres Pardubice, který je zapsán na listu vlastnictví č. 728. Celková výměra tohoto pozemku činí 2 738 m, přičemž se jedná o 100% vlastnictví. Pozemek je veden jako orná půda a zahrnuje: Parcela č. 146/18 2 738 m. Chcete dostávat exkluzivní nabídky zemědělských pozemků? Staňte se členem MojePole Plus a získáte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Stačí vyplnit nezávaznou poptávku na našich webových stránkách. Máte zájem o tento pozemek? Kontaktujte mě telefonicky nebo e-mailem, kontaktní údaje naleznete níže. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



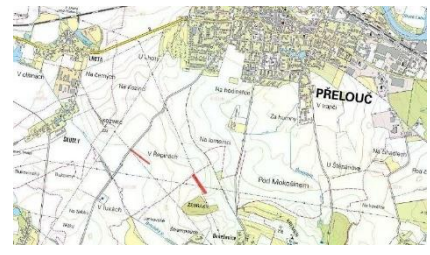
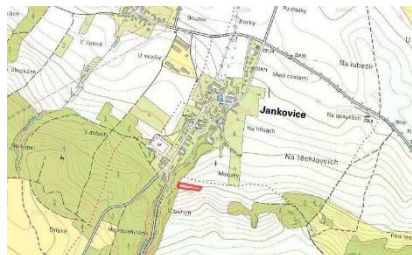
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

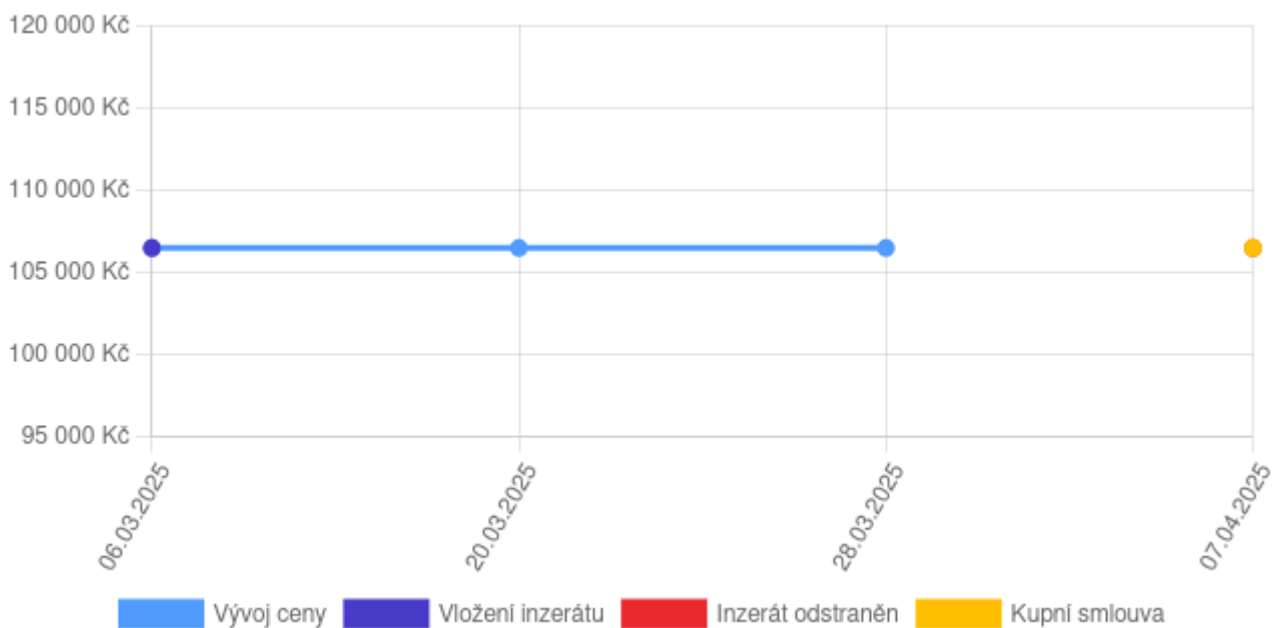
<b>Lokalita</b>	Seník, Jankovice, okres Pardubice	<b>Cena dle KS</b>	106 455 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.04.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3691/2025-606
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	2 345 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Seník, obec Jankovice, okres Pardubice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 412 a je ve 100% vlastnictví. Předmětem prodeje je: - parc. č. 434/2 orná půda Celková výměra nabízeného pozemku činí 2 345 m. Jedná se o kvalitní zemědělskou půdu, která může sloužit pro hospodaření nebo jako strategická investice do půdy. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek. Pro více informací mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

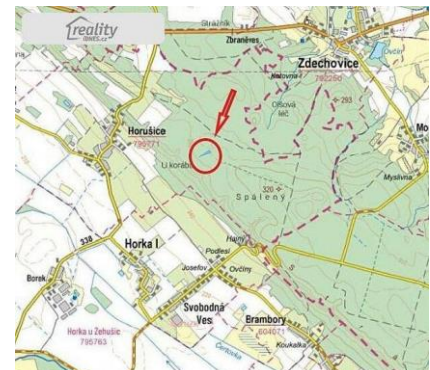
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

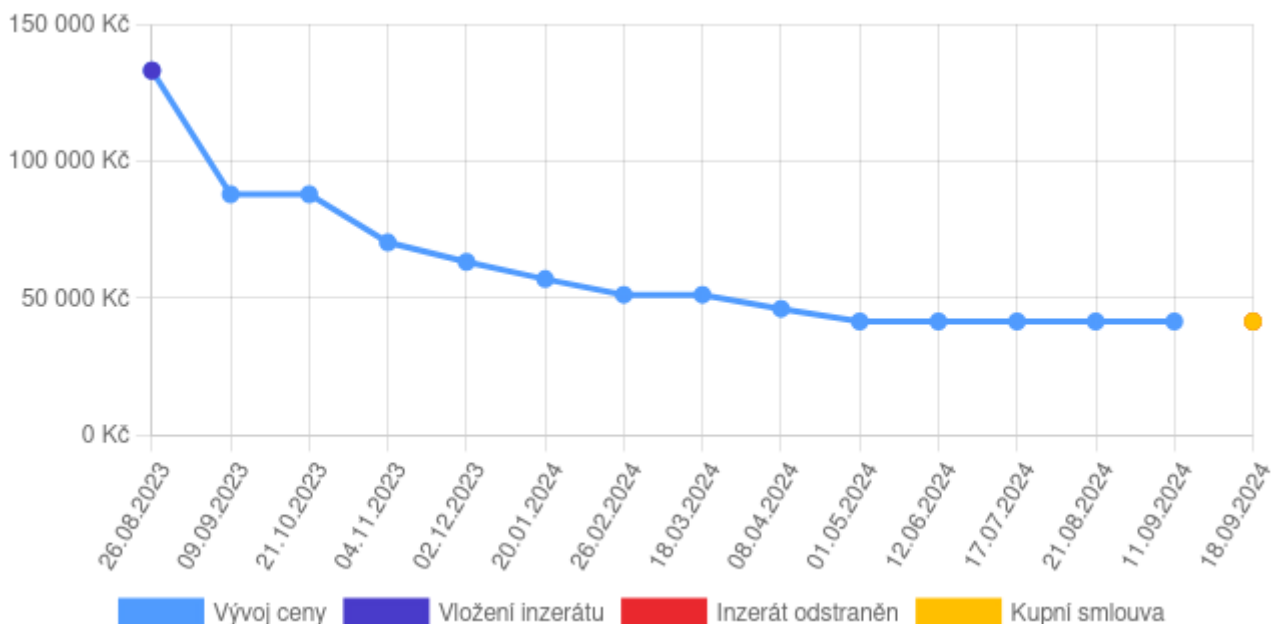
Lokalita	Horušice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	41 574 Kč
Právní účinky ke dni	18.09.2024	Číslo řízení	V-5262/2024-205
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	3 014 m <sup>2</sup>	Využití pozemku	Les

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Horušice v okrese Kutná Hora vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 330 s parcelním číslem 1761 o celkové výměře 3 014 m<sup>2</sup>. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:

#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

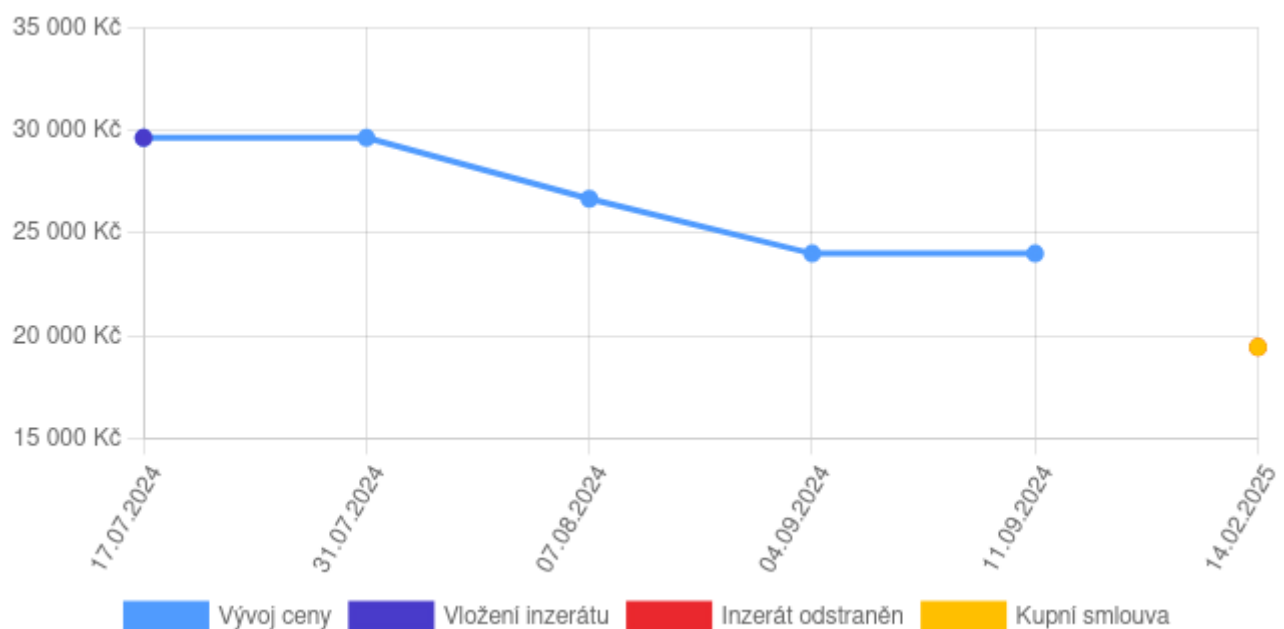
Lokalita	Semtěš, okres Kutná Hora	Cena dle KS	19 437 Kč
Právní účinky ke dni	14.02.2025	Číslo řízení	V-780/2025-205
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	1 147 m <sup>2</sup>		

Vítejte v zemi lesů, kde se otevírá svět dobrodružství a rodinného spojení. Zde můžete zažít kouzlo táborů pod hvězdami, kde oheň šeptá své příběhy a zapomínáte na čas. Každý den je pozvánkou k prozkoumání tajemných stezek, kde se děti mohou stát objeviteli a dospělí najít klid a sounáležitost. Zaručené soukromí vám dává pocit, že jste na vlastním soukromém pozemku, kde nikdo nevyhodí, dokud nebudete mít chuť vyjít. Ať už se rozhodnete stanovat nebo se pohodlně ubytovat v kempu, každá noc je slavností společného oslavování života v srdci přírody. Vaše rodina si zde vytvoří nezapomenutelné vzpomínky, které budou trvat po celé generace. Přijďte a objevte krásu lesa, která čeká jen na vaše dobrodružství. Cena je přiměřená a velmi atraktivní pro tuto oblast. Je pevná, bez možnosti slev, což odráží unikátnost a hodnotu těchto pozemků. Díky vysokému zájmu doporučujeme jednat rychle a využít této jedinečné příležitosti. Jedná se o prodej 100% vlastnictví. Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí, v okrese Kutná Hora, LV 296, 100% vlastnictví o výměře 1147 m<sup>2</sup>. Parcela č. 1482 Prohlídka? Rádi vás nasměrujeme, ale prohlídky si organizujte sami. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Semtěš, okres Kutná Hora	Cena dle KS	14 569 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2024	Číslo řízení	V-4355/2024-205
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	806 m <sup>2</sup>	Využití pozemku	Les

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí v okrese Kutná Hora vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve vylučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 296 s parcelním číslem 1477 o celkové výměře 806 m<sup>2</sup>. GPS 49°57'05.15"N, 15°31'35.62"E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

