

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064193/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicih JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 226/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chotýšany, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	10.09.2025
Zpracováno ke dni:	10.09.2025
Zhotovitel:	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 16 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 291/5, 1598, 1615, 1687, 1693, 1694, 1734, 1751 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany, na listu vlastnictví č. 23.

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, 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. 291/5, 1598, 1615, 1687, 1693, 1694, 1734, 1751
Adresa předmětu ocenění:	Chotýšany, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Chotýšany
Katastrální území:	Chotýšany

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.09.2025. 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 pozemků (lesní pozemky) nejsou běžně přístupné, prohlídka pouze z větší vzdálenosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Holejšovský Jiří, č. p. 54, 25728 Chotýšany

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 291/5, 1598, 1615, 1687, 1693, 1694, 1734, 1751 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany, na listu vlastnictví č. 23.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Chotýšany se nachází v jihovýchodní části okresu Benešov, cca 10 km od okresního města. Má přibližně 670 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu. Je obsluhována autobusovou dopravou. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Pozemek parc. č. 291/5 se nachází v širším centru obce. Je částečně částí zpevněné komunikace, částečně zasahuje do zeleného pásu mezi stavebními pozemky a komunikací, a východní cíp je částí zahrady u rodinného domu.

Pozemek parc. č. 1598 je dle KN ornou půdou, nyní je takto využívána pouze jeho severní a severovýchodní část, zbytek je oplocen jednoduchým pletivem a užíván jako užitná zahrada. Dle územního plánu je nezastavitelnou zemědělskou půdou, pevné oplocení není přípustné, stejně jako nezemědělské využití.

Pozemek parc. č. 1694 je součástí obhospodařované zemědělské půdy. Odpovídá to i jeho určení dle územního plánu.

Pozemky parc. č. 1615, 1687, 1693, 1734, 1751 jsou lesními pozemky, opět v souladu s územním plánem. K porostům je dostupná LHO.

Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2025 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 prodejích 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 přikládána 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.

U pozemku parc. č. 291/5 bude pro jeho specifické využití (komunikace a část zahrady) malou výměru provedeno pouze ocenění dle cenového předpisu.

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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 788,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 674 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Benešov - 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, ZŠ, obchod, pošta	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 027,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 V 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 027,-	1,050		1 078,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	291/5	12	1 078,35	12 940,20
Stavební pozemek - celkem				12	12 940,20

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 027,-	0,255	1,000	261,89	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	291/5	118	261,89	30 903,02
Ostatní stavební pozemek - celkem			118		30 903,02

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1598	54700	1 173	7,04	60,00	11,26	13 207,98
orná půda	1694	52901	6 466	9,00	60,00	14,40	93 110,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			7 639 m ²				106 318,38

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1615	3S	5 157	6,00		6,00	30 942,00
lesní pozemek	1693	3S	34	6,00		6,00	204,00
lesní pozemek	1734	3S	1 127	6,00		6,00	6 762,00
lesní pozemek	1751	3S	7 466	6,00		6,00	44 796,00
lesní pozemek	1687	3S	149	6,00		6,00	894,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 13 933 m ²							83 598,-

1.2. Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena			
(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 451Pb4				40	3	9,0 (0,9)	100 let
	1 300	80	84,81	17,75		0,289	
$Ha = [(84,81 - 17,75) * 0,289 + 17,75] * 0,90 * 80 \% = 26,7338 \text{ Kč/m}^2$							34 753,94
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,700	
(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem					=		24 327,76

Název	Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena			
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula, 451Pb4				40	1	9,0 (0,9)	100 let (max 80)
	1 300	20	24,24	7,73		0,425	
$Ha = [(24,24 - 7,73) * 0,425 + 7,73] * 0,90 * 20 \% = 2,6544 \text{ Kč/m}^2$							3 450,72
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,800	
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula - celkem					=		2 760,58

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

(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 451Pb9 85 5 8,0 (0,8) 100 let
400 70 61,44 17,75 0,839

$Ha = [(61,44 - 17,75) * 0,839 + 17,75] * 0,80 * 70 \% = 30,4673 \text{ Kč/m}^2$ 12 186,92

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,925

(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem = 11 272,90

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

(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris, 451Pb9 85 3 8,0 (0,8) 100 let
400 10 37,75 28,17 0,972

$Ha = [(37,75 - 28,17) * 0,972 + 28,17] * 0,80 * 10 \% = 2,9985 \text{ Kč/m}^2$ 1 199,40

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,925

(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem = 1 109,45

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

(BR) bříza bělokorá-Betula pendula, 451Pb9 85 1 8,0 (0,8) 100 let
400 10 24,24 7,73 1,000 (max 80)

$Ha = [(24,24 - 7,73) * 1,000 + 7,73] * 0,80 * 10 \% = 1,9392 \text{ Kč/m}^2$ 775,68

(BR) bříza bělokorá-Betula pendula - celkem = 775,68

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

(HB) habr obecný-Carpinus betulus, 451Pb9 85 6 8,0 (0,8) 100 let
400 10 34,44 20,44 0,825

$Ha = [(34,44 - 20,44) * 0,825 + 20,44] * 0,80 * 10 \% = 2,5592 \text{ Kč/m}^2$ 1 023,68

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,925

(HB) habr obecný-Carpinus betulus - celkem = 946,90

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

(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 451Pb1a 7 3 10,0 (1,0) 100 let
1 600 100 84,81 17,75 0,066

$Ha = [(84,81 - 17,75) * 0,066 + 17,75] * 1,00 * 100 \% = 22,1760 \text{ Kč/m}^2$ 35 481,60

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,535

(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem = 18 982,66

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

(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 451Pb1b 9 3 10,0 (1,0) 100 let
2 200 100 84,81 17,75 0,066

$Ha = [(84,81 - 17,75) * 0,066 + 17,75] * 1,00 * 100 \% = 22,1760 \text{ Kč/m}^2$ 48 787,20

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,545

(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem = 26 589,02

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

(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 452Gd8 84 3 8,0 (0,8) 100 let
1 100 60 84,81 17,75 0,839

$Ha = [(84,81 - 17,75) * 0,839 + 17,75] * 0,80 * 60 \% = 35,5264 \text{ Kč/m}^2$ 39 079,04

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,920

(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem = 35 952,72

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

(DB) dub letní-Quercus robur, 452Gd8 84 4 8,0 (0,8) 100 let
(min 120)

1 100 30 75,55 23,19 0,650

$Ha = [(75,55 - 23,19) * 0,650 + 23,19] * 0,80 * 30 \% = 13,7338 \text{ Kč/m}^2$ 15 107,18

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,820

(DB) dub letní-Quercus robur - celkem = 12 387,89

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

(BR) bříza bělokorá-Betula pendula, 452Gd8 84 1 8,0 (0,8) 100 let
(max 80)

1 100 10 24,24 7,73 1,000

$Ha = [(24,24 - 7,73) * 1,000 + 7,73] * 0,80 * 10 \% = 1,9392 \text{ Kč/m}^2$ 2 133,12

(BR) bříza bělokorá-Betula pendula - celkem = 2 133,12

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

(DB) dub letní-Quercus robur, 452Gd11 114 5 1,0 130 let
4 300 100 66,75 23,19 0,760 0,853

$Ha = [(66,75 - 23,19) * 0,760 * 1/0,853 + 23,19] * 1,00 * 100 \% = 62,0008 \text{ Kč/m}^2$ 266 603,44

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ * 0,920

(DB) dub letní-Quercus robur - celkem = 245 275,16

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí		
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena		
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris, 452Gd1			5	2	10,0 (1,0)	100 let
1 100	80	43,12	28,17		0,000	
$Ha=[(43,12-28,17)*0,000+28,17]*1,00*80\% = 22,5360\text{ Kč/m}^2$						24 789,60
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,525
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem					=	13 014,54

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí		
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena		
(DB) dub letní-Quercus robur, 452Gd1			5	3	10,0 (1,0)	100 let
1 100	20	92,74	23,19		0,000	(min 120)
$Ha=[(92,74-23,19)*0,000+23,19]*1,00*20\% = 4,6380\text{ Kč/m}^2$						5 101,80
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,425
(DB) dub letní-Quercus robur - celkem					=	2 168,26

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí		
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$				Cena		
(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 452Gh1			8	3	8,0 (0,8)	100 let
200	100	84,81	17,75		0,066	
$Ha=[(84,81-17,75)*0,066+17,75]*0,80*100\% = 17,7408\text{ Kč/m}^2$						3 548,16
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$					*	0,540
(SM) smrk ztepilý-Picea abies - celkem					=	1 916,01

Celkem - lesní porosty [Kč]			=	399 612,65
Lesní porosty			=	399 612,65 Kč
Pozemky - rekapitulace				
1.1. Pozemky:				233 759,60 Kč
Pozemky - cena zjištěná celkem			=	633 372,25 Kč

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.

Pozemky parc. č. 1598 a 1694 v katastrálním území Chotýšany

Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Chotýšany, okres Benešov	7639 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 737, k.ú. Jemniště, Postupice, okres Benešov	7033 m ²	orná půda, okraje s trvalými porosty	nejsou řešeny	prodej podílu
2	Parc. č. 1865, 1883, 1983, k.ú. Čelivo, Postupice, okres Benešov	12039 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 350/25, 350/44, 88/87, 88/88, 88/9, k.ú. Soběšín, okres Kutná Hora	8646 m ²	orná půda, malá část podíl na přístupových cestách	nejsou řešeny	prodej podílu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40,00 Kč	1	40,00 Kč	1	1	0.8	1	0.95	0.76	52,63 Kč
2	55,00 Kč	1	55,00 Kč	1	1	1	1	1	1	55,00 Kč
3	52,05 Kč	1	52,05 Kč	1	1	1	1	0.95	0.95	54,79 Kč
Celkem průměr										54,14 Kč
Minimum										52,63 Kč
Maximum										55,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										1,31 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										52,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										55,45 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 obdobných pozemků v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly ve využitelnosti pozemků (horší u vzorku 1) a prodej pouze podílu. Nebylo zohledněno specifické stávající využití části oceňovaného pozemků parc. č. 1598, protože v souladu s územním plánem není možné nezemědělské využití pozemku ani pevné omezení (stávající je odstranitelné), a zbývající část pozemku je jako zemědělská půda užívána, tedy předpokládá se možnost takto užívat pozemek celý.

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

54,14 Kč/m²

* 7639 m²

= 413 575 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

414 000 Kč

Pozemky parc. č. 1615, 1687, 1693, 1734, 1751 v katastrálním území Chotýšany

Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Chotýšany, okres Benešov	13933 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 1214/37, k.ú. Radošovice u Vlašimi, Radošovice, okres Benešov	2400 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 1166/10, 1166/9, 938, k.ú. Tehov, okres Benešov	10542 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 452/2, k.ú. Dub u Kondrace, Kondrac, okres Benešov	1210 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24,58 Kč	1	24,58 Kč	1	1	1	1	1	1	24,58 Kč
2	20,96 Kč	1	20,96 Kč	1	1	1	1	1	1	20,96 Kč
3	21,91 Kč	1	21,91 Kč	1	1	1	1	1	1	21,91 Kč
Celkem průměr										22,48 Kč
Minimum										20,96 Kč
Maximum										24,58 Kč
Směrodatná odchylka - s										1,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										24,36 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 obdobných pozemků v relevantním okolí. Významné cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

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

22,48 Kč/m²

* 13933 m²

= 313 214 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

313 000 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, a to především jejich poloha a využitelnost.

Výsledek dle cenového předpisu

633.370 Kč

- z toho cena pozemku parc. č. 291/5

43.840 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

- zemědělská půda

414.000 Kč

- lesní pozemky

313.000 Kč

- pozemek parc. č. 291/5

nestanoven

(bude použita cena dle cenového předpisu v zaokrouhlené výši 44.000 Kč)

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 291/5, 1598, 1615, 1687, 1693, 1694, 1734, 1751 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany, na listu vlastnictví č. 23.

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

771.000 Kč

Slovy: sedmsetsedmdesátjedentisíc 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 13.10.2025

.....
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 064193/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	291/5
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holejšovský Jiří, č. p. 54, 25728 Chotýšany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

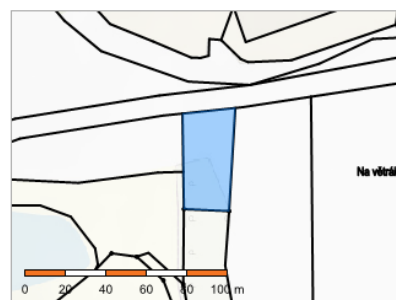
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1598
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	1173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



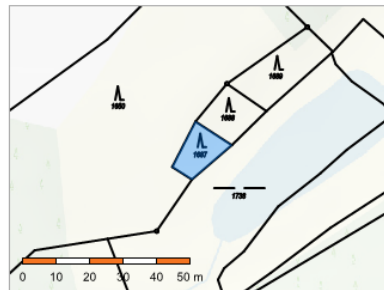
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1615
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	5157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



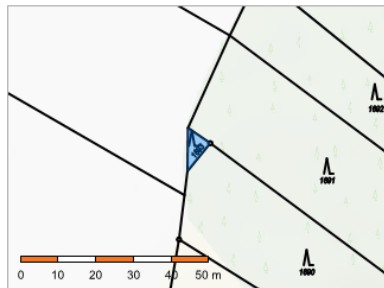
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1687
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	149
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1693
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



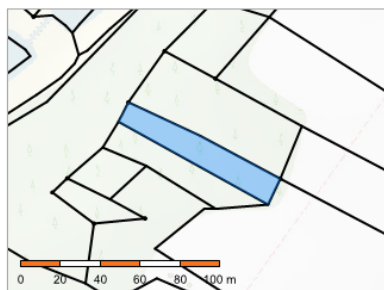
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1694
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	6466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



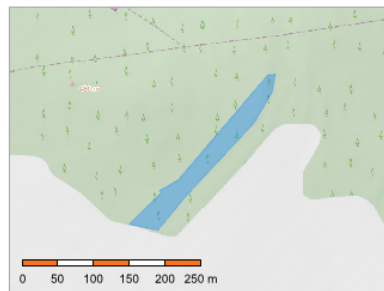
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1734
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	1127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek

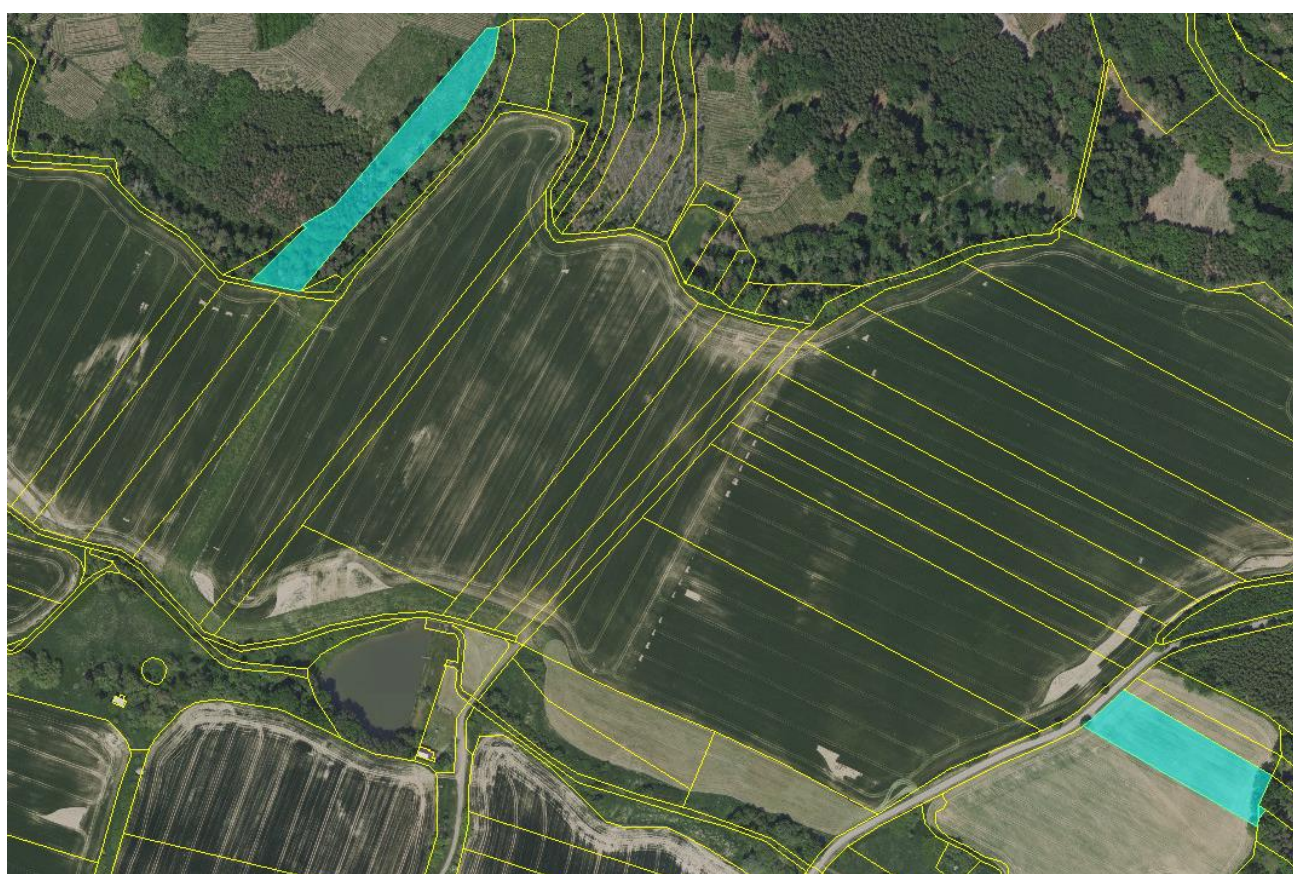


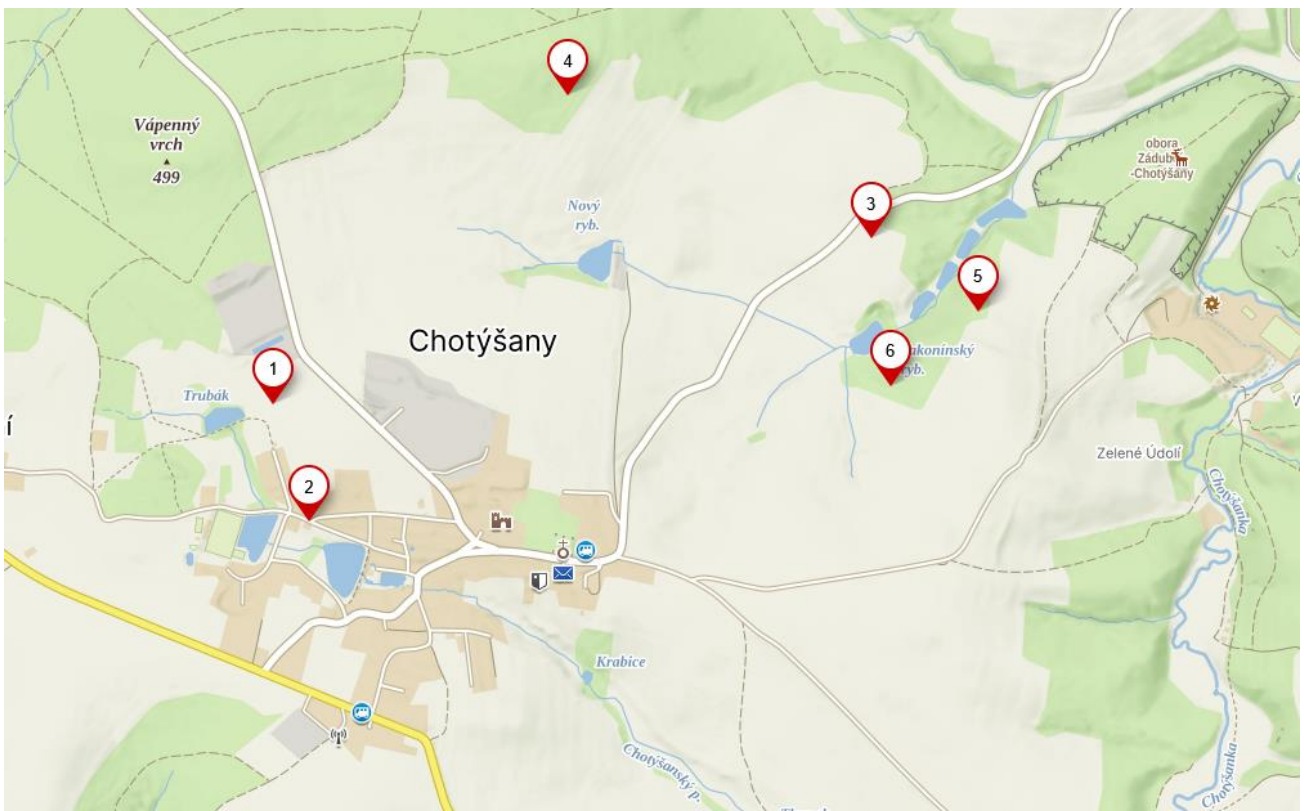
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1751
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	7466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek

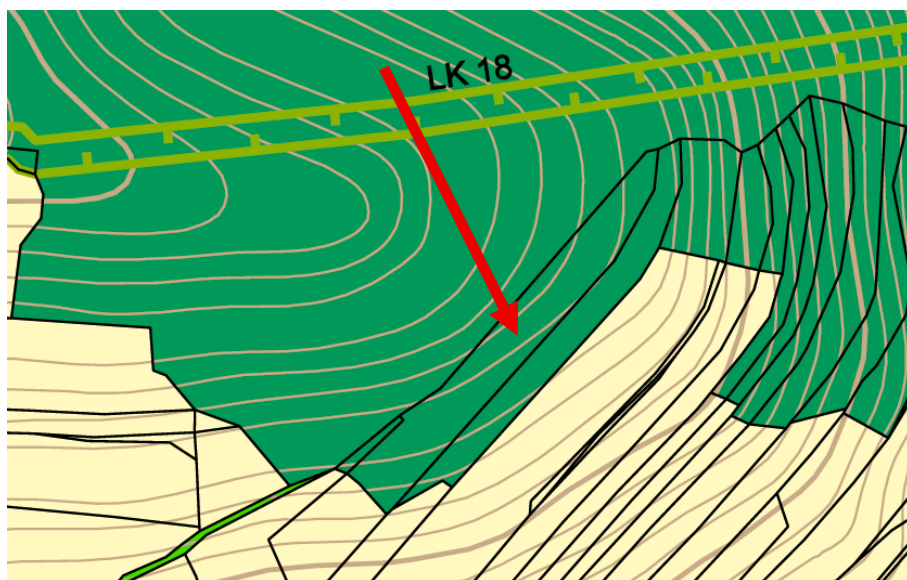
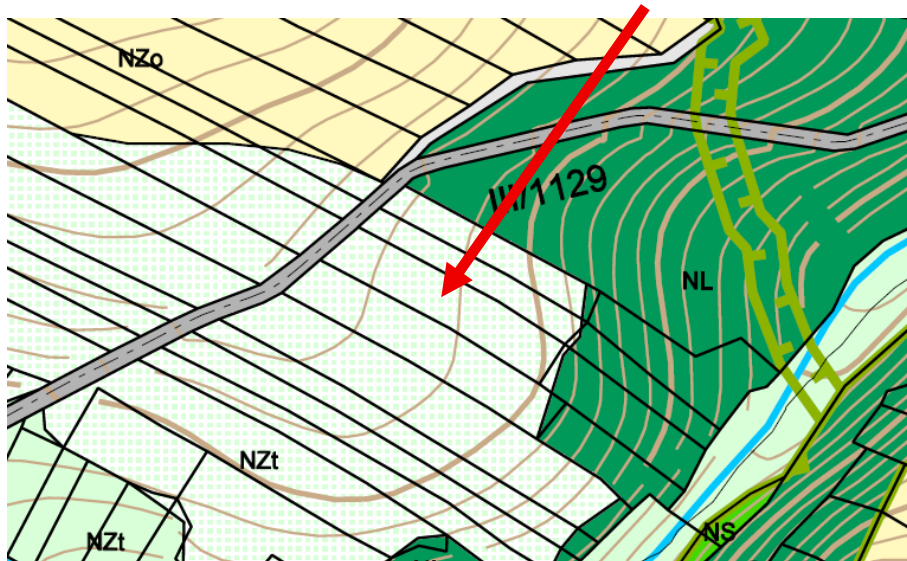
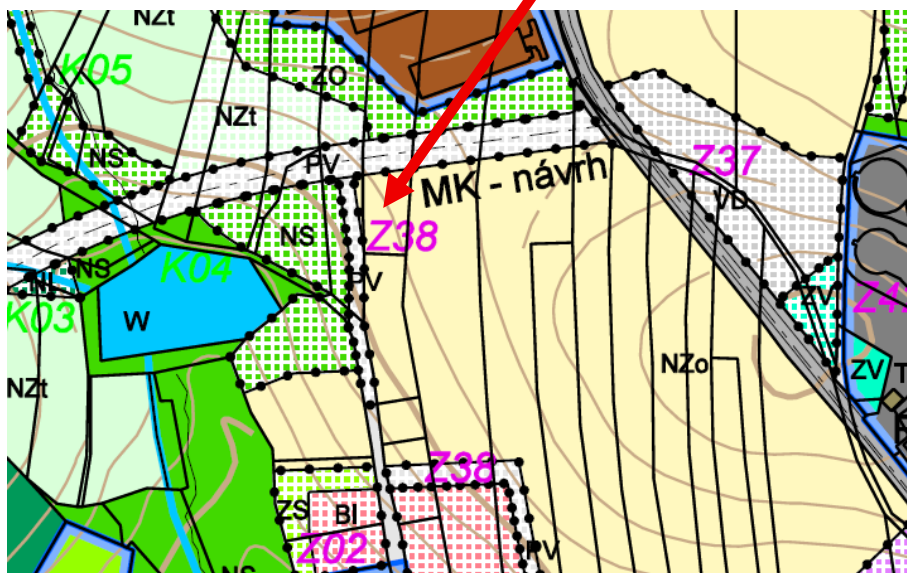


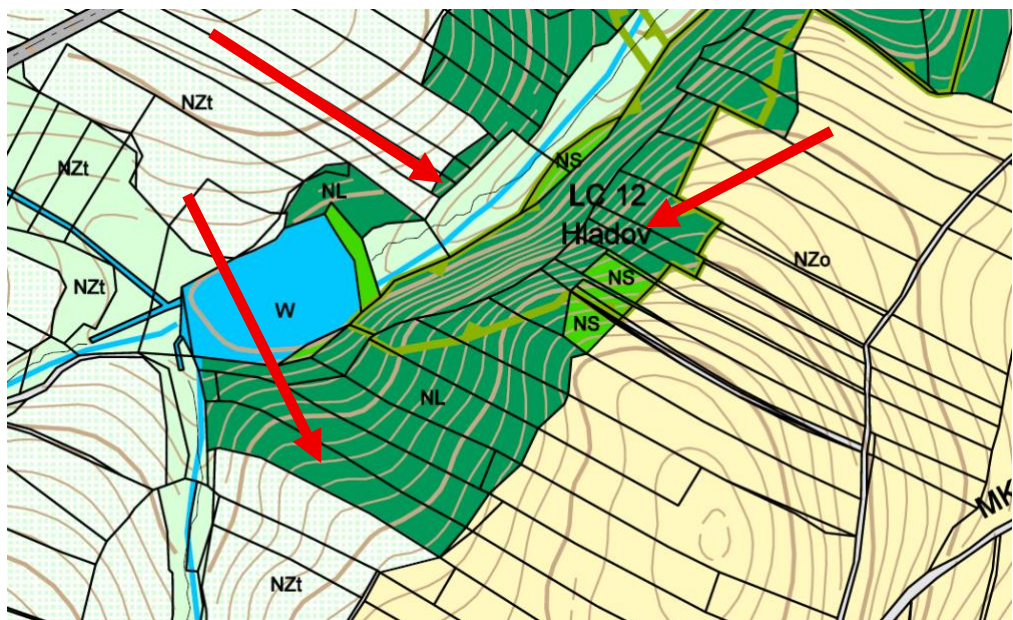
Ortofoto mapa a mapa



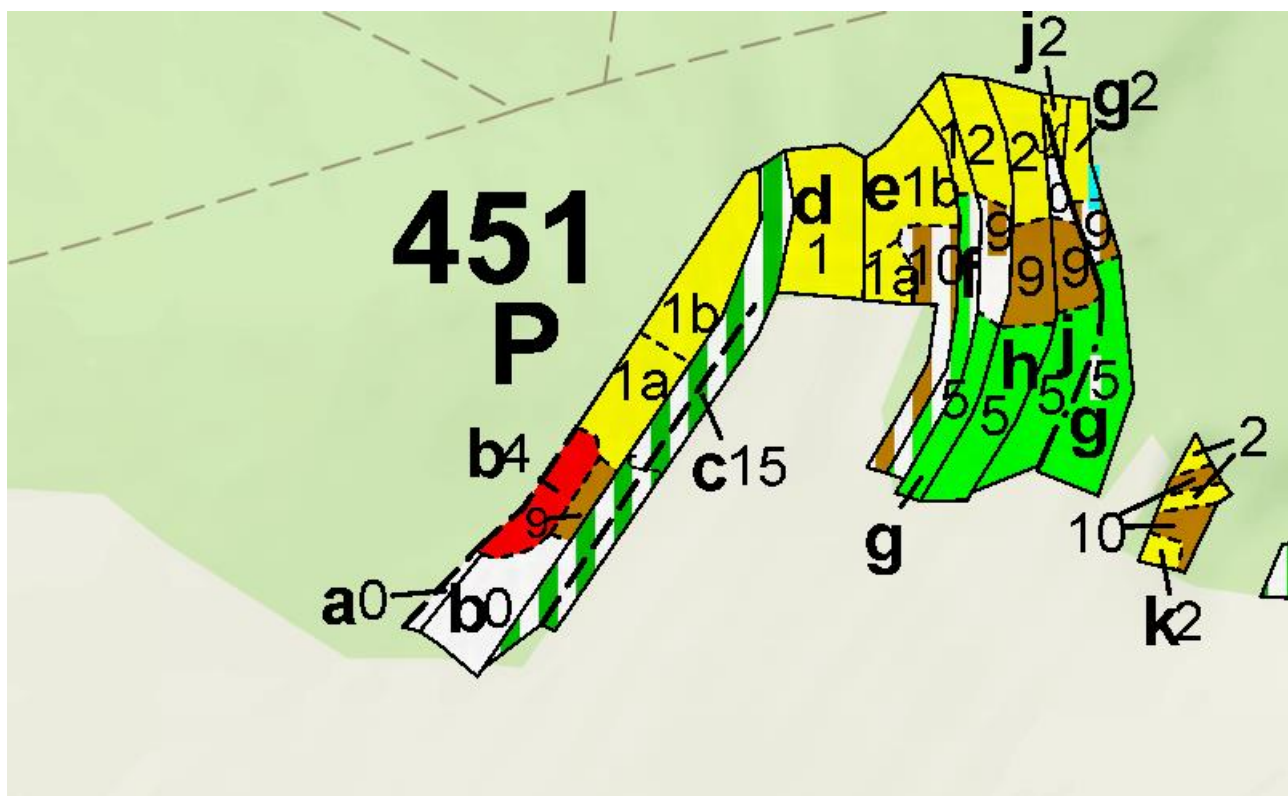


Výřez z územního plánu





Výřezy z LHO



Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030				Majitel:										
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim				LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim												
Porost:	a	Plocha:	0.03	Kategorie/překryv:				10	Zvl.st.:		LO:	10	Pásma ohrožení:	D	OLH:	Úsek:				
Popis porostu: Drobný porost.																				
Por.sk.:	0	Plocha:	0.03	LT:	3S4	Lesní úřad:		Kód k.ú.:		653551	Název k.ú.: Chotýšany									
Popis porostní skupiny: NMD: Malá plocha.																				
Etáž:	0	Parc. plocha etáže:		0.03	Skut. plocha etáže:		0.03	Kód majetku:			713	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:		100/30			
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)	
451	0	0	Celkem:													0	0.00		0.00	

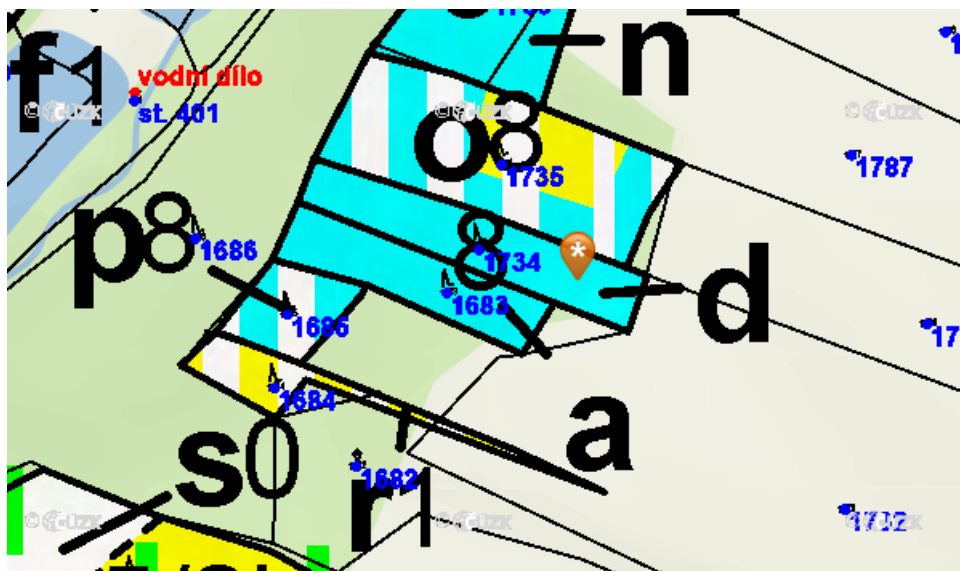
Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030							Majitel:								
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim						LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	b	Plocha:	0.75	Kategorie/překryv:				10	Zvl.st.:			LO:	10	Pásma ohrožení: D		OLH:	Úsek:				
Popis porostu: Mírný JZ sklon terénu.																					
Por.sk.:	0	Plocha:	0.20	LT:	3S4	Lesní úřad:			Kód k.ú.: 653551			Název k.ú.: Chotýšany									
Popis porostní skupiny: Výstavky DB, BR, místy KR.																					
Etáž:	0	Parc. plocha etáže: 0.20			Skut. plocha etáže: 0.20			Kód majetku: 672			Model. těž. %: 0		Obmýtlí/obnovní doba: 130/40								
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.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)	Objem (m³)
456	0	0	Celkem:														0	0.00		0.00	

Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030						Majitel:									
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim						LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	b	Plocha:	0.75	Kategorie/překryv:				10	Zvl.st.:		LO:	10	Pásma ohrožení:		D	OLH:	Úsek:				
Popis porostu: Mírný JZ sklon terénu.																					
Por.sk.:	4	Plocha:	0.13	LT:	3S4	Lesní úřad:		Kód k.ú.:		653551	Název k.ú.: Chotýšany										
Popis porostní skupiny: +HB. Dimenzově diferencované. Probrírka.																					
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:		0.13	Skut. plocha etáže:		0.13	Kód majetku:			672	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:			100/30			
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)			
451	36	9	SM	80	14	13	0.08	26	3				0	129	16			2		0	
50			BR	20	17	17	0.12	24	1	C			0	26	3			1		0	
			Celkem:	100										155	19	1	1	0.13	3	0.00	0

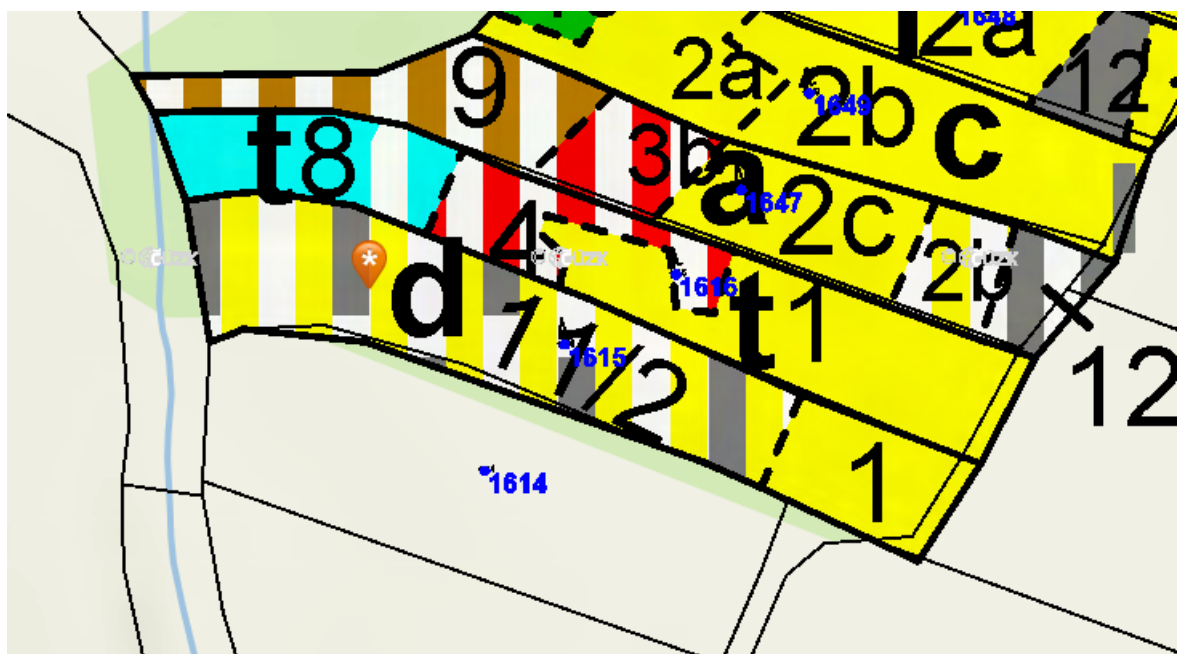
Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030						Majitel:									
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim						LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	b	Plocha:	0.75	Kategorie/překryv:				10	Zvl.st.:				LO:	10	Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:			
Popis porostu: Mírný JZ sklon terénu.																					
Por.sk.:		9	Plocha:	0.04	LT:	3S4	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.: Chotýšany									
Popis porostní skupiny: Smýtit se sousem. NMD: Malá plocha.																					
Etáž:		9	Parc. plocha etáže:			0.04	Skut. plocha etáže:			0.04	Kód majetku:			672	Model. těž. %:		30	Obmýtlí/obnovní doba:			100/30
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)		
451	81	8	SM	70	30	22	0.63	24	5	C			0	221	9				0		9
25	5		BO	10	33	24	0.82	26	3	C			0	30	1				0		1
			BR	10	35	24	0.72	24	1	C			0	23	1				0		1
			HB	10	25	16	0.34	16	6	C			0	14	1				0		1
			Celkem:		100											288	12		0	0.00	0

Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030							Majitel:									
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim							LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	b	Plocha:	0.75	Kategorie/překryv:					10	Zvl.st.:			LO: 10	Pásmo ohrožení: D		OLH:	Úsek:					
Popis porostu: Mírný JZ sklon terénu.																						
Por.sk.:		1a	Plocha:	0.16	LT:	3S4	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.: Chotýšany										
Popis porostní skupiny:																						
Etáž:		1a	Parc. plocha etáže:		0.16	Skut. plocha etáže:		0.16	Kód majetku:			672	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:			100/30			
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		n
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	
451	3	10	SM	100	0	1	0.00	28	3				0	0	0				0		0	
			Celkem:	100										0	0		0	0.00	0	0.00	0	

Oddělení:	451	Plocha:	25.82	LHC:	106803	Platnost:	01.01.2021-31.12.2030				Majitel:										
Dílec:	P	Plocha:	3.96	Název:	LHO Benešov, z.o. Vlašim				LS(LZ):				LHO BN,z.o.Vlašim								
Porost:	b	Plocha:	0.75	Kategorie/překryv:	10				Zvl.st.:				LO:	10	Pásmo ohrožení:	D	OLH:		Úsek:		
Popis porostu: Mírný JZ sklon terénu.																					
Por.sk.:	1b		Plocha:	0.22	LT:	3S4		Lesní úřad:		Kód k.ú.:	653551		Název k.ú.:	Chotýšany							
Popis porostní skupiny: h 1-2 m. Zajištěná kultura. Prořezávka. Další LT: 3S1.																					
Etáž:	1b		Parc. plocha etáže:	0.22	Skut. plocha etáže:	0.22		Kód majetku:	672		Model. těž. %:	0		Obmýtlí/obnovní doba:	100/30						
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří 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)	Objem (m³)
451	5	10	SM	100	0	1	0.00	28	3				0	0	0				0		0
			Celkem:	100										0	0		0	0.00	0	0.00	0

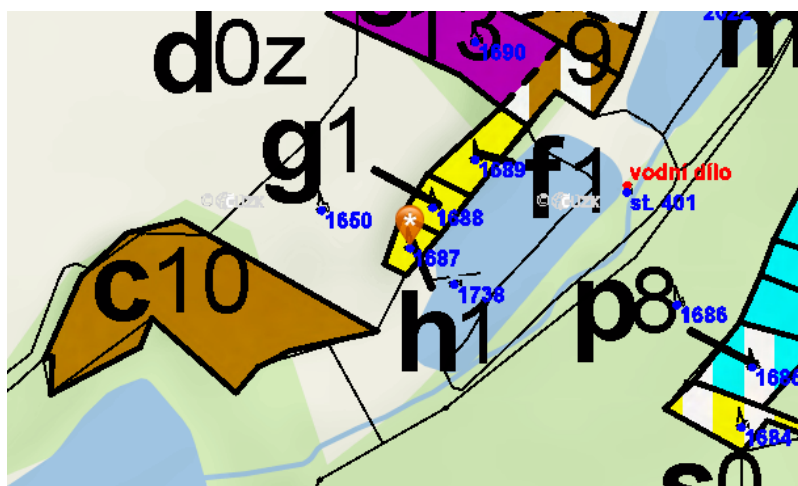


Oddělení:	452	Plocha:	25.98	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030					Majitel:										
Dílec:	G	Plocha:	5.67	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim					LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim												
Porost:	d	Plocha:	0.66	Kategorie/překryv:			10	Zvl.st.:			LO:	10	Pásma ohrožení: D		OLH:	Úsek:					
Popis porostu: Porost ve 3 částech.																					
Por.sk.:		8	Plocha:	0.11	LT:	3S1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.: Chotýšany										
Popis porostní skupiny: +HB. Bez předpisu. Další LT: 3B4.																					
Etáž:		8	Parc. plocha etáže:		0.11	Skut. plocha etáže:		0.11	Kód majetku:			672	Model. těž. %:		4	Obmýtlí/obnovní doba:		100/30			
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří 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)	Objem (m³)
451	80	8	SM	60	26	25	0.56	28	3	C			0	227	25				0		0
100			DB	30	30	22	0.62	24	4	C			0	69	8				0		0
Ústav pro hospodářskou úpr			BR	10	29	23	0.49	24	1	C			0	21	3				0		0

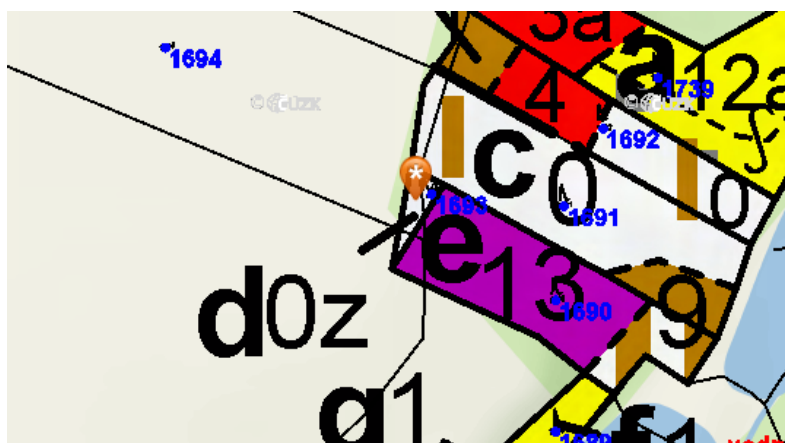


Oddělení:	452	Plocha:	25.98	LHC:	106803	Platnost:	01.01.2021-31.12.2030				Majitel:										
Dílec:	G	Plocha:	5.67	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim					LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim												
Porost:	d	Plocha:	0.66	Kategorie/překryv:			10	Zvl.st.:		LO:	10	Pásmo ohrožení: D		OLH:	Úsek:						
Popis porostu: Porost ve 3 částech.																					
Por.sk.:	11/2		Plocha:	0.43	LT:	3S1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.: Chotýšany										
Popis porostní skupiny: +BR. Smýtít. DTO: Nevhodná dřevinná skladba.																					
Etáž:	11	Parc. plocha etáže:		0.05	Skut. plocha etáže:		0.43	Kód majetku:			672	Model. těž. %:		4	Obmýtí/obnovní doba:		130/30				
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná			Těžba obnovní		n	
													na 1 ha	Celkem	na.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	
455	110	1	DB	100	47	22	1.64	22	5	C		0	32	14				0		14	
11			Celkem:	100									32	14		0	0.00	0	0.43	14	

Oddělení:	452	Plocha:	25.98	LHC:	106803	Platnost:	01.01.2021-31.12.2030				Majitel:										
Dílec:	G	Plocha:	5.67	Název:	LHO Benešov, z.o. Vlašim				LS(LZ):	LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	d	Plocha:	0.66	Kategorie/překryv:	10		Zvl.st.:			LO:	10	Pásmo ohrožení:	D	OLH:		Úsek:					
Popis porostu: Porost ve 3 částech.																					
Por.sk.:	1	Plocha:	0.11	LT:	3S1	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.:	Chotýšany									
Popis porostní skupiny: Oplocenka.																					
Etáž:	1	Parc. plocha etáže:	0.11	Skut. plocha etáže:	0.11	Kód majetku:	672		Model. těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	100/20									
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		n
													na 1 ha	Celkem	nał.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	
453	1	10	BO	80	0	0	0.00	26	2			0	0	0				0		0	
5/11			DB	20	0	0	0.00	24	3			0	0	0				0		0	
1265/1			Celkem:	100									0	0		0	0.00	0	0.00	0	
Ústav pro hospodářskou úpravu lesů																					



Oddělení:	452	Plocha:	25.98	LHC:	106803	Platnost:	01.01.2021-31.12.2030				Majitel:									
Dílec:	G	Plocha:	5.67	Název:	LHO Benešov, z.o. Vlašim					LS(LZ):	LHO BN,z.o.Vlašim									
Porost:	h	Plocha:	0.02	Kategorie/překryv:	10		Zvl.st.:			LO:	10	Pásma ohrožení:	D	OLH:	Úsek:					
Popis porostu: Strmý JV svah.																				
Por.sk.:	1	Plocha:	0.02	LT:	3S1	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.:	Chotýšany								
Popis porostní skupiny:																				
Etáž:	1	Parc. plocha etáže:		0.02	Skut. plocha etáže:		0.02	Kód majetku:			342	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:		100/30			
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)		
451	4	8	SM	100	0	1	0.00	28	3				0	0	0			0		0
			Celkem:	100									0	0		0	0.00	0	0.00	0



Oddělení:	452	Plocha:	25.98	LHC:	106803	Platnost: 01.01.2021-31.12.2030						Majitel:									
Dílec:	G	Plocha:	5.67	Název: LHO Benešov, z.o. Vlašim						LS(LZ): LHO BN,z.o.Vlašim											
Porost:	d	Plocha:	0.66	Kategorie/překryv:				10	Zvl.st.:		LO: 10	Pásma ohrožení: D		OLH:	Úsek:						
Popis porostu: Porost ve 3 částech.																					
Por.sk.:		Oz	Plocha:	0.01	LT:	3S1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	653551	Název k.ú.: Chotýšany										
Popis porostní skupiny: Pole. Evidenční holina. Vyjmout z PUPFLu nebo zalesnit.																					
Etáž:		Oz	Parc. plocha etáže:		0.01	Skut. plocha etáže:		0.01	Kód majetku:		672	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba: 130/30						
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	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)
455	0	0	Celkem:														0	0.00		0.00	

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)

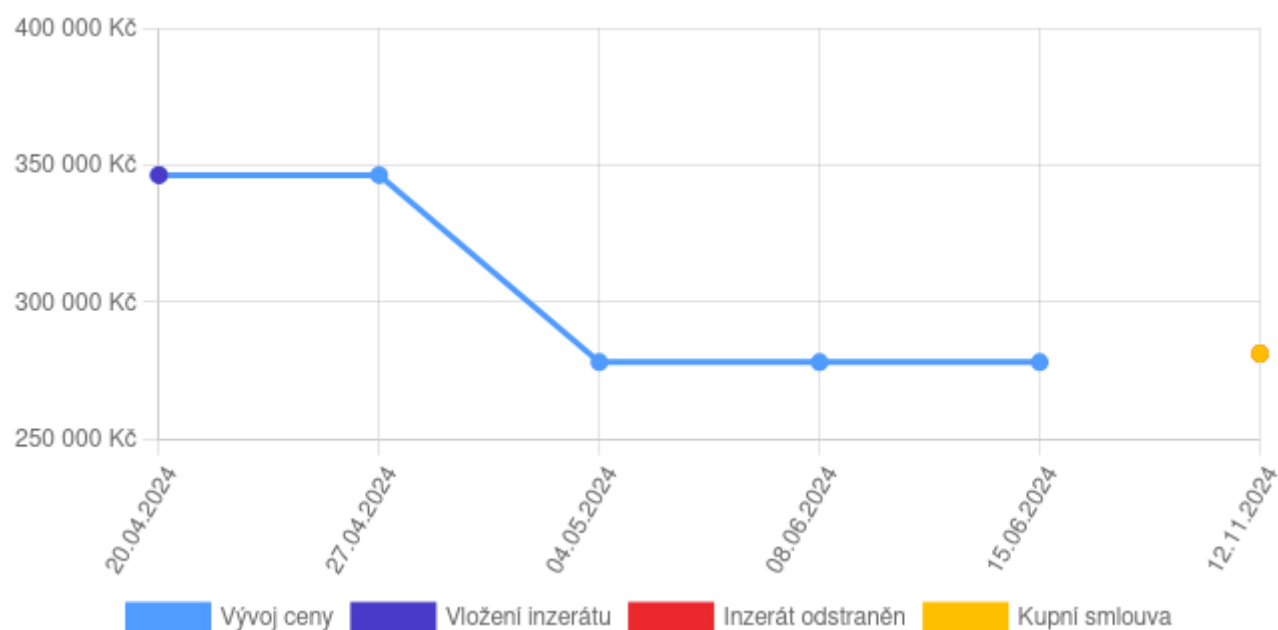
Lokalita	Postupice, okres Benešov	Cena dle KS	281 300 Kč
Právní účinky ke dni	12.11.2024	Číslo řízení	V-9196/2024-201
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	7 033 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

Představujeme Vám příležitost investovat do zemědělského pozemku v malebné obci Postupice (K.ú. Jemniště), který je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Tento atraktivní pozemek nabízí celkovou plochu 14 065 m² (prodává se 1/2 - 7 033 m²) a je v současnosti v pachtovním vztahu (Délka smlouvy je do 31.12. 2027). Tato nabídka představuje vynikající možnost pro investory hledající stabilní příležitost s potenciálem dlouhodobého růstu. Pro více informací a detailní konzultaci neváhejte kontaktovat našeho specializovaného makléře, který Vám rád poskytne veškeré potřebné informace a odpoví na Vaše dotazy.

2. Fotodokumentace



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



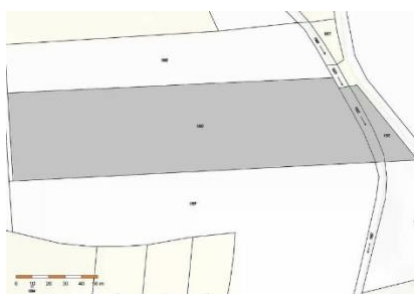
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

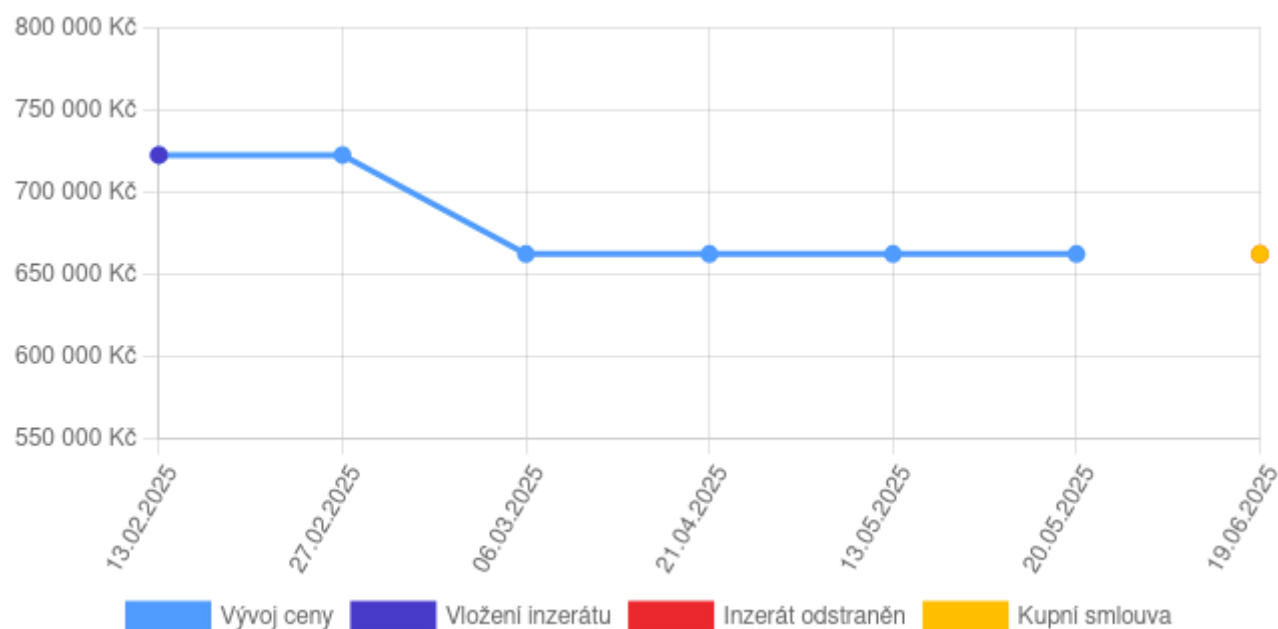
Lokalita	Buchov, Postupice, okres Benešov	Cena dle KS	662 145 Kč
Právní účinky ke dni	19.06.2025	Číslo řízení	V-4820/2025-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	12 039 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

jako vlastníci pozemků č. 1883,1983 a 1865 v katastrálním území Postupice – Čelivo nabízíme uvedené pozemky k prodeji. Pozemky, byť jsou katastrálně rozděleny do tří, tvoří jeden samostatný kompaktní celek o celkové ploše 12.039 m², jsou přímo přístupné po obecní cestě, nejsou zatíženy žádnou zástavou, či jiným omezením. Není uzavřena smlouva o pachtu či jiné formě nájmu. Pozemky jsou nabízeny ve shodě vlastníků, tedy jako 100% podíl. Jedná se o přímý prodej vlastníků bez zprostředkovatele. V případě zájmu o koupi mne kontaktujte.

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)

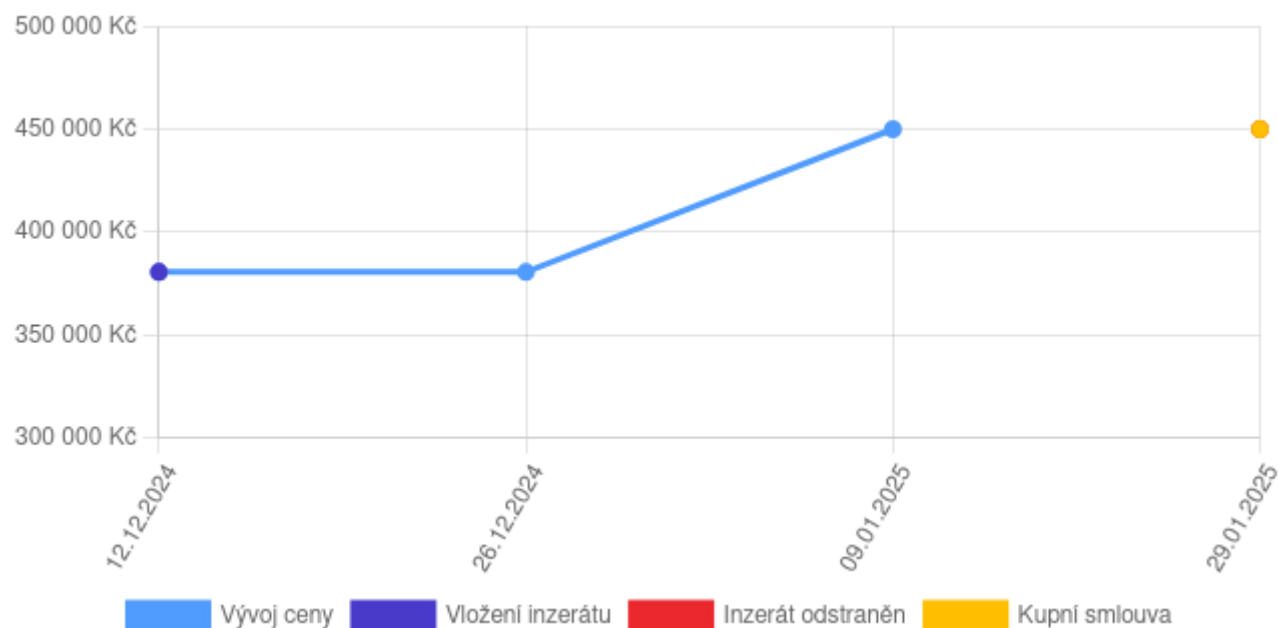
Lokalita	Soběšín, okres Kutná Hora	Cena dle KS	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2025	Číslo řízení	V-462/2025-205
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	8 646 m ²

Nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Soběšín, okres Kutná Hora. Celková výměra prodávaných podílů činí 8 646 m, z čehož 8 614 m tvoří orná půda. LV 10159: parcela č. 350/25 (orná půda, podíl 1/2), parcela č. 88/88 (orná půda, podíl 1/2), parcela č. 350/44 (orná půda, podíl 1/2). LV 245: parcela č. 88/9 (ostatní plocha, podíl 2/24), parcela č. 88/87 (orná půda, podíl 2/24). Tyto pozemky se nacházejí v malebné lokalitě středních Čech, známé svými kvalitními podmínkami pro zemědělskou výrobu. Orná půda je ideální pro pěstování plodin, zatímco ostatní plocha může sloužit jako doplněk hospodářského využití. Pozemky jsou vhodné jak pro aktivní zemědělce, tak pro investory hledající příležitosti k dlouhodobému zhodnocení. Investice do zemědělské půdy v této oblasti je stabilní a perspektivní díky rostoucí poptávce a atraktivní poloze. Pro více informací o této nabídce mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Nabídka je v zastoupení vlastníka a zahrnuje kompletní právní servis. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek.

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)

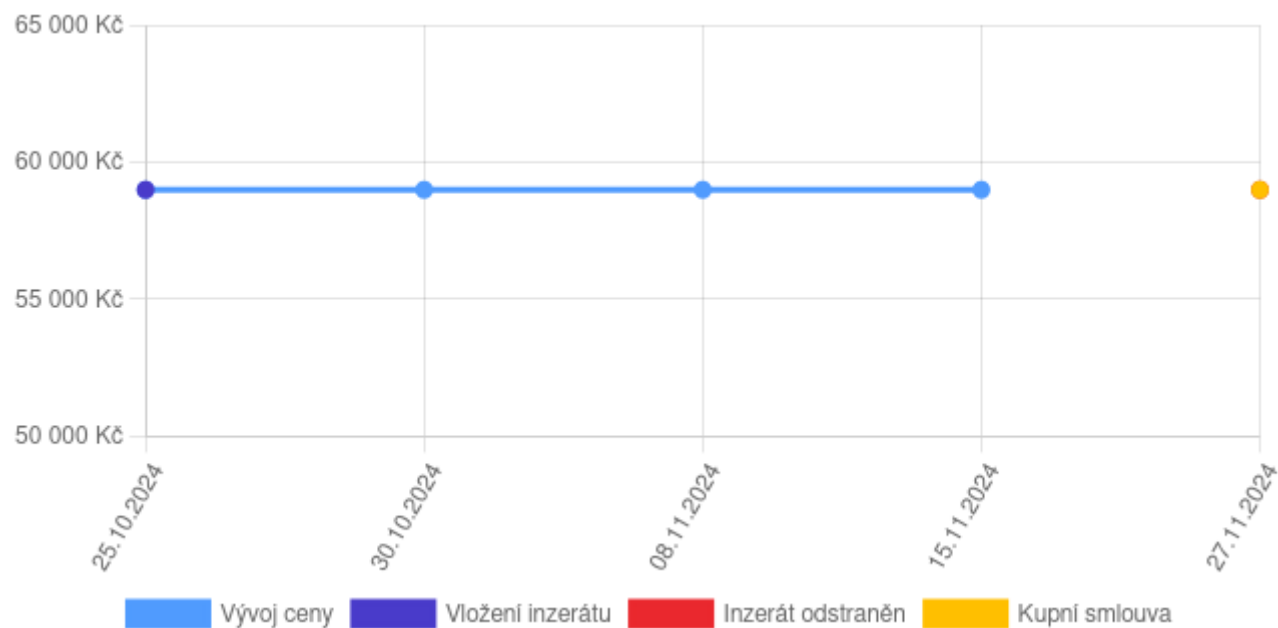
Lokalita	Radošovice, okres Benešov	Cena dle KS	59 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2024	Číslo řízení	V-9682/2024-201
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	2 400 m ²
Využití pozemku	Les		

Hledáte ideální lesní pozemek k investici či možnosti těžby? Máme pro Vás jedinečný pozemek nacházející se v katastrálním území Radošovice u Vlašimi, parcelní číslo 1214/37, list vlastnictví 585 o celkové rozloze 2400m². Pozemek se nachází na velmi krásném místě. Na pozemku je přes 110let starý porost modřinu a z největší části 20let starý udržovaný porost smrku. Nejsme RK. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat!

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)

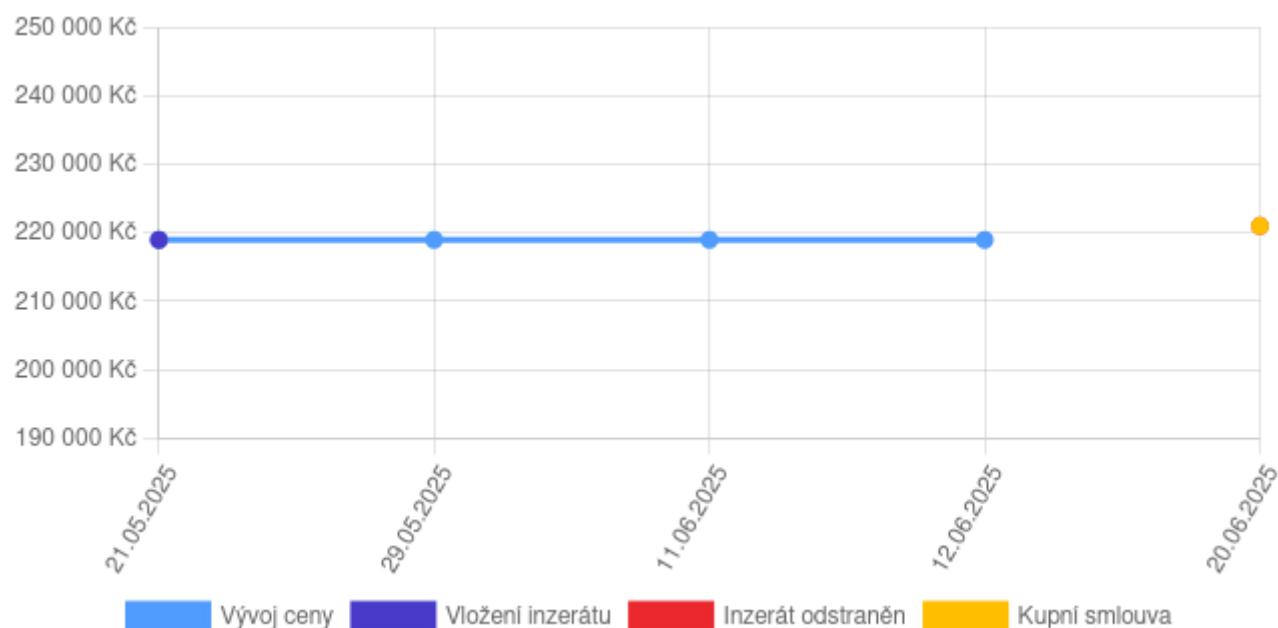
Lokalita	Tehov, okres Benešov	Cena dle KS	221 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.06.2025	Číslo řízení	V-4848/2025-201
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	10 542 m ²	Využití pozemku	Les

Hledáte příležitost vlastnit kus přírody? Nabízíme k prodeji výjimečný lesní pozemek severozápadně od obce Tehov v okrese Benešov. Jedná se o ideální investici pro milovníky přírody, lesníky nebo ty, kteří hledají klidné útočiště daleko od městského ruchu. Nabízený lesní pozemek o celkové rozloze 10. 542 m² je rozdělen do dvou samostatných funkčních celků pravidelného tvaru, což umožňuje snadnou orientaci a hospodaření. Pozemek je nabízen ve výlučném vlastnictví, takže budete jediným majitelem tohoto přírodního bohatství. V lese dominují především mladé, zdravé porosty s následujícím složením – bříza a habr jako dominantní dřeviny, příměs jeřábu, smrku, dubu a borovice, když věková skladba jednotlivých dřevin je 19 a 35 let s celkovou dřevní zásobou cca 30 m³. Všechny porosty jsou ve velmi dobrém stavu, mladé stromy jsou dobře zapojené a v optimálním zakmenění, což zajišťuje perspektivní budoucí růst a zhodnocení investice. Katastrální území, v němž se tyto lesy nachází, nese název Tehov. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat na níže uvedených kontaktech.

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	Dub, Kondrac, okres Benešov	Cena dle KS	26 507 Kč
Právní účinky ke dni	28.01.2025	Číslo řízení	V-681/2025-201
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	1 210 m ²	Využití pozemku	Les

Hledáte svůj vlastní les? Chcete mít 100% vlastnictví bez spoluvlastníků? V okrese Benešov, konkrétně v katastrálním území Dub u Kondrace, nabízíme jedinečné pozemky, které vám umožní mít plnou kontrolu nad svým majetkem. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Dub u Kondrace: parc. č. 452/2 - výměra 1210 m² Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



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

