

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076704/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 43/24-13
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:	Šimanov na Šumavě, Žihobce, okres Klatovy Ostružno na Šumavě, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.10.2024
Zpracováno ke dni:	31.10.2024
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 31 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

a) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 207, 208/1, 208/2, 211, 213. 188/7 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

b) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 187/1, 187/2, 204/1, 206 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

c) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 101/1, 101/5, 101/6, 101/8, 109/1 v obci Nezdice na Šumavě, okres Klatovy, katastrální území Ostružno na Šumavě na listu vlastnictví č. 109.

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 katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, LPIS- veřejný registr půdy, informace realitních kanceláří, územní plán obce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

a)Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 207, 208/1, 208/2, 211, 213. 188/7
Adresa předmětu ocenění:	Šimanov, Žihobce, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Žihobce
Ulice:	
Katastrální území:	Šimanov na Šumavě
b)Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 187/1, 187/2, 204/1, 206
Adresa předmětu ocenění:	Šimanov na Šumavě, Žihobce, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Žihobce
Ulice:	
Katastrální území:	Šimanov na Šumavě
c)Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 101/1, 101/5, 101/6, 101/8, 109/1
Adresa předmětu ocenění:	Ostružno, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Nezdice na Šumavě
Ulice:	
Katastrální území:	Ostružno na Šumavě

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Povinný se přes písemnou výzvu nedostavil. Pozemky jsou veřejně přístupné. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pretl Luboš, Šimanov 3, 34201 Žihobce

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 207, 208/1, 208/2, 211, 213. 188/7 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

Pozemek parc. č. 187/1, 187/2, 204/1, 206 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

Pozemek parc. č. 101/1, 101/5, 101/6, 101/8, 109/1 v obci Nezdice na Šumavě, okres Klatovy, katastrální území Ostružno na Šumavě na listu vlastnictví č. 109.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Celek a) k.ú. Šimanov na Šumavě

Oceňovaný pozemek parc.č. 207 o výměře 680 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek je situován v plochách zemědělských, není zemědělsky využíván, na pozemku se nachází trvalé porosty.

Pozemek parc.č. 208/1 o výměře 507 m² a parc.č. 208/2 o výměře 402 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek parc.č. 211 o výměře 3974 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemky jsou regulovány plochy zemědělské. Mají svažité charakter, na pozemku se nacházejí listnaté dřeviny.

Pozemek parc.č. 213 o výměře 669 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako lesní pozemek, pozemek určený k plnění funkcí lesa. Pozemek je regulován jako plochy lesní, je evidovaný v lesních hospodářských osnovách, na pozemku se nacházejí porosty stáří 29 let, zastoupeny listnaté dřeviny – jeřáb, javor.

Pozemek parc.č. 188/7 o výměře 2662 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek je regulován jako ostatní plochy, mimo lesní zeleň.

Oceňované pozemky se nacházejí v nezastavitelném území, nejsou zemědělsky obhospodařované, mají svažité charakter, na pozemcích se nacházejí trvalé porosty. Oceňované nemovitosti se nacházejí západně od obce Šimanov, osada Kakánov a jižně od zastavěné části osady. Pozemky jsou přístupné přes zemědělské a lesní pozemky.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Celek b) k.ú. Šimanov na Šumavě

Pozemky parc.č. 187/1 o výměře 1109 m² a parc.č. 187/2 o výměře 1452 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.

Pozemek parc.č. 204/1 o výměře 3926 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. oceňované pozemky jsou regulovány jako plochy zemědělské, mají svažité charakter, na pozemcích se nacházejí listnaté dřeviny.

Pozemek parc.č. 206 o výměře 3825 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek je regulován jako ZT – plochy zemědělské. Část pozemku je oplocena dřevěným plotem, pletivem do ocelových sloupků a užívána ohrada pro pastevní účely. Na pozemku se nacházejí drobné stavby neevidované v katastru nemovitostí.. Část pozemku tvoří funkční celek s rodinným domem na pozemku parc.č. St. 29, na části pozemku se nacházejí ovocné a okrasné dřeviny.

Pozemky mají svažité charakter, jsou přístupné přes zemědělské pozemky, věcné břemeno ve prospěch oceňovaného pozemku není zřízeno.

Oceňované nemovitosti se nacházejí západně od obce Šimanov, osada Kakánov a jižně od zastavěné části osady.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Celek c) k.ú. Ostružno na Šumavě

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, pozemky určené k plnění funkcí lesa. Oceňované pozemky jsou součástí lesního komplexu, informace o druhu, stáří a zastoupení lesního porostu byly převzaty z lesních hospodářských osnov. Pozemky mají svažité charakter, nejsou oploceny a jsou přístupné z obecní komunikace. Nacházejí se mimo zastavěné území obce, cca 1 km severozápadně o obce Ostružno, podle platného územního plánu jsou situovány v plochách lesních.

Na pozemcích parc.č. 101/1 o výměře 2448 m² a parc.č. 101/6 o výměře 3017 m² je zastoupen smrk stáří 34 let, stupeň zakmenění 10, na pozemcích parc.č. 101/5 o výměře 967 m² a 101/8 o výměře 905 m² se nachází smrkový porost stáří 107 let, stupeň zakmenění 9. Na pozemku parc.č. 109/1 o výměře 5643 m² je zastoupen porost stáří 114 let, smrk (85%), jedle (10%), modřín (5%).

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Obec Šimanov je částí obce Žihobce nachází se cca 5 km jihozápadně od sídelní části v obce, v obci je obchod s potravinami, pošta, základní a mateřská škola, z hlediska dopravní obslužnosti autobusová zastávka, Veškerá občanská vybavenost je v obci Sušice, cca 8 km východně od sídelní části obce.

Obec Nezdice na Šumavě se nachází cca 10 km jihovýchodně od Sušice, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je obchod s potravinami, pošta, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová zastávka.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.10.2024 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Celek a) k.ú. Šimanov na Šumavě

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 219
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Žihobce
Katastrální území: Šimanov na Šumavě
Počet obyvatel: 569
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 337,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 628,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky LV 219

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	213	6n3	669	5,04		5,04	3 371,76
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 669 m ²							3 371,76

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	628,-	0,04				25,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	207	680	25,12		17 081,60
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	208/1	507	25,12		12 735,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	208/2	402	25,12		10 098,24
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	211	3 974	25,12		99 826,88
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	188/7	2 662	25,12		66 869,44
Jiné pozemky - celkem			8 225		206 612,-	

Pozemky LV 219 - cena zjištěná celkem = **209 983,76 Kč**

2. trvalé porosty LV 219

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] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor <i>fa</i>	<i>Ba</i> Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
ostatní břízy a jeřáby na poz. p.č.: 213				29	3	10,000	80 let
	660	100	7,73	7,73		0,709	
$Ha = [(7,73 - 7,73) * 0,709 + 7,73] * 10,00 * 100 \% = 7,7300 \text{ Kč/m}^2$							5 101,80
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,745
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
ostatní břízy a jeřáby - celkem						=	3 800,84
Celkem - lesní porosty [Kč]						=	3 800,84

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 207

stáří *S* = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $510 \text{ m}^2 * 17,21 \text{ Kč/m}^2$	=	8 777,10
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	4 239,34

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 208/1
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 380 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	6 539,80
součinitel rovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	3 158,72

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 208/2
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 320 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	5 507,20
součinitel rovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	2 659,98

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 211
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 680 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	11 702,80
součinitel rovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	5 652,45

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 188/7
stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 100 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	18 931,-
součinitel rovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	9 143,67

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	24 854,16
---	---	-----------

Trvalé porosty LV 219 = **28 655,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 219
2. trvalé porosty LV 219

209 983,80 Kč
28 655,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

238 638,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

238 640,- Kč

slovy: Dvě stě třicet osm tisíc šest set čtyřicet Kč

Celek b) k.ú. Šimanov na Šumavě

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 219
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Žihobce
Katastrální území: Šimanov na Šumavě
Počet obyvatel: 569
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 337,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{628,00 \text{ Kč/m}^2}$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,300}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,270}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,300}$$

1. stavba - p.č. 206

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	24,00	2,30 m
24,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	24,00*2,60 =	62,40
Z	zastřešení	24,00*1,00/2 =	12,00

Obestavěný prostor - celkem: **74,40 m³****Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standarní	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 510,90
Plná cena: 74,40 m ³ * 2 510,90 Kč/m ³	=	186 810,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	37 362,19 Kč
*	0,300
=	11 208,66 Kč

Stavba - p.č. 206 - cena zjištěná	=	11 208,66 Kč
--	---	---------------------

2. oplocení p.č. 206

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 48,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	715,02

Plná cena: 48,00 m ² * 715,02 Kč/m ²	=	34 320,96 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	5 148,14 Kč
*	0,300
=	1 544,44 Kč

Oplocení p.č. 206 - cena zjištěná	=	1 544,44 Kč
--	---	--------------------

3. oplocení p.č. 206 - dřevěná ohrada

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 224,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 072,54
Plná cena: 224,00 m ² * 1 072,54 Kč/m ²	=	240 248,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 25 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	48 049,79 Kč
*	0,300
=	14 414,94 Kč

Oplocení p.č. 206 - dřevěná ohrada - cena zjištěná

= **14 414,94 Kč**

4. pozemky LV 219

Ocenění

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	204/1	83746	23	1,28	60,00	2,05	47,15
		84078	3 574	1,20	60,00	1,92	6 862,08
		95041	329	1,90	60,00	3,04	1 000,16
trvalý travní porost	206	84078	24	1,20	60,00	1,92	46,08
		94068	59	1,16	60,00	1,86	109,74
		95041	3 742	1,90	60,00	3,04	11 375,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 751 m² **19 440,89**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	628,-	0,04				25,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	187/1	1 109	25,12		27 858,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	187/2	1 452	25,12		36 474,24
Jiné pozemky - celkem			2 561		64 332,32	

Pozemky LV 219 - cena zjištěná celkem = **83 773,21 Kč**

5. trvalé porosty**Ovocné dřeviny: příloha č. 36**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 206						
	40	6 Ks	771,-		771,-	4 626,-
švestka na pozemku p.č.: 206						
	40	2 Ks	70,-		70,-	140,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 206						
	40	2 Ks	813,-		813,-	1 626,-
orešák vlašský na pozemku p.č.: 206						
	40	2 Ks	2 456,-		2 456,-	4 912,-
Součet:					=	11 304,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	11 304,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 206			
Jehličnaté stromy I		40 roků	1,00 ks
	15 840,-	15 840,-	15 840,-
na pozemku p.č.: 206			
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	20 roků	2,00 ks
		1 090,-	2 180,-
Součet:			18 020,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			= 10 812,-

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 187/1

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 280 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	4 656,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	1 405,65

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 187/2

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 230 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	3 824,90
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	1 154,64

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 204/1

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	2 494,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	753,03

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	3 313,32
---	---	----------

Trvalé porosty	=	25 429,32 Kč
----------------	---	--------------

Výsledky analýzy dat

1. stavba - p.č. 206	11 208,70 Kč
2. oplocení p.č. 206	1 544,40 Kč
3. oplocení p.č. 206 - dřevěná ohrada	14 414,90 Kč
4. pozemky LV 219	83 773,20 Kč
5. trvalé porosty	25 429,30 Kč

Zjištěná cena - celkem:	136 370,50 Kč
--------------------------------	----------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

136 370,- Kč

slovy: Jedno sto třicet šest tisíc tři sta sedmdesát Kč

Celek c) k.ú. Ostužno na Šumavě

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 109
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Nezdice na Šumavě
Katastrální území: Ostužno na Šumavě
Počet obyvatel: 340

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky LV 109

Ocenění

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	101/1	6k1	2 448	5,04		5,04	12 337,92
lesní pozemek	101/5	6k1	967	5,04		5,04	4 873,68
lesní pozemek	101/6	6k1	3 017	5,04		5,04	15 205,68
lesní pozemek	101/8	6k1	905	5,04		5,04	4 561,20
lesní pozemek	109/1	6k1	5 643	5,04		5,04	28 440,72
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 12 980 m ²							65 419,20

Pozemky LV 109 - cena zjištěná celkem = **65 419,20 Kč**

2. trvalé porosty LV 109

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m ²]	kulturu c [Kč/m ²]	faktor fa	fakt. fuv	
Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]			
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				
Cena				
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 101/1	34	1	10,000	110 let
1 900	17,75		0,246	0,902
Ha=[(114,71-17,75)*0,246*1/0,902+17,75]*10,00*100 % = 44,1936				83 967,84
Kč/m ²				
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
SM - smrk ztepilý - celkem				=
				52 060,06

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí
Výměra	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m ²]	kulturu c [Kč/m ²]	faktor fa	fakt. fuv	
Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]			
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				
Cena				
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 101/5	107	3	9,000	110 let
760	17,75		0,888	0,888

Ha=[(90,35-17,75)*0,888*1/0,888+17,75]*9,00*100 % = 81,3150 Kč/m ²		61 799,40
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]	*	0,985
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem	=	60 872,41

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]		faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže				
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]				
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$					
Cena					
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 101/6	34	1	10,000	110 let	
2 900	100	114,71	17,75	0,246	0,902
$Ha=[(114,71-17,75)*0,246*1/0,902+17,75]*10,00*100\% = 44,1936$			128 161,44		
Kč/m ²					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$			*	0,620	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000	
SM - smrk ztepilý - celkem			=	79 460,09	

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný	
<i>V</i> [m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]		faktor <i>fa</i>	fakt. <i>fuv</i>	
Zast.	Cena mýtní výtěže				
<i>Z</i> [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]				
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z$					
Cena					
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 101/8	34	1	10,000	110 let	
800	100	114,71	17,75	0,246	0,902
$Ha=[(114,71-17,75)*0,246*1/0,902+17,75]*10,00*100 \text{ \%} = 44,1936$				35 354,88	
Kč/m ²					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$			*	0,620	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000	
SM - smrk ztepilý - celkem			=	21 920,03	

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 na poz. p.č.: 109/1			124	4	8,000	110 let
						(max 120)
5 500	85	83,22	17,75		1,000	
$Ha=[(83,22-17,75)*1,000+17,75]*8,00*85\% = 56,5896\text{ Kč/m}^2$					311 242,80	
SM - smrk ztepilý - celkem					=	311 242,80

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtl
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	
JD - jedle bělokorá na poz. p.č.: 109/1			124	4	8,000	110 let
						(max 120)
5 500	10	104,85	28,07		1,000	
$Ha=[(104,85-28,07)*1,000+28,07]*8,00*10\% = 8,3880\text{ Kč/m}^2$					46 134,00	
JD - jedle bělokorá - celkem					=	46 134,-

Název	Stárlí [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]		faktor fa	fakt. fuv
Zast.	Cena mýtní výtěže			
Z [%]	Au [Kč/m2]			

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
MD - modřín evropský na poz. p.č.: 109/1	124	1	8,000	110 let (max 120)
5 500	5	81,56	16,89	1,000
$Ha = [(81,56 - 16,89) * 1,000 + 16,89] * 8,00 * 5 \% = 3,2624 \text{ Kč/m}^2$				17 943,20
MD - modřín evropský - celkem				= 17 943,20
Celkem - lesní porosty [Kč]				= 589 632,59
Trvalé porosty LV 109				= 589 632,59 Kč

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 109	65 419,20 Kč
2. trvalé porosty LV 109	589 632,60 Kč

Zjištěná cena - celkem: 655 051,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 655 050,- Kč

slovy: Šest set padesát pět tisíc padesát 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.

1. Celek a)

Pozemek parc. č. 207, 208/1, 208/2, 211, 213. 188/7 v katastrálním území Šimanov na Šumavě

Šimanov, Žihobce, okres Klatovy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Šimanov, Žihobce, okres Klatovy	8894 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, trvalé porosty, zeměd. neobhospodařovaný	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
1	Týřovice, Pačejov, okres Klatovy	11639 m ²	plochy zemědělské	pozemek zem.nevyužívaný, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
2	Úlehle, okres Strakonice	13190 m ²	plochy zemědělské	zem.využívaný pozemek	přístup z obecní komunikace
3	Myslív, okres Klatovy	12713 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem.využívaná, trvalé porosty	přístup ze silnice
4	Neprochovy, Nalžovské Hory, okres Klatovy	5295 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem. využívaná, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
5	Dražovice, okres Klatovy	6672 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, zem. obhospodařovaná, část trvalé porosty remíz	přístup přes zemědělsky využívané pozemky
6	Strašín, okres Klatovy	6274 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků. zem.využívané, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky

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 jiné	K5 přístup k nemovitosti	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27,95 Kč	1	27,95 Kč	1	1	1	1	1	1	27,95 Kč
2	43,15 Kč	1	43,15 Kč	1	1	1	1.1	1.05	1.155	37,36 Kč
3	37,16 Kč	1	37,16 Kč	1	1	1	1.1	1.05	1.155	32,17 Kč
4	33,05 Kč	1	33,05 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	30,05 Kč
5	46,70 Kč	1	46,70 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	42,45 Kč
6	45,32 Kč	1	45,32 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	41,20 Kč
Celkem průměr								35,20 Kč		
Minimum								27,95 Kč		
Maximum								42,45 Kč		
Směrodatná odchylka - s								6,03 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								29,17 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								41,22 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).										

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

35,20 Kč/m²

* 8894 m²

= 313 068 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

313 000 Kč

2. Celek b)

2.1.Pozemek parc. č. 187/1, 187/2, 204/1 v katastrálním území Šimanov na Šumavě

Šimanov, Žihobce, okres Klatovy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Šimanov, Žihobce, okres Klatovy	6487 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, trvalé porosty, zeměd. neobhospodařovaný	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
1	Týřovice, Pačejov, okres Klatovy	11639 m ²	plochy zemědělské	pozemek zem.nevyužívaný, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
2	Úlehle, okres Strakonice	13190 m ²	plochy zemědělské	zem.využívaný pozemek	přístup z obecní komunikace
3	Myslív, okres Klatovy	12713 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem.využívaná, trvalé porosty	přístup ze silnice
4	Neprochovy, Nalžovské Hory, okres Klatovy	5295 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem. využívaná, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky
5	Dražovice, okres Klatovy	6672 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, zem. obhospodařovaná ,část trvalé porosty remíz	přístup přes zemědělsky využívané pozemky
6	Strašín, okres Klatovy	6274 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků. zem.využívané, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky

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 jiné	K5 přístup k nemovitosti	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27,95 Kč	1	27,95 Kč	1	1	1	1	1	1	27,95 Kč
2	43,15 Kč	1	43,15 Kč	1	1	1	1.1	1.05	1.155	37,36 Kč
3	37,16 Kč	1	37,16 Kč	1	1	1	1.1	1.05	1.155	32,17 Kč
4	33,05 Kč	1	33,05 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	30,05 Kč
5	46,70 Kč	1	46,70 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	42,45 Kč
6	45,32 Kč	1	45,32 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	41,20 Kč
Celkem průměr								35,20 Kč		
Minimum								27,95 Kč		
Maximum								42,45 Kč		
Směrodatná odchylka - s								6,03 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								29,17 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								41,22 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).										

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

$$35,20 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 6487 \text{ m}^2$$

$$= 228.342 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

228 000 Kč

2.2.Pozemek parc. č. 206 v katastrálním území Šimanov na Šumavě

Šimanov na Šumavě, Žihobce, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - přístup k nemovitosti	K6 - venkovní úpravy, vedlejší stavby
Oceňovaný objekt	Šimanov na Šumavě, Žihobce, okres Klatovy	3825 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, trvalé porosty, zeměd. neobhospodařovaný	přístup nezajištěn	vedlejší stavba, oplocení
1	Týřovice, Pačejov, okres Klatovy	11639 m ²	plochy zemědělské	pozemek zem.nevyužívaný, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky	
2	Úlehle, okres Strakonice	13190 m ²	plochy zemědělské	zem.využívaný pozemek	přístup z obecní komunikace	
3	Mysliv, okres Klatovy	12713 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem.využívaná, trvalé porosty	přístup ze silnice	
4	Neprochovy, Nalžovské Hory, okres Klatovy	5295 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, část zem. využívaná, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky	
5	Dražovice, okres Klatovy	6672 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků, zem. obhospodařovaná ,část trvalé porosty remíz	přístup přes zemědělsky využívané pozemky	
6	Strašín, okres Klatovy	6274 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků. zem.využívané, trvalé porosty	přístup přes zemědělské a lesní pozemky	

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 jiné	K5 přístup k nemovitosti	K6 venkovní úpravy, vedlejší stavby	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27,95 Kč	1	27,95 Kč	1	1	1	1	1	0.8	0.8	34,94 Kč
2	43,15 Kč	1	43,15 Kč	1	1	1	1.1	1.05	0.8	0.924	46,70 Kč
3	37,16 Kč	1	37,16 Kč	1	1	1	1.1	1.05	0.8	0.924	40,22 Kč
4	33,05 Kč	1	33,05 Kč	1	1	1	1.1	1	0.8	0.88	37,56 Kč
5	46,70 Kč	1	46,70 Kč	1	1	1	1.1	1	0.8	0.88	53,07 Kč
6	45,32 Kč	1	45,32 Kč	1	1	1	1.1	1	0.8	0.88	51,50 Kč

Celkem průměr	44,00 Kč
Minimum	34,94 Kč
Maximum	53,07 Kč
Směrodatná odchylka - s	7,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	36,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	51,53 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

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

44,00 Kč/m²

* 3825 m²

= 168 286 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

168 000 Kč

Rekapitulace celek b)

Pozemek parc. č. 187/1, 187/2, 204/1 - 228.000 Kč

Pozemek parc. č. 206 - 168.000 Kč

Celkem 396.000 Kč

Celek c) k.ú. Ostružno na Šumavě

Pozemek parc. č. 101/1, 101/5, 101/6, 101/8, 109/1 v katastrálním území Ostružno na Šumavě

Ostružno, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - Přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Ostružno, Nezdice na Šumavě, okres Klatovy	12980 m ²	plochy lesní	SM 34, 107 let, část SM, JD, MD 124 let	přístup z obecní komunikace
1	Kadešice, Žihobce, okres Klatovy	21574 m ²	plochy lesní	BO,MD 133 let	přístup z obecní komunikace
2	Věštín, Strašín, okres Klatovy	4097 m ²	plochy lesní	BO 101 let, BO,SM 79 let	přístup z obecní komunikace
3	Dražovice, okres Klatovy	27136 m ²	plochy lesní	soubor pozemků, BO 122 let, BK,SM 13 let, BO,BR,SM 105 let	přístup přes lesní pozemky
4	Čestice, okres Strakonice	10873 m ²	plochy lesní	část SM 115 let, SM 68, 88 let, BO 36 let	přístup z obecní komunikace

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 jiné	K5 Přístup k nemovitosti	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17,60 Kč	1	17,60 Kč	1	1	1	1	1	1	17,60 Kč
2	25,63 Kč	1	25,63 Kč	1	1	1	1	1	1	25,63 Kč
3	14,19 Kč	1	14,19 Kč	1	1	1	1	0.95	0.95	14,94 Kč
4	22,00 Kč	1	22,00 Kč	1	1	1	1	1	1	22,00 Kč

Celkem průměr	20,04 Kč
Minimum	14,94 Kč
Maximum	25,63 Kč
Směrodatná odchylka - s	4,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	15,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	24,77 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).

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

20,04 Kč/m²

* 12980 m²

= 260 119 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

260 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Celek a) k.ú. Šimanov na Šumavě

238.640,- Kč

Celek b) k.ú. Šimanov na Šumavě

136.370,- Kč

Celek c) k.ú. Ostružno na Šumavě

655.050,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Celek a) k.ú. Šimanov na Šumavě

313.000,- Kč

Celek b) k.ú. Šimanov na Šumavě

396.000,- Kč

Celek c) k.ú. Ostružno na Šumavě

260.000,- Kč

U ceny zjištěné je cena nezemědělských pozemků odvozena od stavebních pozemků v dané lokalitě, cena zemědělských pozemků je pak odvozena z BPEJ vyjadřující půdní a klimatické vlastnosti půdy. U lesních pozemků je cena zjištěná stanovena podle bonitního stupně a stáří porostu, vyjadřující charakter mýtní výtěže. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh s obdobně využitelnými pozemky.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

a) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 207, 208/1, 208/2, 211, 213. 188/7 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

b) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 187/1, 187/2, 204/1, 206 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Šimanov na Šumavě na listu vlastnictví č. 219.

c) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 101/1, 101/5, 101/6, 101/8, 109/1 v obci Nezdičky na Šumavě, okres Klatovy, katastrální území Ostružno na Šumavě na listu vlastnictví č. 109.

a) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

313 000,- Kč

Slovy: třístatřináctisíc korun českých

b) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

396 000,- Kč

Slovy: třistadevadesátšestisíc korun českých

c) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

260 000,- Kč

Slovy: dvěšestšedesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.11.2024



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 076704/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výpis z lesních hospodářských osnov

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 22:54:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 43/24 pro JUDr. Igor Olma
soudní exekutor

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557536 Žihobce
Kat.území: 742341 Šimanov na Šumavě List vlastnictví: 219
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pretl Luboš, Šimanov 3, 34201 Žihobce	690724/1979	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	29	393	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šimanov, č.p. 3, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29					
	187/1	1109	ostatní plocha	jiná plocha	
	187/2	1452	ostatní plocha	jiná plocha	
	188/7	2662	ostatní plocha	jiná plocha	
	202	125	ostatní plocha	nepločná půda	
	204/1	3926	orná půda		zemědělský půdní fond
	204/2	640	zahrad		zemědělský půdní fond
	206	3825	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	207	680	ostatní plocha	jiná plocha	
	208/1	507	ostatní plocha	nepločná půda	
	208/2	402	ostatní plocha	nepločná půda	
	211	3974	ostatní plocha	jiná plocha	
	213	669	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Pretl Luboš, Šimanov 3, 34201 Žihobce, RČ/IČO:
690724/1979

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 43/24-8 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 21:02:43. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-423/2024-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 187/1, Parcela: 187/2, Parcela: 188/7, Parcela:
202, Parcela: 204/1, Parcela: 204/2, Parcela: 206, Parcela: 207, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 22:54:00

Okres: CZ0322 Klatovv

Obec: 556815 Nezdice na Šumavě

Kat.území: 716251 Ostružno na Šumavě

List vlastnictví: 109

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

B *Nemovitosi*

Pozemkv

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Pretl Ľuboš, Šimanov 3, 34201 Žihobce, RČ/IČO:
690724/1979

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 43/24-8 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 21:02:43. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-423/2024-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 101/1, Parcela: 101/5, Parcela: 101/6, Parcela: 101/8, Parcela: 109/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor JUDr. Igor Olma :
111 EX-43/2024 - 13 ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.01.2024 07:36:38. Zápis proveden dne 22.01.2024; uloženo na prac. Klatovy
- Z-326/2024-404

Plomby a upozornění - Bez zápisu

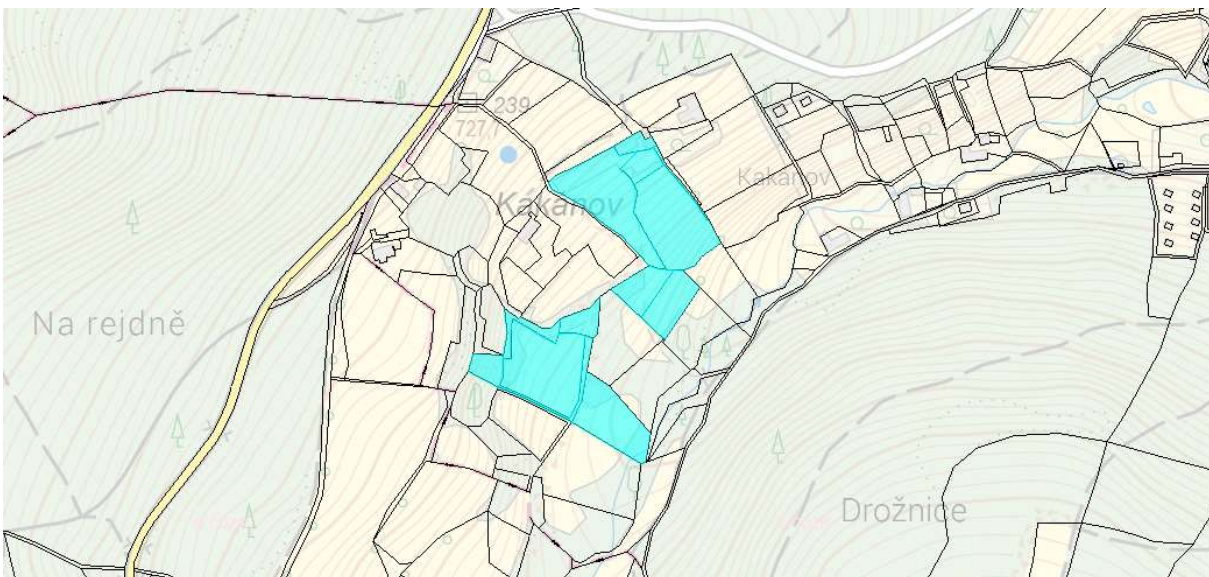
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

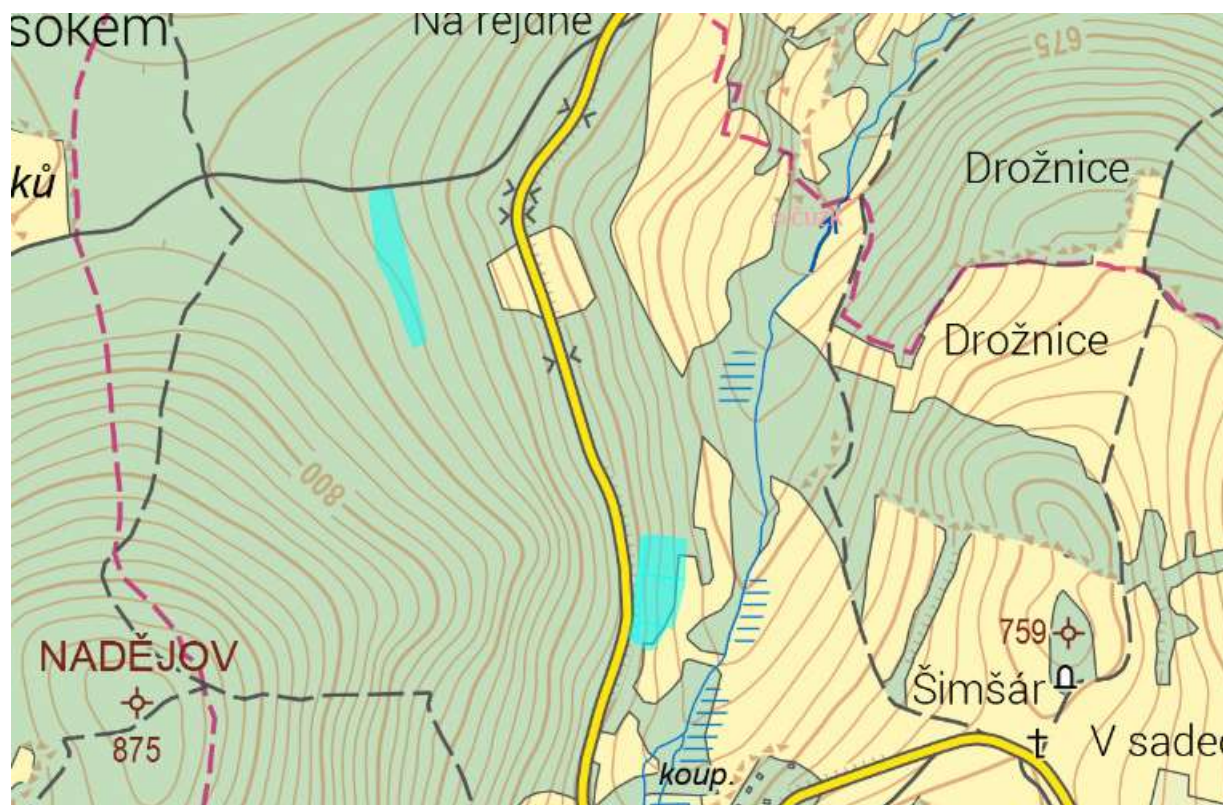
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.
strana 1

Katastrální mapa a Ortofoto mapa

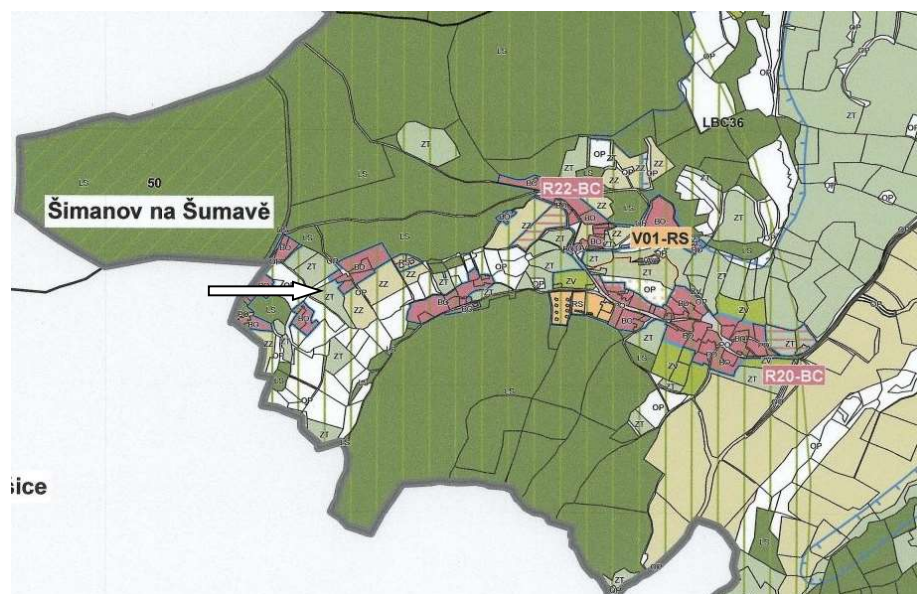
k.ú. Šimanov na Šumavě



k.ú. Ostružno na Šumavě



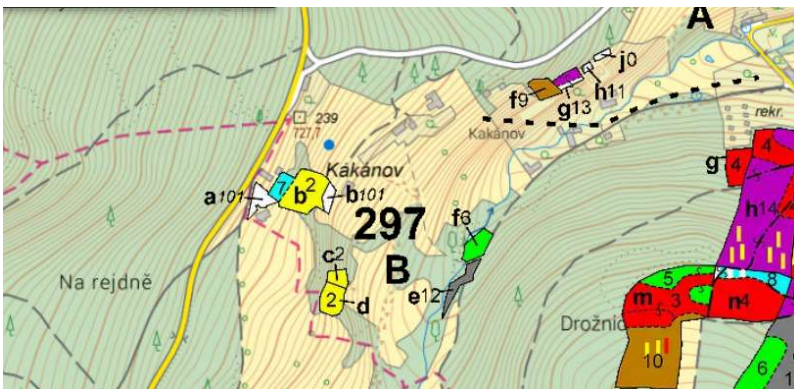
Výřez z územního plánu



			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ-PLOCHY STAVEB A ZAŘÍZENÍ (VZ)
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POZEMKY ZPF (ZZ)
			PLOCHY LESNÍ (LS)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TTP (ZT)
			PLOCHY ZELENĚ - VYHRAZENÉ (ZV)
			OSTATNÍ PLOCHY/MIMOLESNÍ ZELENĚ (OP)

Výpis z LHO

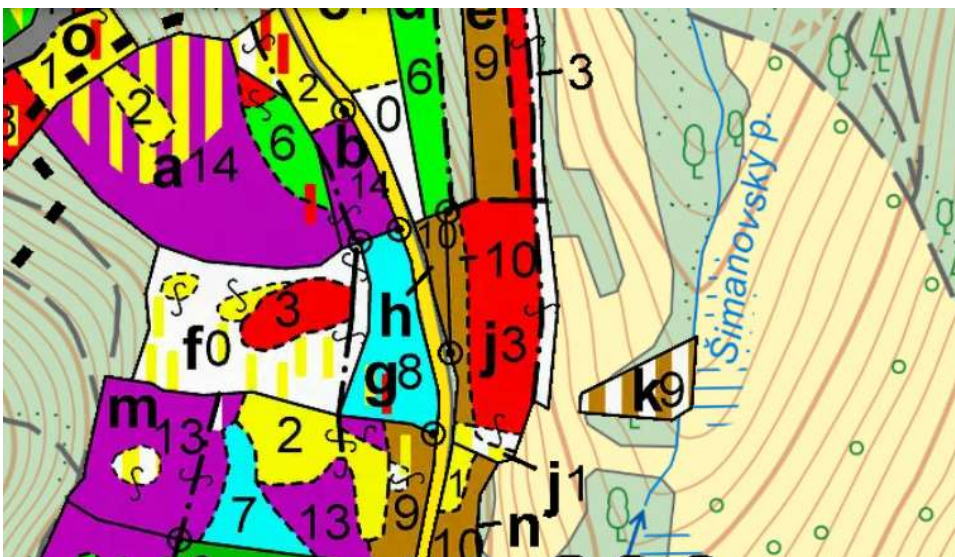
p.č. 213 k.ú. Šimanov na Šumavě



Oddělení: 297	Plocha: 34.95	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023				Majitel:																	
Dílec: B	Plocha: 13.72	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2				LS(LZ):																		
Porost: c	Plocha: 0.07	Kategorie/překryv: 10			Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek:														
Popis porostu:																								
Por.sk.: 2	Plocha: 0.07	LT: 6N3	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 742341		Název k.ú.: Šimanov na Šumavě																	
Popis porostní skupiny:																								
Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0.07		Skut. plocha etáže: 0.07		Kód majetku: 2100		Model. těž. %: 0		Obmýtí/obnovní doba: 80/20		% MZD:													
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)		Prořezávky nal. nas.		Zalesnění Druh Dřevina ha			
297	19	10	JR	50	7	6	0.00	20	3			0	4	0		0		0						Celkem:
			KR	40	0	5	0.00					0	0	0		0		0						
			KL	10	7	6	0.00	26	3			0	3	0		0		0						
			Celkem:	100									7	0		0	0.00	0	0.00	0	0	1	0.07	

Pozemek p.č. 101/1 Ostružno na Šumavě

Oddělení: 296	Plocha: 78.77	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023				Majitel:																	
Dílec: C	Plocha: 12.55	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2				LS(LZ):																		
Porost: j	Plocha: 0.74	Kategorie/překryv: 10			Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek:														
Popis porostu:																								
Por.sk.: 3	Plocha: 0.60	LT: 6K1	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 716251		Název k.ú.: Ostružno na Šumavě																	
Popis porostní skupiny:																								
Etáž: 3	Parc. plocha etáže: 0.60		Skut. plocha etáže: 0.60		Kód majetku: 1540		Model. těž. %: 0		Obmýt/obnovní doba: 110/30		% MZD:													
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 nář. nas. Plocha (ha) Objem (m³)		Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)		Prořezávky nář. nas. Plocha (ha)		Zalesnění Druh Dřevina ha			
531	24	10	SM	100	12	11	0.06	32	1			0	138	83	1	1	0.60	32	0.00	0	0	0.00	Celkem:	
			Celkem:		100									138	83									



Pozemek parc.č. 101/5 Ostružno na Šumavě

Oddělení: 296	Plocha: 78.77	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023	Majitel:
Dílec: C	Plocha: 12.55	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2	LS(LZ):	
Porost: j	Plocha: 0.74	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 12 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek:
Popis porostu:				
Por.sk.: 10	Plocha: 0.11	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 716251 Název k.ú.: Ostružno na Šumavě
Popis porostní skupiny:				
Etáž: 10	Parc. plocha etáže: 0.11	Skut. plocha etáže: 0.11	Kód majetku: 1540	Model. těž. %: 30
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)
531	97	9	SM	100
Celkem: 100				

Pozemek parc.č. 101/6 Ostružno na Šumavě

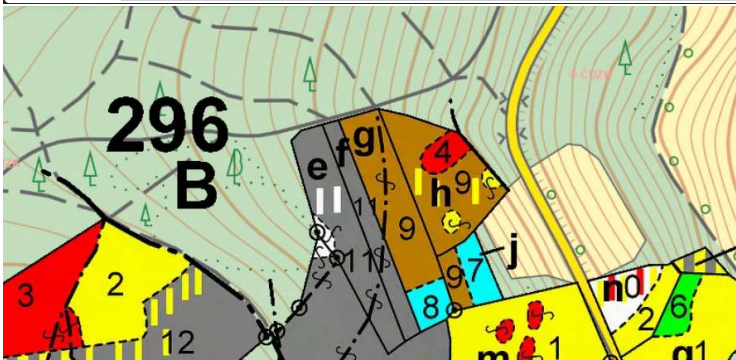
Oddělení: 296	Plocha: 78.77	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023	Majitel:
Dílec: C	Plocha: 12.55	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2	LS(LZ):	
Porost: j	Plocha: 0.74	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 12 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek:
Popis porostu:				
Por.sk.: 3	Plocha: 0.60	LT: 6K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 716251 Název k.ú.: Ostružno na Šumavě
Popis porostní skupiny:				
Etáž: 3	Parc. plocha etáže: 0.60	Skut. plocha etáže: 0.60	Kód majetku: 1540	Model. těž. %: 0
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)
531	24	10	SM	100
Celkem: 100				

Pozemek parc.č. 101/8 Ostružno na Šumavě

Oddělení: 296	Plocha: 78.77	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023				Majitel:																
Dílec: C	Plocha: 12.55	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2				LS(LZ):																	
Porost: j	Plocha: 0.74	Kategorie/překryv: 10			Zvlst.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek:													
Popis porostu:																							
Por.sk.: 3		Plocha: 0.60	LT: 6K1	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 716251	Název k.ú.: Ostružno na Šumavě																
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 3		Parc. plocha etáže: 0.60		Skut. plocha etáže: 0.60		Kód majetku: 1540		Model. těž. %: 0		Obmýtlí/obnovní doba: 110/30		% MZD:											
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise 10%	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění					
													na 1 ha		na 1 ha	na 1 ha	na 1 ha						
531	24	10	SM	100	12	11	0.06	32	1			0	138	83		32	0						
			Celkem:		100								138	83	1	1	0.60	32	0.00	0	0	0.00	

Pozemek parc.č. 109/1 Ostružno na Šumavě

Oddělení: 296	Plocha: 78.77	LHC: 303804	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023				Majitel:																	
Dílec: B	Plocha: 19.27	Název: LHO Sušice, Kašperské Hory 2				LS(LZ):																		
Porost: e	Plocha: 0.56	Kategorie/překryv:		10	Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek:														
Popis porostu:																								
Por.sk.: 11	Plocha: 0.56	LT: 6K1	Lesní úřad:		Kód k.ú.: 716251	Název k.ú.: Ostružno na Šumavě																		
Popis porostní skupiny: TO: smýtit.																								
Etáž: 11	Parc. plocha etáže: 0.56		Skut. plocha etáže: 0.56		Kód majetku: 1540		Model. těž. %: 50		Obmýtlí/obnovní doba: 110/30		% MZD: 25													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	Imise 10%	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
531	104	8	SM	85	28	26	0.70	26	4	C		0	342	192				0		188			SM	0.39
			JD	10	29	25	0.81	24	4	C		0	42	23				0		23			BK	0.11
			MD	5	36	28	1.19	28	1	C		0	20	11				0		11			Celkem:	0.53
			Celkem:	100									404	226		0	0.00	0	0.55	222		0	0.00	



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – k.ú. Šimanov na Šumavě

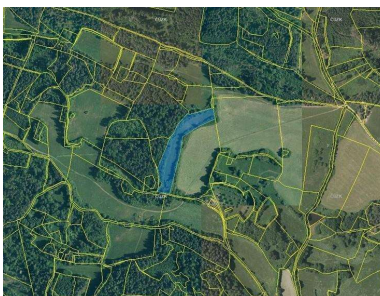
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

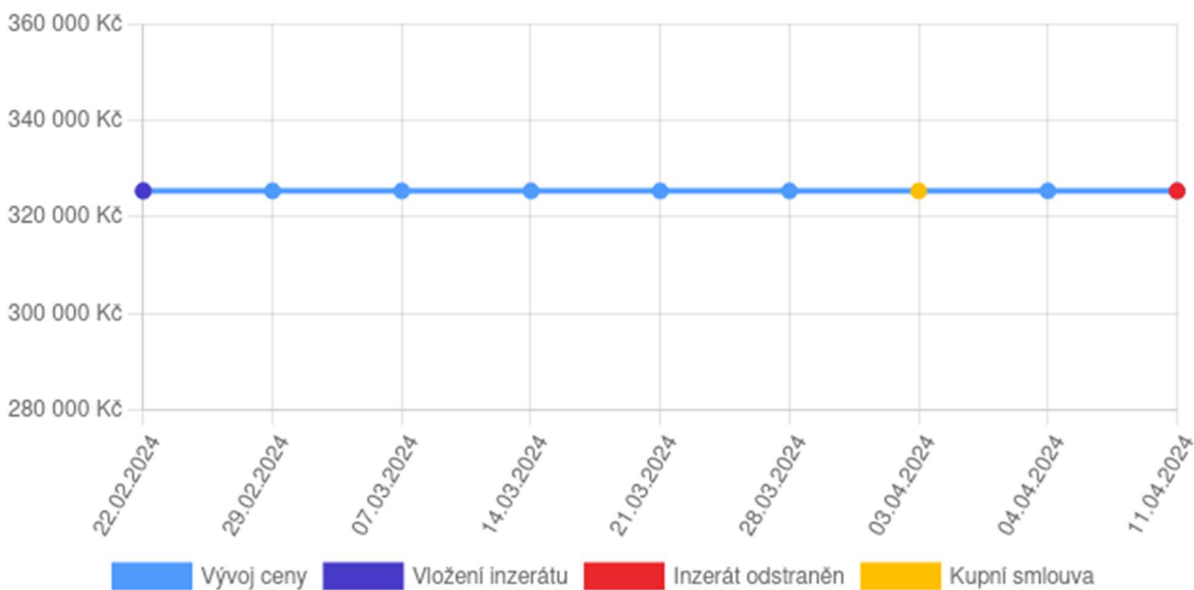
Lokalita	Týřovice, Pačejov, okres Klatovy	Cena dle KS	325 348 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2024	Číslo řízení	V-1939/2024-404
Plocha pozemku	11639 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Týřovice u Pačejova v okrese Klatovy 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 171 s parcelním číslem 336/3 o celkové výměře 11639 m². GPS : 49°22'16.82"N, 13°36'49.75"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.

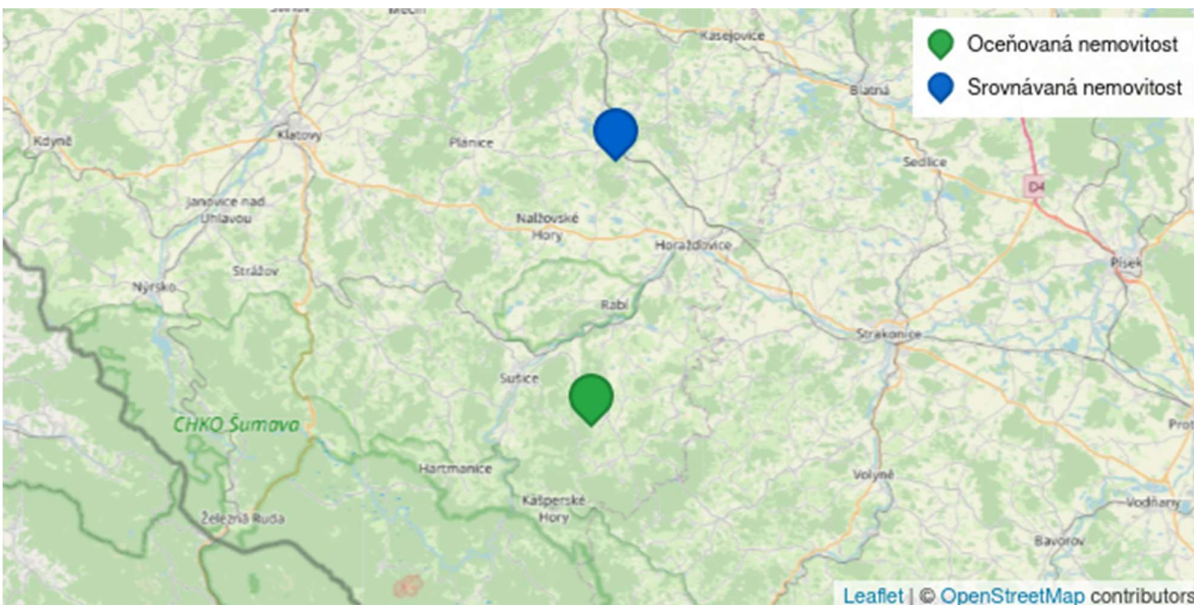
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



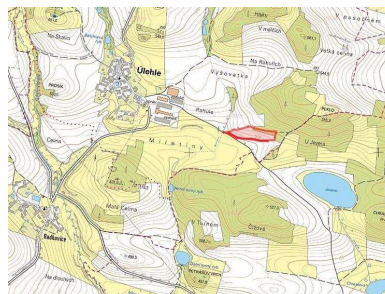
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

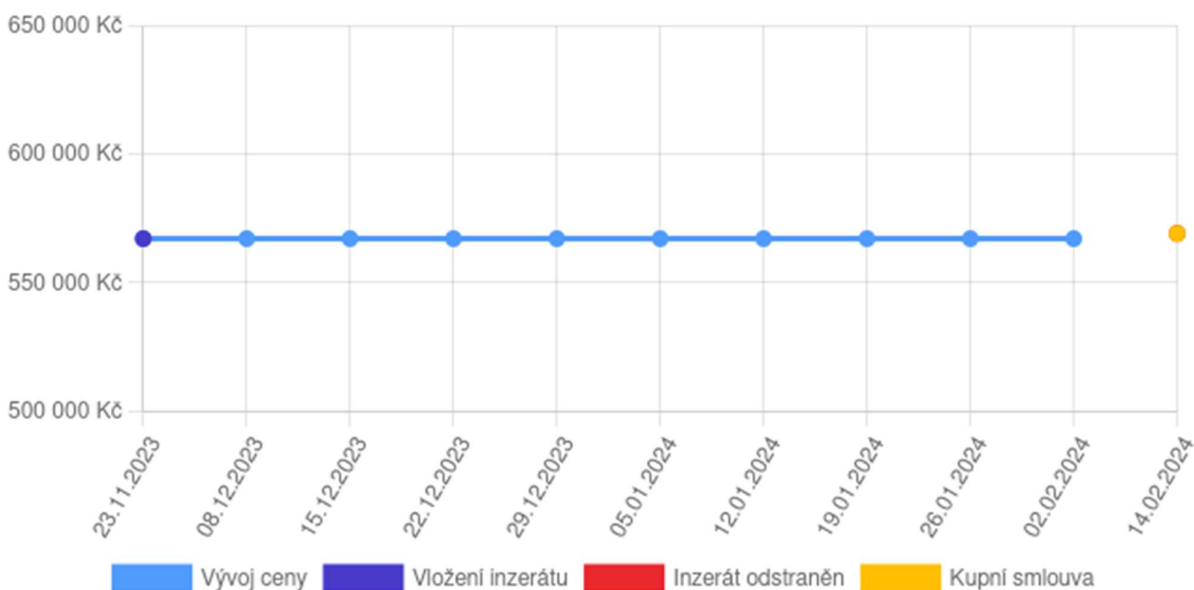
Lokalita	Úlehle, okres Strakonice	Cena dle KS	569 170 Kč
Právní účinky ke dni	14.02.2024	Číslo řízení	V-732/2024-307
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	13190 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V KÚ Úlehle nabízím jedinečné pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány východně od obce Úlehle a mají celkovou rozlohu 13 190 m². Jedná se o prodej pozemků zapsaných na LV 482 pod parcelními čísly 743 a 747. Celou výměru pak tvoří orná půda. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Uvedená cena je včetně provize. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy. Více informací o pozemcích poskytnu na telefonním čísle nebo e-mailu.

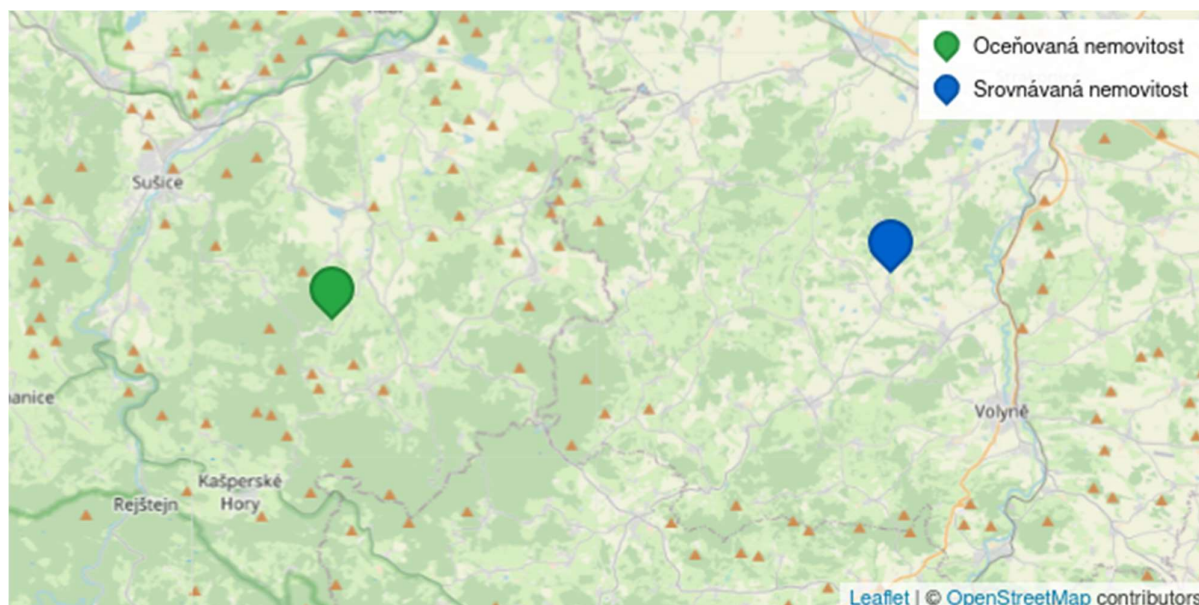
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

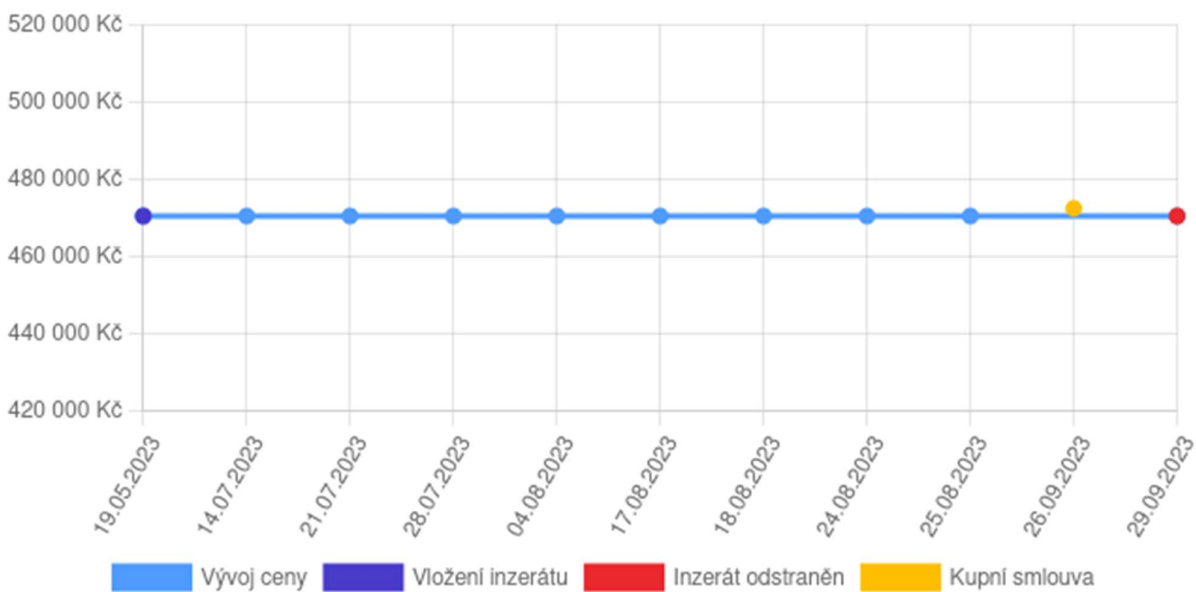
Lokalita	Myslív, okres Klatovy	Cena dle KS	472 381 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2023	Číslo řízení	V-5616/2023-404
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	12713 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V zastoupení vlastníka nabízím ke koupi dva sousedící pozemky sloužící jako trvalý travní porost. Pozemky se nachází v katastrálním území Myslív v okrese Klatovy v Plzeňském kraji. Uzavřena je zde pachtovní smlouva na dobu určitou se společností Maňovická zemědělská a. s.. K prodeji jsou pozemky parc. č. 811/2 a 816/1 zapsané na LV 280 v KÚ Myslív. Jejich souhrnná výměra je 12 713 m². Obec Myslív se nachází jižně od Nepomuku a východně od Klatov. Severně leží vodní Polanecký Mlýn, na jihovýchodě Myslívský rybník, jihozápadně je chráněná oblast Dolejší dráhy, západně se vyznačuje vrch Stírka a severozápadně Spálený les. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

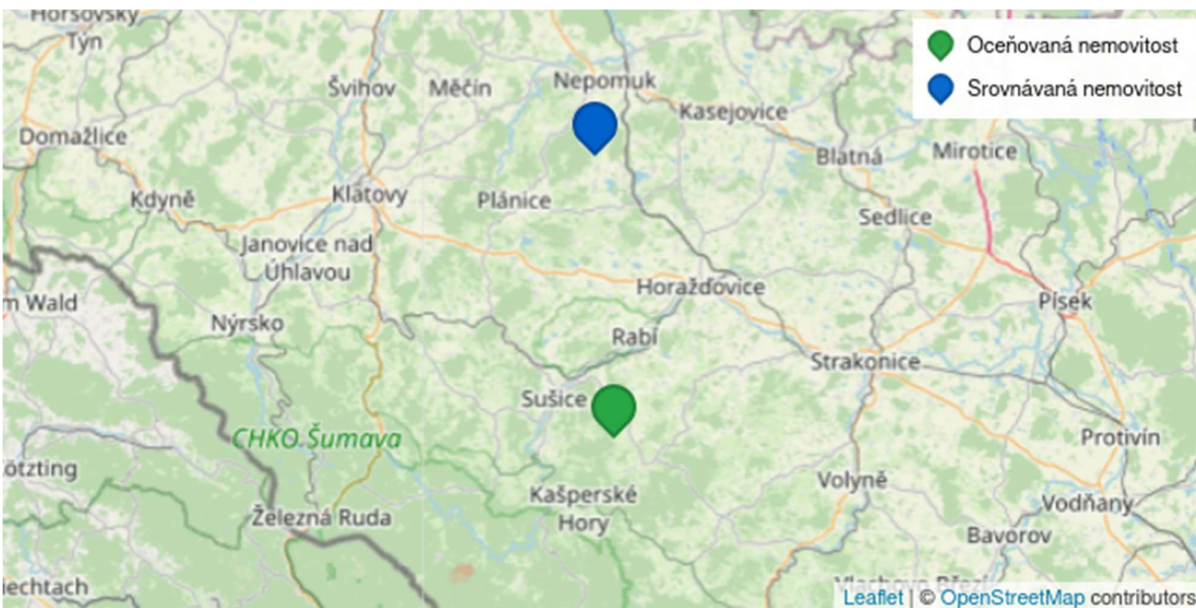
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



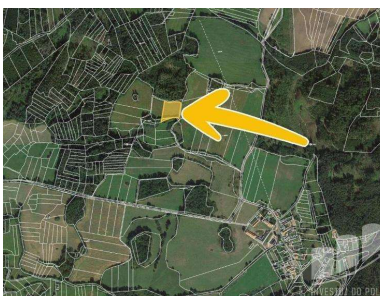
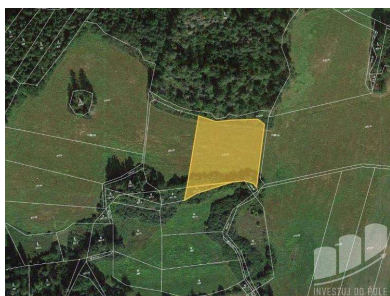
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

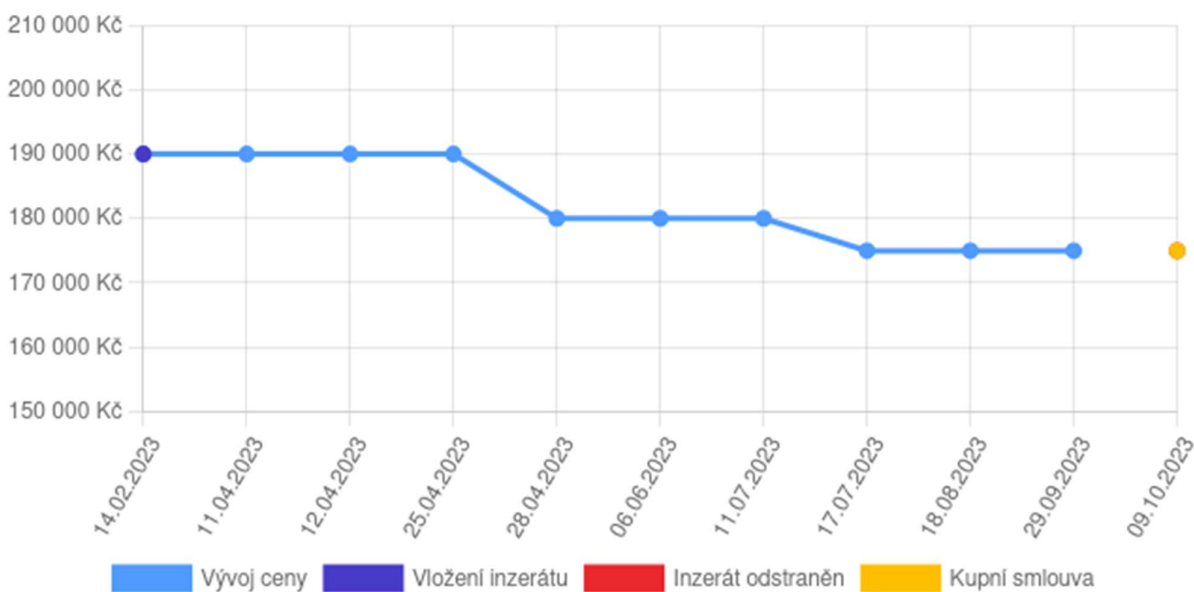
Lokalita	Neprochovy, Nalžovské Hory, okres Klatovy	Cena dle KS	175 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.10.2023	Číslo řízení	V-5902/2023-404
Plocha pozemku	5295 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Neprochovy, LV 57 o výměře 5295 m². Parcela č. 670/59 - o výměře 5019m² (Orná půda) Parcela č. 657/15 - o výměře 276m² (Ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky České republiky.

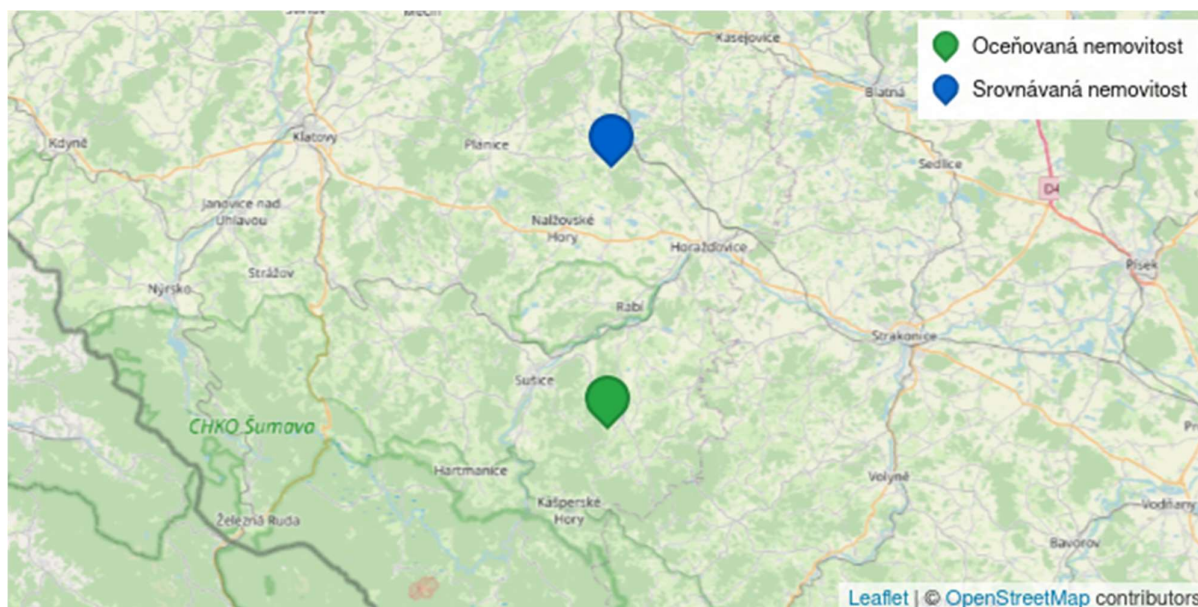
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



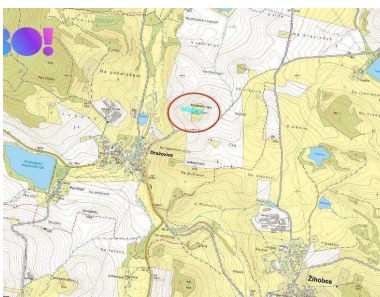
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

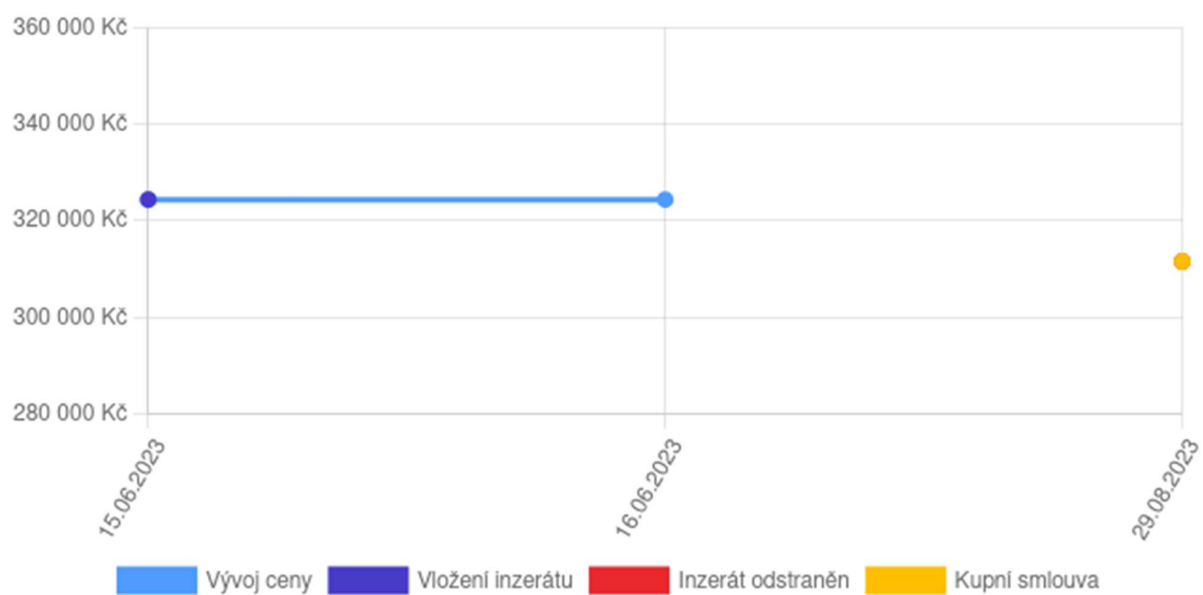
Lokalita	Dražovice, okres Klatovy	Cena dle KS	311 550 Kč
Právní účinky ke dni	29.08.2023	Číslo řízení	V-5049/2023-404
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	6672 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 6672 m² v katastrálním území Dražovice u Sušice, okres Klatovy. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 73949, 74068. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

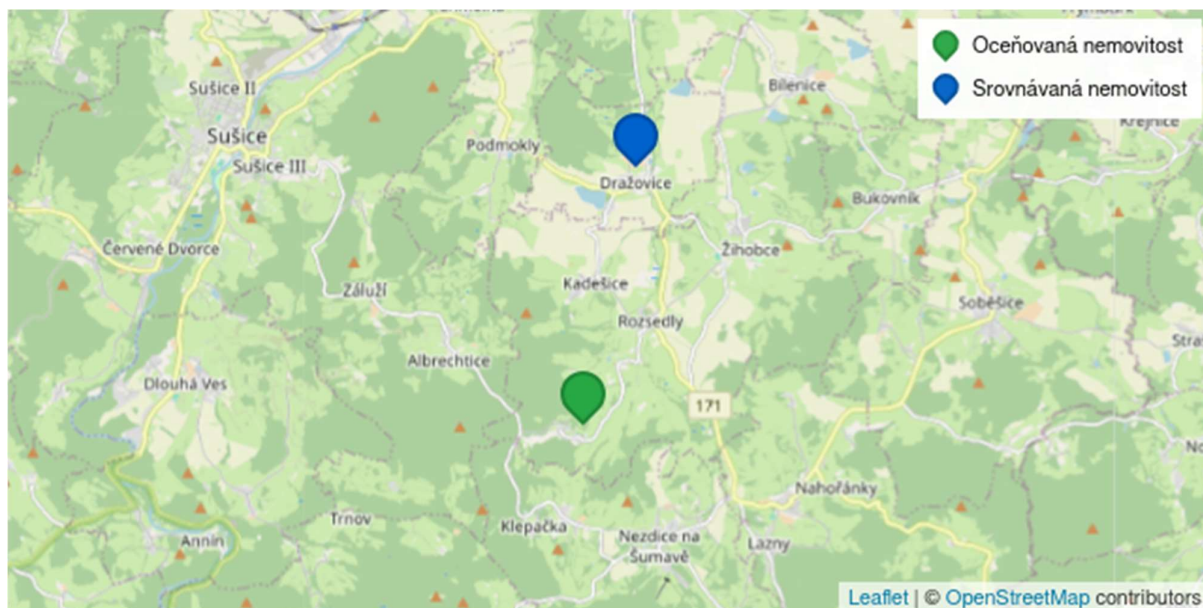
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

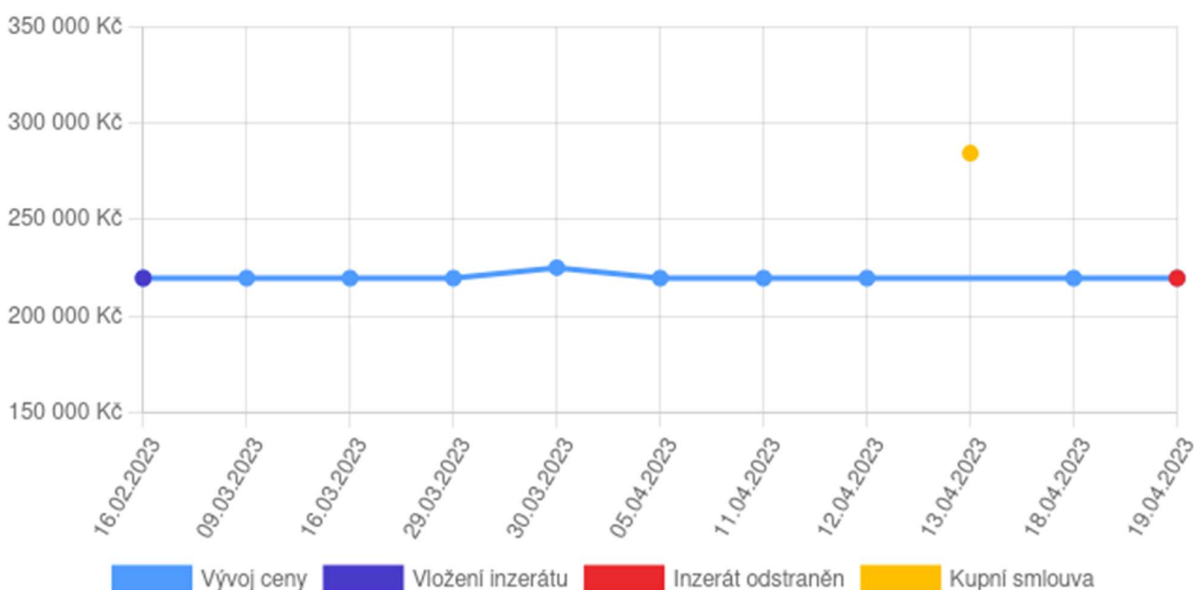
Lokalita	Strašín, okres Klatovy	Cena dle KS	284 330 Kč
Právní účinky ke dni	13.04.2023	Číslo řízení	V-2190/2023-404
Plocha pozemku	6274 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Nabízím exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Strašín u Sušice v okrese Klatovy v Plzeňském kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 1185/21 a 1185/22 zapsaných na LV 594 v KÚ Strašín u Sušice. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 6 274 m² a jedná se o trvalý travní porost. Obec Strašín leží 13 km jihovýchodně od Sušice. Okolí tvoří majestátní šumavská krajina a Kašperská vrchovina. Při jižním okraji obce leží přírodní památka Mrazové srázy u Lazen, severozápadně od obce se nachází přírodní památka Strašinská jeskyně a severovýchodně přírodní rezervace Na Volešku. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaula vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

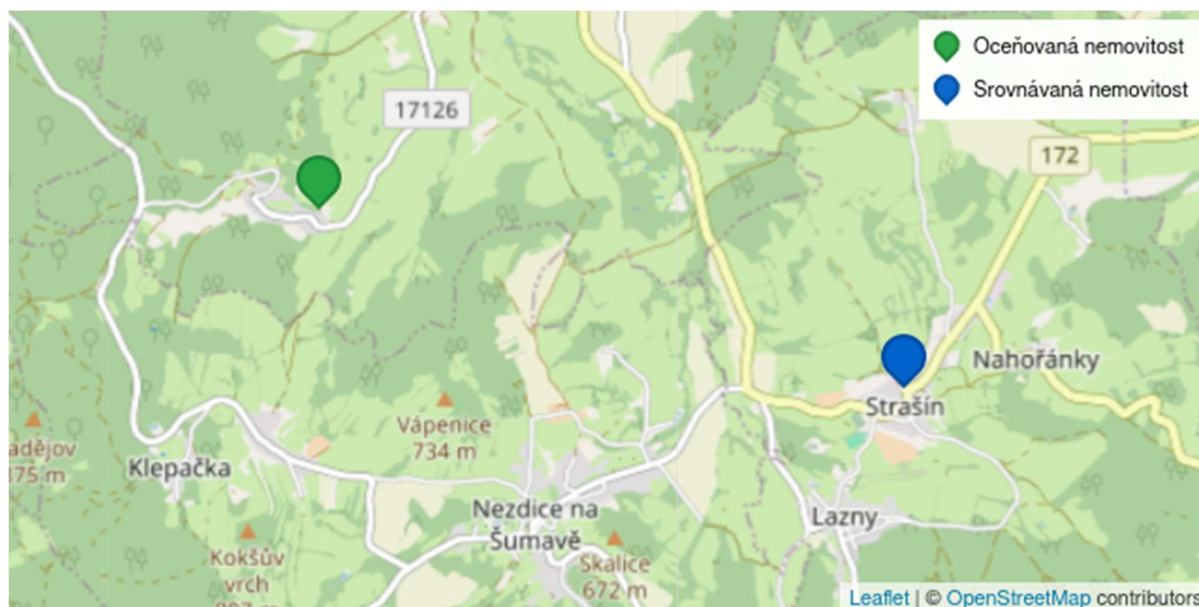
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – k.ú. Ostružno na Šumavě

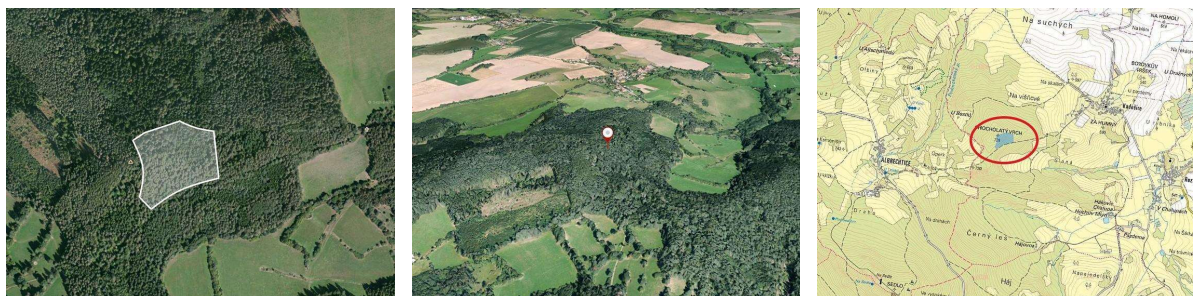
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

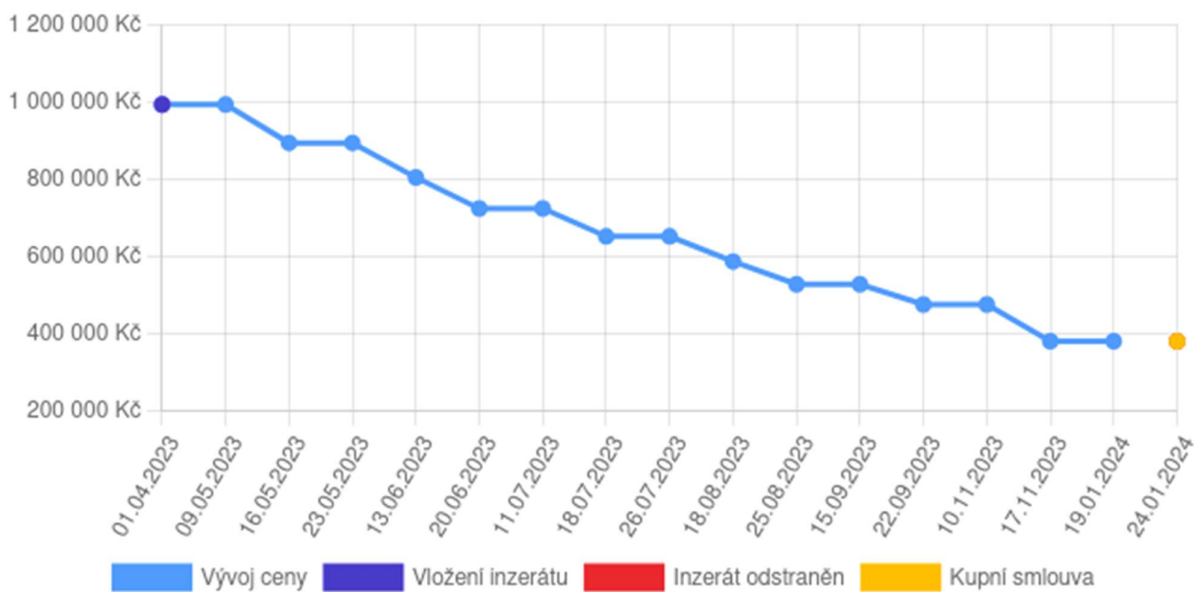
Lokalita	Kadešice, Žihobce, okres Klatovy	Cena dle KS	379 733 Kč
Právní účinky ke dni	24.01.2024	Číslo řízení	V-418/2024-404
Plocha pozemku	21574 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kadešice v okrese Klatovy, 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 293 s parcelním číslem 810/16 o celkové výměře 21 574 m². 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.

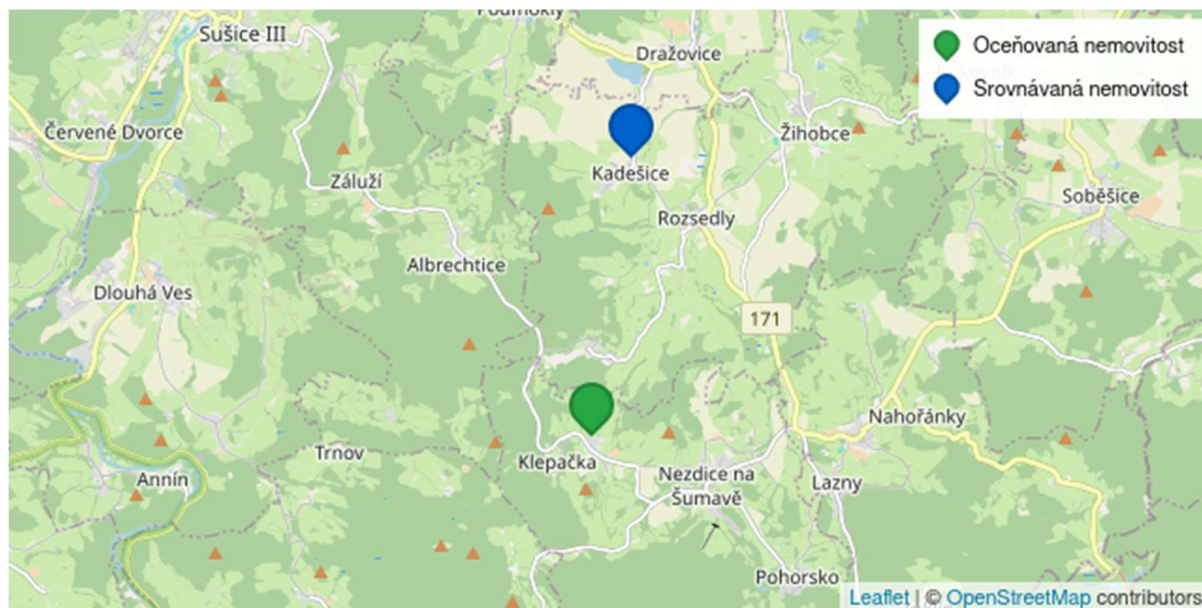
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



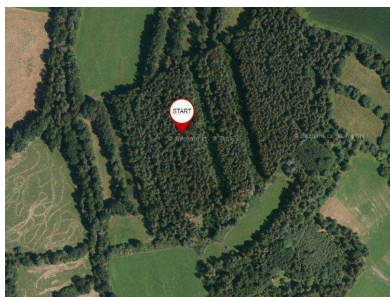
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

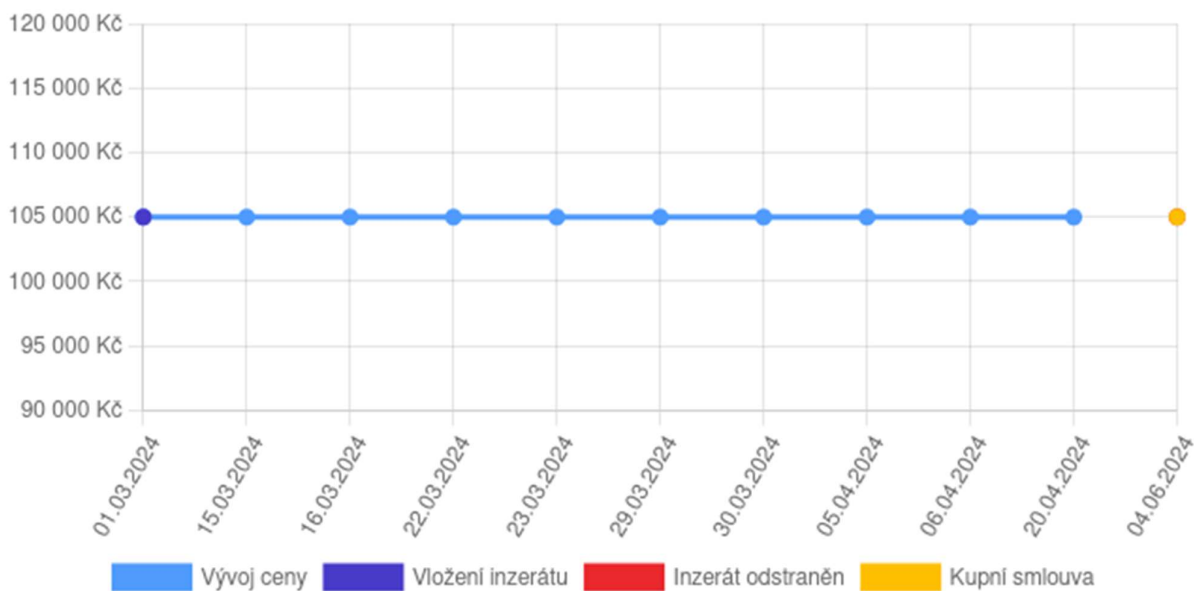
Lokalita	Věštín, Strašín, okres Klatovy	Cena dle KS	105 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.06.2024	Číslo řízení	V-3298/2024-404
Plocha pozemku	4097 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme k prodeji lesní pozemek včetně lesního porostu v kat. území Strašín u Sušice, v okr. Klatovy. Jedná se o pozemek o výměře 4 097m² veden jako lesní pozemek se zásobou dřeva cca 150 m3 převážně smrk a borovice. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemek obce Strašín. Více info v RK.

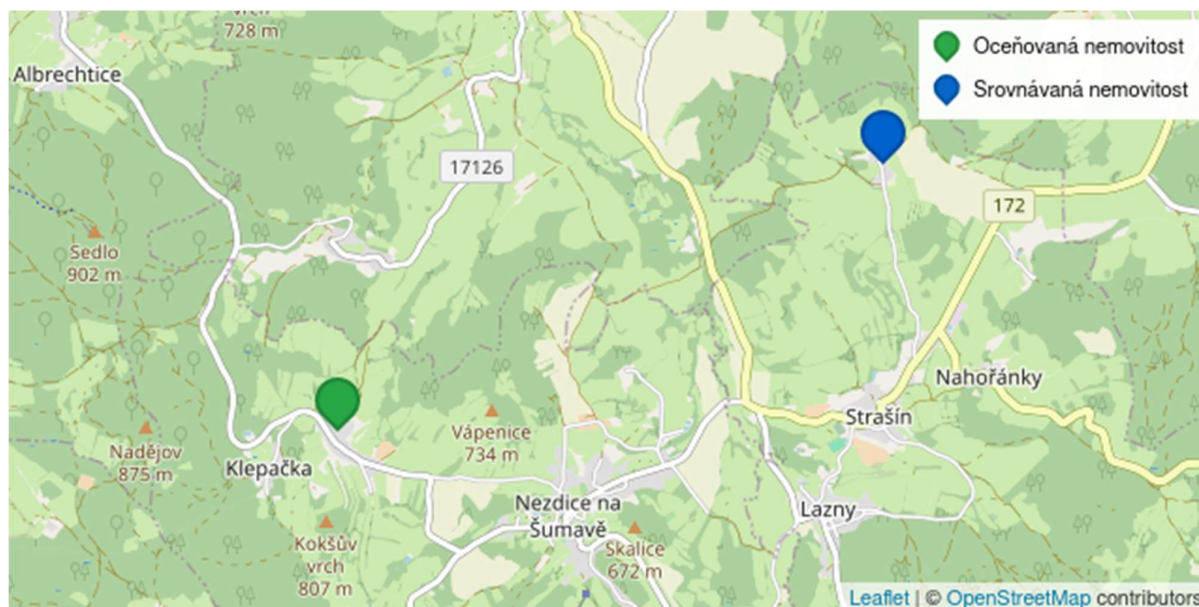
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



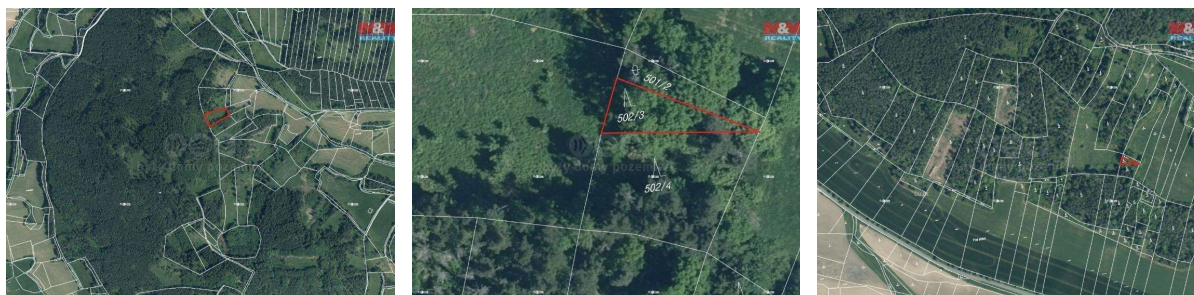
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Dražovice, okres Klatovy	Cena dle KS	385 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2024	Číslo řízení	V-3160/2024-404
Plocha pozemku	27136 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Lesní pozemek		

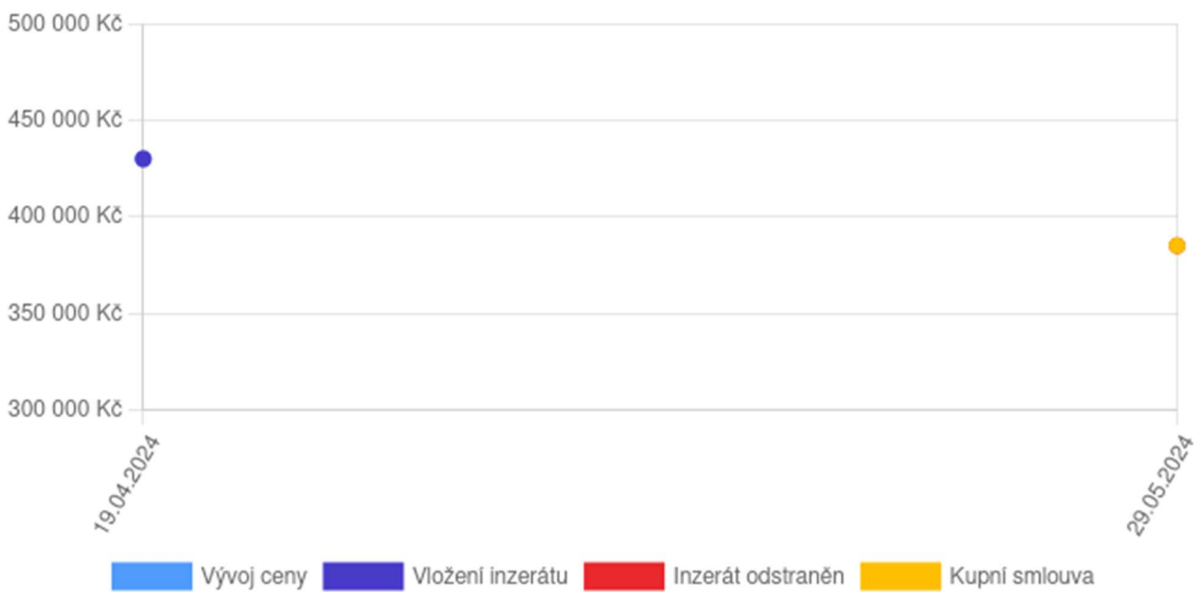
Prodej lesního pozemku o výměře 27136 m² v katastru obce Dražovice u Sušice. Jedná se o lesní pozemek, který se nachází mezi obcí Dražovice a Podmokly. Pro více informací kontaktujte makléře. více

2. Fotodokumentace

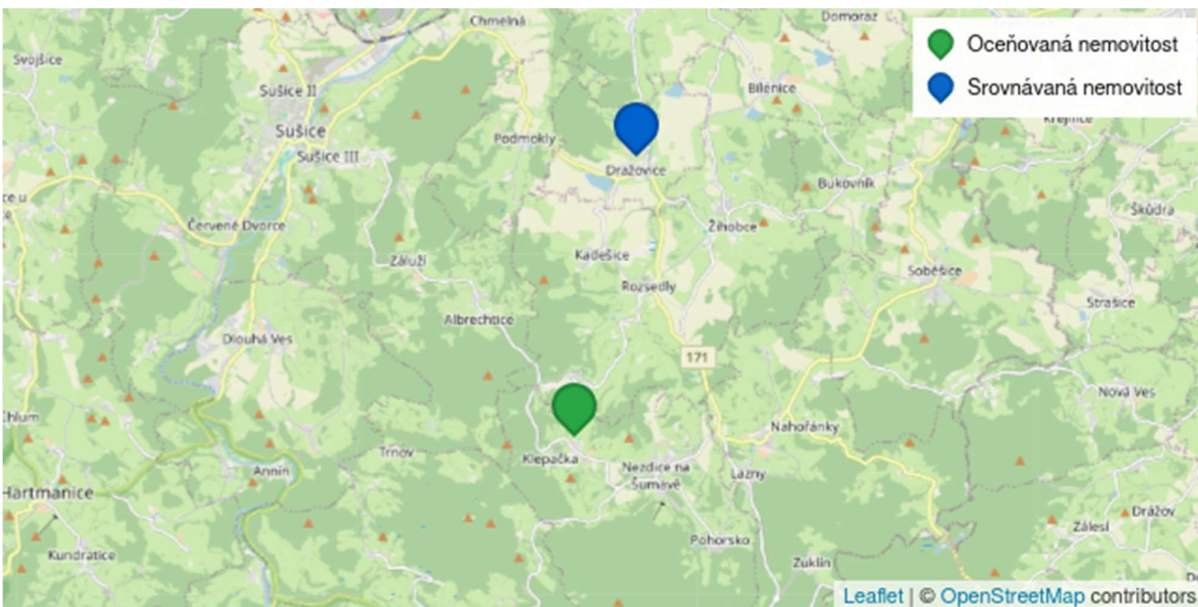




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



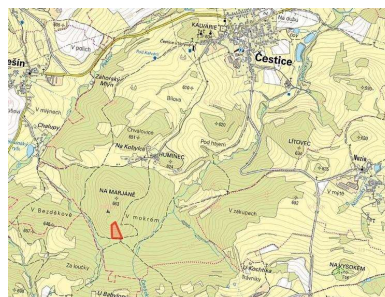
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

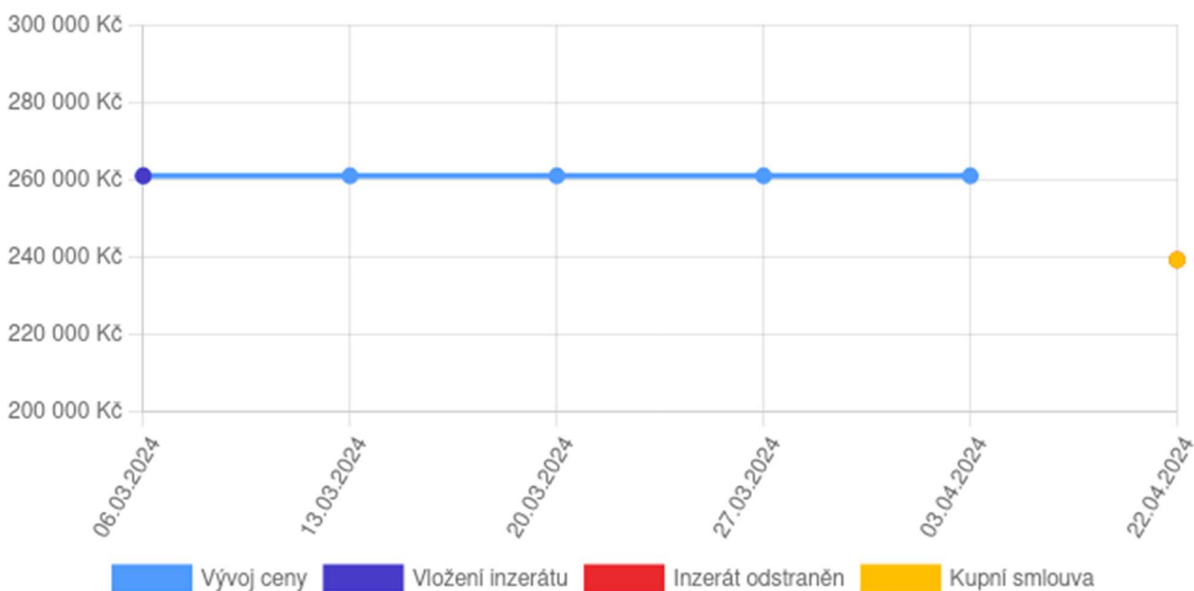
Lokalita	Čestice, okres Strakonice	Cena dle KS	239 206 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2024	Číslo řízení	V-1923/2024-307
Plocha pozemku	10873 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

V přímém zastoupení vlastníka nabízím ke koupi část lesa v katastrálním území Čestice v okrese Strakonice. K prodeji je do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků, tedy 100% celek. Pozemek má výměru 10 873 m² a jedná se o lesní pozemek, konkrétně borovicový les. Parcela je zapsána na LV 1084 pod číslem 345/35 v KÚ Čestice. Čestice jsou městyse ležící v severozápadní části Jihočeského kraje, v okrese Strakonice, zhruba 6 km západně od Volyně a necelých 13 km jihozápadně od Strakonice, v povodí potoka Peklov. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je uvedena včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

