

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15652-294/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Růnová v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jaroslav Vojta, Prachatice Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice
<b>Číslo jednací:</b>	KSCB 41 INS 2319/2017
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Onšovice u Čkyně, Čkyně, okres Prachatice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	14.02.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	14.02.2022
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 14.02.2022

## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. 1041/34, 1041/74, 1045/36, vše zapsané na LV 426 a určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku 1089/37, zapsaný na LV 1271, nacházejícího se v obci Čkyně, okres Prachatice, katastrální území Onšovice u Čkyně.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, Výpis z LHO.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1041/34, 1041/74, 1045/36, 1089/37 v katastrálním území Onšovice u Čkyně
Adresa předmětu ocenění:	Onšovice u Čkyně, Čkyně, okres Prachatice
Kraj:	Jihočeský kraj

Okres: Prachatice  
Obec: Čkyně  
Katastrální území: Onšovice u Čkyně

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.02.2022 bez přítomnosti majitele, pozemky jsou veřejně přístupné.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

LV 1271

Jaroslav Vojta, Velké náměstí 3, Prachatice I, 383 01 Prachatice podíl 1/4

LV 426

Jaroslav Vojta, Velké náměstí 3, Prachatice I, 383 01 Prachatice podíl 1/4

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1041/34, 1041/74, 1045/36, 1089/37 nacházející se v obci Čkyně, okres Prachatice, katastrální území Onšovice u Čkyně.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované pozemky parc.č. 1041/34, 1041/74, 1045/36 jsou evidovány v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, pozemky určené k plnění funkcí lesa. Pozemky se nacházejí cca 1 km jižně od obce Onšovice, v lokalitě Za horou. Pozemky jsou součástí větších celků a nelze je bez přesného zaměření jednoznačně identifikovat. Informace o druhu, stáří a zastoupení porostu jsou převzaty z lesních hospodářských osnov. Dle sdělení majitele pozemku nedošlo ke dni ocenění k vytěžení ani výraznému poškození lesních porostů. Zpracovatel tak předpokládá, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1041/34 má výměru 2085 m<sup>2</sup>, pozemek na strmějším kamenitém severním svahu. Porostní skupina 5N3. Zastoupen smrk 95%, borovice 5%, stáří 144 let. Na části smrk 46 let tyčovina.

Pozemek 1041/74 o výměře 2041 m<sup>2</sup>, porostní skupina 5K9, na části pozemku je zastoupena borovice, smrk 57 let, na části borovice 80 let, smrk 45 let.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1045/36 má výměru 2147 m<sup>2</sup>. Pozemek je z části na strmém kamenitém svahu. Porostní skupina 5N3 zastoupena borovice 97%, bříza 3% stáří 105 let, na části smrk, borovice 149 let.

Pozemky jsou přístupné přes lesní pozemky jiných vlastníků. Věcné břemeno ve prospěch oceňovaného pozemku není zřízeno.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1089/37 o výměře 243 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha, způsob využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Oceňovaný pozemek se nachází cca 900 m jižně od obce Onšovice a tvoří součást potoka Spůlka. Pozemek je přístupný přes pozemky jiných vlastníků. Věcné břemeno ve prospěch oceňovaného pozemku není zřízeno.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.02.2022 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský  
Okres: Prachatice  
Obec: Čkyně  
Katastrální území: Onšovice u Čkyně  
Počet obyvatel: 1 616  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **822,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{249,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. parc.č. 1089/37

#### Ocenění

#### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	249,-	0,06 1,00				14,94
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1089/37	243		14,94	3 630,42
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 243 m <sup>2</sup>						<b>3 630,42</b>

Parc.č. 1089/37 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 630,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4

Parc.č. 1089/37 - zjištěná cena celkem = 907,61 Kč

## 2. Pozemky LV 426

### Ocenění

#### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1041/34	5N3	2 085	4,49		4,49	9 361,65
lesní pozemek	1041/74	5K9	2 041	4,86		4,86	9 919,26
lesní pozemek	1045/36	5N3	2 147	4,49		4,49	9 640,03

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 6 273 m<sup>2</sup> **28 920,94**

Pozemky LV 426 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	28 920,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4

Pozemky LV 426 - zjištěná cena celkem = 7 230,24 Kč

## 3. lesní porosty

### Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									Cena
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1041/34	1 600	95	72,03	144	4	14,29	8,000	120	120
							1,000	(max 120)	
$Ha = [(72,03 - 14,29) * 1,000 + 14,29] * 8,00 * 95 \% = 54,7428 \text{ Kč/m}^2$									87 588,48
SM - smrk ztepilý - celkem									= 87 588,48

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									Cena
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1041/34	1 600	5	34,97	144	4	19,43	8,000	120	120
							1,000	(max 120)	
$Ha = [(34,97 - 19,43) * 1,000 + 19,43] * 8,00 * 5 \% = 1,3988 \text{ Kč/m}^2$									2 238,08
BO - borovice lesní - celkem									= 2 238,08

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Opravný faktor fuv
-------	----------------------------	-------------	-------------------------------------------	--------------	--------	------------------------------------------------------	------------	----------------	--------------------

V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	hodnot. faktor fa	faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1041/34			46	3	9,000	120
500	100	83,92	14,29		0,330	
Ha = $[(83,92 - 14,29) * 0,330 + 14,29] * 9,00 * 100 \% = 33,5411 \text{ Kč/m}^2$					16 770,55	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,630
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem					=	10 565,45

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1041/74									
1 600	95	38,88	19,43	57	3	8,000	120		
Ha = $[(38,88 - 19,43) * 0,820 + 19,43] * 8,00 * 95 \% = 26,8880 \text{ Kč/m}^2$								43 020,80	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$								*	0,685
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								*	1,000
BO - borovice lesní - celkem								=	29 469,25

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1041/74									
1 600	5	83,92	14,29	57	3	8,000	120		
Ha = $[(83,92 - 14,29) * 0,422 + 14,29] * 8,00 * 5 \% = 1,7470 \text{ Kč/m}^2$								2 795,20	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$								*	0,685
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem								=	1 914,71

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$									
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1041/74									
300	100	30,17	19,43	80	5	8,000	110		
Ha = $[(30,17 - 19,43) * 0,862 * 1/0,956 + 19,43] * 8,00 * 100 \% = 23,2912 \text{ Kč/m}^2$								6 987,36	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$								*	0,850
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								*	1,000
BO - borovice lesní - celkem								=	5 939,26

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]
-------	--------------	--------	------------	---------------

Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1041/74			45	4	10,000
200	100	67,54	14,29		110
				0,331	0,887
Ha = $[(67,54 - 14,29) * 0,331 * 1/0,887 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 34,1612 \text{ Kč/m}^2$					6 832,24
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*
SM - smrk ztepilý - celkem					=
					4 611,76

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$										
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1045/36										
	1 200	97	23,56	105	6	19,43	9,000	120		
							0,905			
Ha = $[(23,56 - 19,43) * 0,905 + 19,43] * 9,00 * 97 \% = 20,2254 \text{ Kč/m}^2$										24 270,48
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$										*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):										*
BO - borovice lesní - celkem										=
										22 450,19

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$										
BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 1045/36										
	1 200	3	5,71	105	3	4,32	9,000	120		
							1,000	(max 80)		
Ha = $[(5,71 - 4,32) * 1,000 + 4,32] * 9,00 * 3 \% = 0,1542 \text{ Kč/m}^2$										185,04
BR - bříza bradavičnatá - celkem										=
										185,04

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$										
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1045/36										
	1 000	95	60,78	149	5	14,29	8,000	120		
							1,000	(max 120)		
Ha = $[(60,78 - 14,29) * 1,000 + 14,29] * 8,00 * 95 \% = 46,1928 \text{ Kč/m}^2$										46 192,80
SM - smrk ztepilý - celkem										=
										46 192,80

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



Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				faktor fa	Cena
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 1045/36	149	5	8,000	120	
				(max 120)	
1 000	5	30,49	19,43	1,000	
$Ha = [(30,49 - 19,43) * 1,000 + 19,43] * 8,00 * 5 \% = 1,2196 \text{ Kč/m}^2$					1 219,60
BO - borovice lesní - celkem					= 1 219,60
Celkem - lesní porosty					= 212 374,62 Kč
<b>Lesní porosty - celkem:</b>					<b>212 374,62 Kč</b>
<b>Lesní porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					= <b>212 374,62 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					* 1 / 4
<b>Lesní porosty - zjištěná cena celkem</b>					= <b>53 093,66 Kč</b>

## Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 1089/37	907,60 Kč
2. Pozemky LV 426	7 230,20 Kč
3. lesní porosty	53 093,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 61 231,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 61 230,- Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pozemek parc.č. 1089/37 je evidovaný v katastru nemovitostí jako koryto vodního toku. Pozemky obdobného charakteru nebývají samostatně obchodovány, pokud jsou prodávány, bývají zpravidla obchodovány společně se zemědělskými nebo lesními pozemky. Cenu tak z kupních smluv nelze jednoznačně odvodit. Pro potřeby zadavatele ocenit pozemek samostatně, byly do srovnávací metody zařazeny pozemky hospodářsky nevyužívané, které byly zpracovatelem vyhodnoceny jako nejpodobnější vzorky k oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

## II.1. Pozemek parc. č. 1041/34, 1041/74, 1045/36, v katastrálním území Onšovice u Čkyně (LV 426)

Pozemek v katastrálním území Onšovice u Čkyně, obec Čkyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Onšovice u Čkyně, Čkyně, okres Prachatice	plocha 6273 m <sup>2</sup>	plochy lesní		SM 46, 57, 149 let, BO 57, 105, 149 let, BR 105 let, přístup přes poz. jiných vlastníků, svažitý poz
1	Úbislav, Stachy, okres Prachatice	plocha 44687 m <sup>2</sup>	plochy lesní		SM 80 let, přístup ze silnice
2	Nezamyslice, okres Klatovy	plocha 3204 m <sup>2</sup>	plochy lesní		BO 83 let, přístup z komunikace
3	Soběšice, okres Klatovy	plocha 8537 m <sup>2</sup>	plochy lesní		SM, BO 64, 105 let, přístup z komunikace
4	Lažiště, okres Prachatice	plocha 7255 m <sup>2</sup>	plochy lesní		SM 8-87 let, přístup z obecní komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40,79 Kč	Nepoužit	40,79 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	37,08 Kč
2	28,09 Kč	Nepoužit	28,09 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	25,54 Kč
3	35,14 Kč	Nepoužit	35,14 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	31,95 Kč
4	35,84 Kč	Nepoužit	35,84 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	32,58 Kč
<b>Celkem průměr</b>											31,79 Kč
<b>Minimum</b>											25,54 Kč
<b>Maximum</b>											37,08 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											4,75 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											27,04 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											36,54 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje stáří a zastoupení porostu a přístup k pozemku. K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávané nemovitosti mají lepší vlastnosti (přístup k pozemku), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) větší než 1.

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

31,79 Kč/m<sup>2</sup>

\*

6.273 m<sup>2</sup>

**= 199.419 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**199.000,-- Kč**

Spoluvlastnický podíl

\*1/4

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

**49.750,-Kč**

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

**40.000,-Kč**

## Pozemek parc. č. 1089/37 v katastrálním území Onšovice u Čkyně (LV 1271)

Pozemek v katastrálním území Onšovice u Čkyně, obec Čkyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Onšovice u Čkyně, Čkyně, okres Prachatice	plocha 243 m <sup>2</sup>	vodní plocha		koryto vodního toku
1	Lštění, Radhostice, okres Prachatice	plocha 8456 m <sup>2</sup>	plochy lesní		olšový les u potoka
2	Doubravice, okres Strakonice	plocha 5011 m <sup>2</sup>	plochy smíšené nezastavěného území		ostatní plocha, zamokřená půda, neobhospodařované pozemky
3	Velká Turná, okres Strakonice	plocha 1515 m <sup>2</sup>	vodní plocha, plochy přírodní		vodní plocha, ostatní plocha, neobhospodař. pozemky
4	Zábrdí, okres Prachatice	plocha 6699 m <sup>2</sup>	plochy lesní		lesní pozemek, listnaté dřeviny, stráž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13,60 Kč	Nepoužit	13,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	12,36 Kč
2	34,92 Kč	Nepoužit	34,92 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	31,75 Kč
3	35,00 Kč	Nepoužit	35,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.0500	33,33 Kč
4	11,94 Kč	Nepoužit	11,94 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	10,86 Kč
<b>Celkem průměr</b>											22,08 Kč
<b>Minimum</b>											10,86 Kč
<b>Maximum</b>											33,33 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											12,12 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											9,96 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											34,20 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje hospodářské využití pozemku. K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávané nemovitosti mají lepší vlastnosti (hospodářské využití), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x..xK6) větší než 1.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

22,08 Kč/m<sup>2</sup>

\*

243 m<sup>2</sup>

= 5.365 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**5.000,-- Kč**

Spoluvlastnický podíl

\*1/4

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

**1.250,-Kč**

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

**1.000,-Kč**

### E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**61.230,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Pozemky zapsané na LV 426

**40.000,--Kč**

Pozemek zapsaný na LV 1271

**1.000,-- Kč**

**Celkem**

**41.000,-Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** U pozemku parc.č . 1089/37 vykazuje zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání minimální odchylku a značí přesnost provedeného ocenění. U lesních pozemků je zjištěná cena vyšší, tuto cenu výrazně ovlivňuje výpočet lesních porostů na lesním pozemku.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  předmětné nemovitosti zapsané na LV 426 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**40.000 Kč**

Slovy: čtyřicettisíc korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  předmětné nemovitosti zapsané na LV 1271 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.000 Kč**

Slovy: jedentisíc korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti  $\frac{1}{4}$  předmětné nemovitosti zapsané na LV 426 a 1271 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**41.000 Kč**

Slovy: čtyřicetjednatisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,  
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.02.2022



.....  
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

**G. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15652-294/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

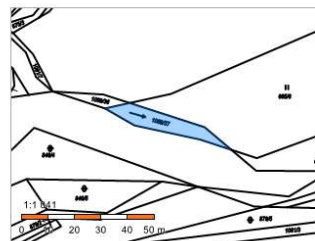
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1089/37
Obec:	Čkyně [550167]
Katastrální území:	Onšovice u Čkyně [624268]
Číslo LV:	1271
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	243
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Duplicitní zápis vlastnictví	Podíl
Česká republika	
Prudiková Alena, č. p. 243, 38481 Čkyně	1/4
Vojta Jaroslav, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice	1/4
Vojtová Miloslava, SNP 559, Prachatice II, 38301 Prachatice	1/2
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 Praha 5	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

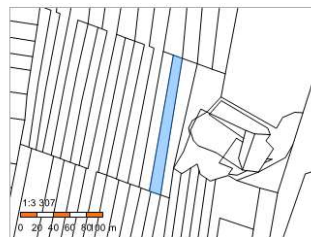
Nejsou evidována žádná omezení.





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1041/34 <sup>oř</sup>
Obec:	Čkyně [550167] <sup>oř</sup>
Katastrální území:	Onšovice u Čkyně [624268]
Číslo LV:	426
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2085
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Prudíková Alena, č. p. 243, 38481 Čkyně	1/4
Vojta Jaroslav, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice	1/4
Vojtová Miloslava, SNP 559, Prachatice II, 38301 Prachatice	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ

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

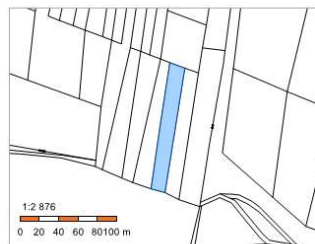
## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu



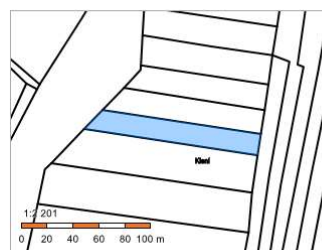
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1041/74 <sup>č</sup>
Obec:	Čkyně [550167] <sup>č</sup>
Katastrální území:	Onšovice u Čkyně [624268]
Číslo LV:	426
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2041
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1045/36 <sup>č</sup>
Obec:	Čkyně [550167] <sup>č</sup>
Katastrální území:	Onšovice u Čkyně [624268]
Číslo LV:	426
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2147
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek





## Výpis z LHO

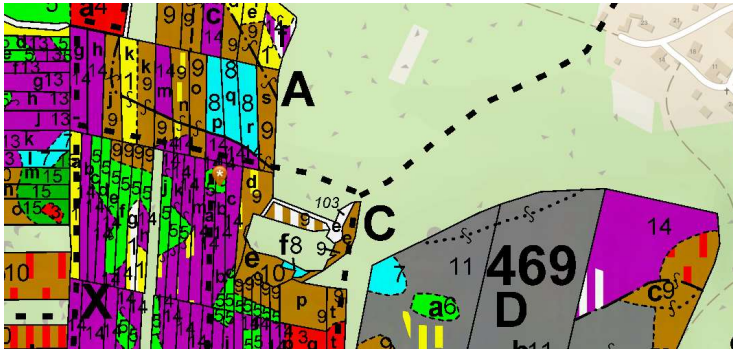
parc.č. 1041/

Oddělení: 469	Plocha: 58.87	LHC: 213801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: C	Plocha: 4.45	Název: Vimperk	LS(LZ): LHO Vimperk	
Porost: b	Plocha: 0.21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 12	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: Řemenová parcela na strmějším kamenitěm S svahu. KU 624268 PAR 1041/34				
Por.sk.: 14	Plocha: 0.16	LT: 5N3	Lesní úřad: Kód k.ú.: 624268	Název k.ú.: Onšovice u Čkyně
Popis porostní skupiny: Mýtná kmenovina.				

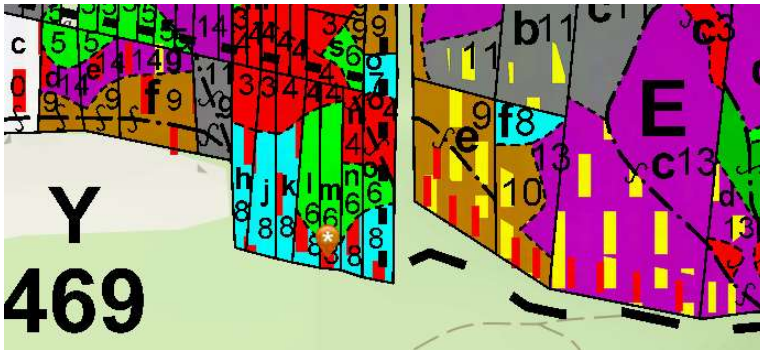
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)
511	139	8	SM	95	33	27	0.99	26	4	C			0	405	65			0					SM	0.11
			BO	5	34	26	0.95	24	4	C			0	16	3			0		3			BK	0.05
			<b>Celkem:</b>	<b>100</b>										<b>421</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0.16</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>Celkem:</b>	<b>0.16</b>

Oddělení: 469	Plocha: 58.87	LHC: 213801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: C	Plocha: 4.45	Název: Vimperk	LS(LZ): LHO Vimperk	
Porost: b	Plocha: 0.21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 12	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: Řemenová parcela na strmějším kamenitěm S svahu. KU 624268 PAR 1041/34				
Por.sk.: 5	Plocha: 0.05	LT: 5N3	Lesní úřad: Kód k.ú.: 624268	Název k.ú.: Onšovice u Čkyně
Popis porostní skupiny: Tyčovina.				

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		Prořezávky		Zalesnění		
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)
511	41	9	SM	100	12	14	0.07	26	3				0	173	9			1		0				
			<b>Celkem:</b>	<b>100</b>										<b>173</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0.05</b>	<b>1</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>Celkem:</b>



Pozemek 1041/74



Oddělení: 469	Plocha: 58.87	LHC: 213801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: Y	Plocha: 3.23	Název: Vimperk	LS(LZ): LHO Vimperk	
Porost: m	Plocha: 0.21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 12	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: Pruh na mírném J sklonu. KU 624268 PAR 1041/74				
Por.sk.: 6	Plocha: 0.16	LT: 5K9	Lesní úřad: Kód k.ú.: 624268	Název k.ú.: Onšovice u Čkyně
Popis porostní skupiny: Stabá kmenovina styčkovinou.				

Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.16	Skut. plocha etáže: 0.16	Kód majetku: 683	Model těž. %: 0	Obmýtí/obnovní doba: 120/30	% MZD:																							
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem sf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění								
													na 1 ha	Celkem	nat.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nat.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha			
513	52	8	BO	95	18	18	0.18	24	3			0	185	30			2		0										
			SM	5	18	18	0.21	26	3			0	12	2			0		0										
Celkem:													197	32	0	1	0.16	2	0.00	0	0	0.00							

Oddělení: 469	Plocha: 58.87	LHC: 213801	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: Y	Plocha: 3.23	Název: Vimperk	LS(LZ): LHO Vimperk	
Porost: m	Plocha: 0.21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 12	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1
Popis porostu: Pruh na mírném J sklonu. KU 624268 PAR 1041/74				
Por.sk.: 8	Plocha: 0.03	LT: 5K1	Lesní úřad: Kód k.ú.: 624268	Název k.ú.: Onšovice u Čkyně
Popis porostní skupiny: Kmenovina sf. věku s nárůstem SM.				

Etáž:		8	Parc. plocha etáže:	0.03	Skut. plocha etáže:	0.03	Kód majetku:	683	Model. těž. %:	0	Obmýtl/obnovní doba:	110/30	% MZD:										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
533	75	8	BO	100	24	20	0.36	22	5	C		0	231	7									
Celkem:				100									231	7	0	1	0.03	0	0.00	0	0	0.00	

Oddělení:	469	Plocha:	58.87	LHC:	213801	Platnost:	01.01.2017-31.12.2026	Majitel:					
Dílec:	Y	Plocha:	3.23	Název:	Vimperk	LS(LZ):	LHO Vimperk						
Porost:	m	Plocha:	0.21	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:		Úsek:	1
Popis porostu: Pruh na mírném J sklonu. KU 624268 PAR 1041/74													
Por.sk.:	4	Plocha:	0.02	LT:	5K7	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	624268	Název k.ú.:	Onšovice u Čkyně		
Popis porostní skupiny: Tyčovina. BO +.													

Etáž:		4	Parc. plocha etáže:	0.02	Skut. plocha etáže:	0.02	Kód majetku:	683	Model. těž. %:	0	Obmýtl/obnovní doba:	110/30	% MZD:										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
531	40	10	SM	100	12	13	0.06	24	4			0	174	4									
Celkem:				100									174	4	1	1	0.02	1	0.00	0	0	0.00	

Parc.č. 1045/36

Oddělení:	469	Plocha:	58.87	LHC:	213801	Platnost:	01.01.2017-31.12.2026	Majitel:					
Dílec:	N	Plocha:	4.11	Název:	Vimperk	LS(LZ):	LHO Vimperk						
Porost:	n	Plocha:	0.22	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:		Úsek:	1
Popis porostu: Řemenová parcela V - Z na Svahu S expozice. Z část na strmém kamenitém svahu. KU 624268 PAR 1045/36													
Por.sk.:	10	Plocha:	0.12	LT:	5N3	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	624268	Název k.ú.:	Onšovice u Čkyně		
Popis porostní skupiny: Kmenovina před poč. obnovy. SM +.													

Etáž:		10	Parc. plocha etáže:	0.12	Skut. plocha etáže:	0.12	Kód majetku:	683	Model. těž. %:	4	Obmýtl/obnovní doba:	120/30	% MZD:	30									
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
513	100	9	BO	97	26	21	0.45	20	6	C		0	271	33									
			BR	3	20	20	0.24	20	3	C		0	5	1									
Celkem:				100									276	34	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00		

Oddělení:	469	Plocha:	58.87	LHC:	213801	Platnost:	01.01.2017-31.12.2026	Majitel:					
Dílec:	N	Plocha:	4.11	Název:	Vimperk	LS(LZ):	LHO Vimperk						
Porost:	n	Plocha:	0.22	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO: 12	Pásmo ohrožení: D	OLH:		Úsek:	1
Popis porostu: Řemenová parcela V - Z na Svahu S expozice. Z část na strmém kamenitém svahu. KU 624268 PAR 1045/36													
Por.sk.:	15	Plocha:	0.10	LT:	5N3	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	624268	Název k.ú.:	Onšovice u Čkyně		
Popis porostní skupiny: Starší mýtná kmenovina. TO: domýtit.													

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění		
511	144	8	SM	95	27	25	0.64	24	5	C		0	360	36									
			BO	5	30	22	0.63	22	5	C		0	14	1									
Celkem:				100									374	37	0	0.00	0	0.10	37	0	0.00		



### Pořízená fotodokumentace



### Srovnávané nemovitosti – LV 426

#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

##### 1. Identifikace

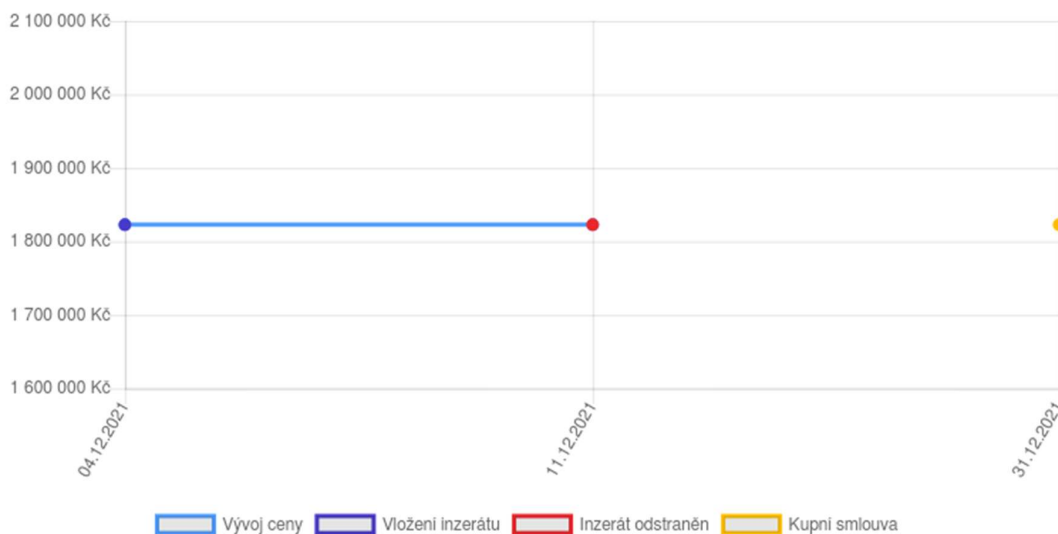


**Prodej, Pozemek, 44687 m<sup>2</sup>, Úbislav, Stachy, okres Prachatice**

**Celková cena: 1.822.743 Kč**

**Adresa: Úbislav, Stachy, okres Prachatice**

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



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Úbislav, Stachy, okres Prachatice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	44687
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 822 743 Kč	<b>Současné využití</b>	les
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	31.12.2021	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-5397/2021-306		

## Slovní popis

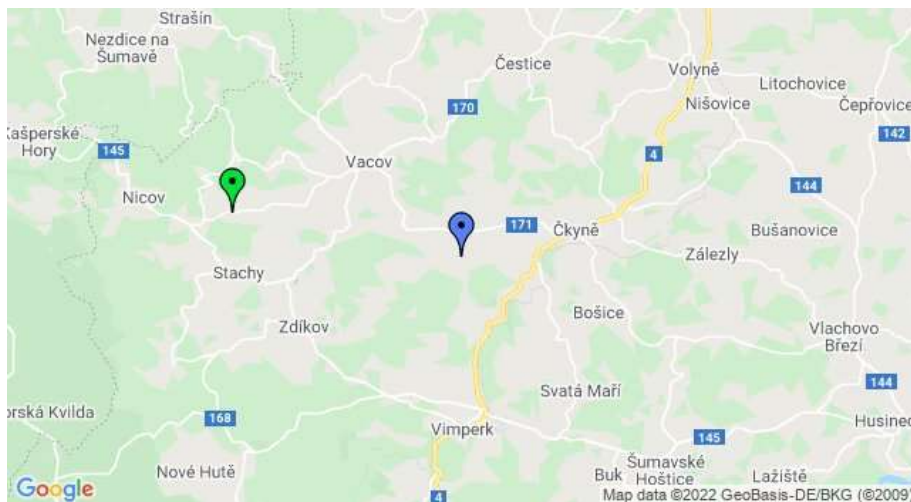
Nabízíme k prodeji les o rozloze 44.687 m<sup>2</sup> v katastrálním území Úbislav, část obce Stachy, v okrese Prachatice. Jedná se o smrkový les se stářím cca 80 let. Je zde povolení k těžbě na 369 m<sup>2</sup>. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace



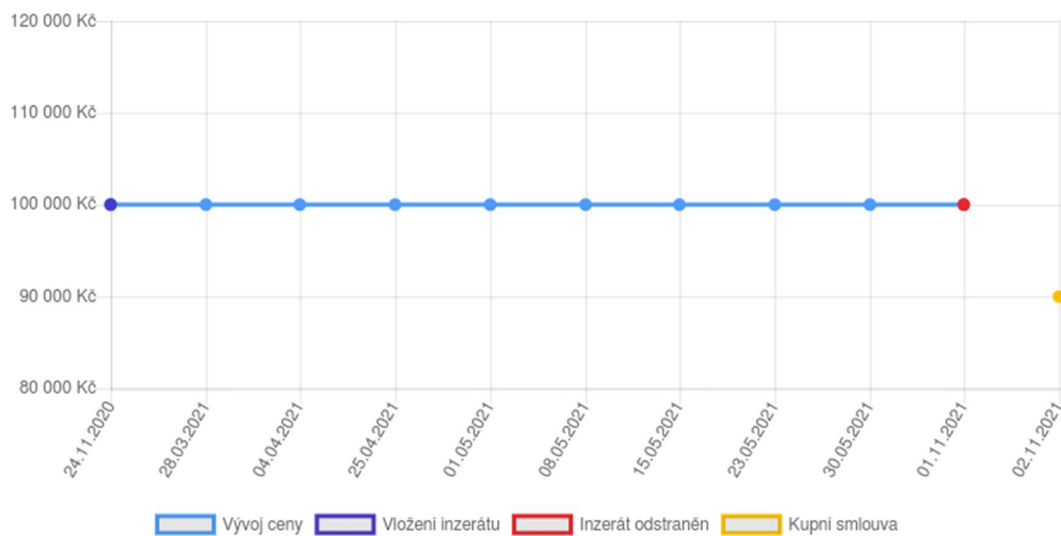
**Prodej, Pozemek, 3204 m<sup>2</sup>, Nezamyslice, okres Klatovy**

**Celková cena: 90.000 Kč**

**Adresa: Nezamyslice, okres Klatovy**



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



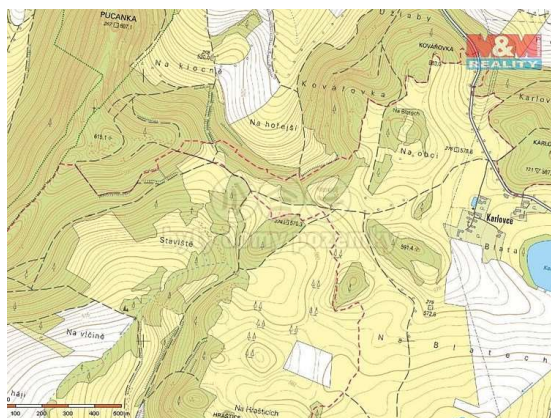
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Nezamyslice, okres Klatovy	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	3204
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	90 000 Kč	<b>Současné využití</b>	les
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.11.2021	<b>Umístění objektu</b>	Samota
<b>Číslo řízení</b>	V-7681/2021-404		

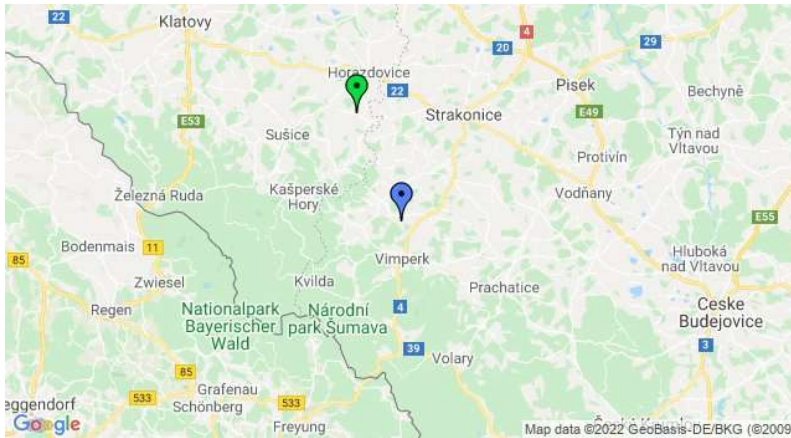
## Slovní popis

Prodej lesního pozemku o celkové ploše 3204 m2. Na pozemku se nachází 83 letý borový a smrkový porost o celkové zásobě 90 m3. Více info v RK.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



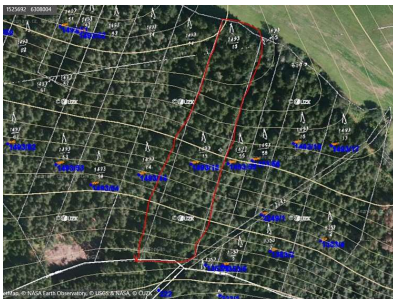
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

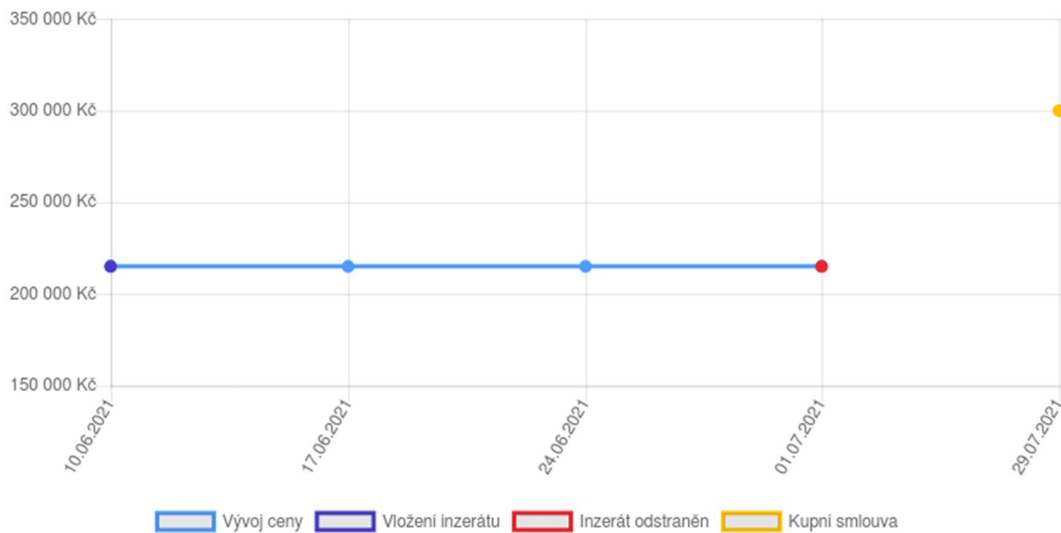


**Prodej, Pozemek, 8537 m<sup>2</sup>, Soběšice, okres Klatovy**

**Celková cena: 300.000 Kč**

**Adresa: Soběšice, okres Klatovy**

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



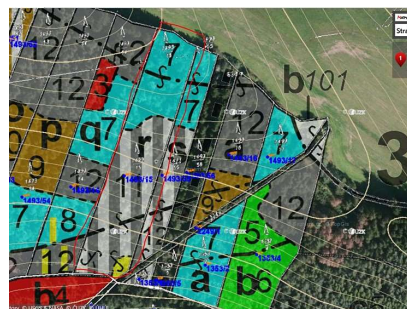
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Soběšice, okres Klatovy	<b>Číslo řízení</b>	V-5327/2021-404
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	300 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	8537
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.07.2021	<b>Současné využití</b>	les

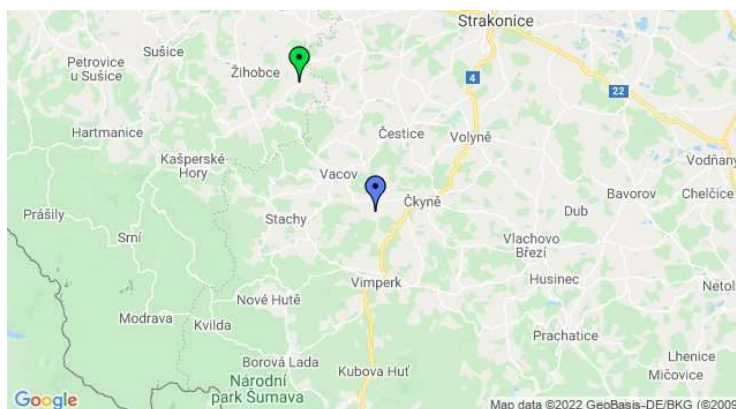
### Slovní popis

V katastrálním území obce Soběšice prodáváme lesní pozemek o celkové výměře 8.537 m2. Les je ve vlastnictví pouze jednoho majitele a tvoří jeden celek. Nachází se v mírném svahu a je dobře přístupný z polní cesty a pak přes pole. Z dřevin je zde zastoupen hlavně Smrk s příměsí Borovice a Břízy. Porosty jsou v dobrém zakmenění a ve věku v 64 a 105 let. Celková dřevní zásoba je cca 274 m3. LHP platné od 1.1.2014 – 31.12.2023. Součástí ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Bližší informace Vám poskytne makléř.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

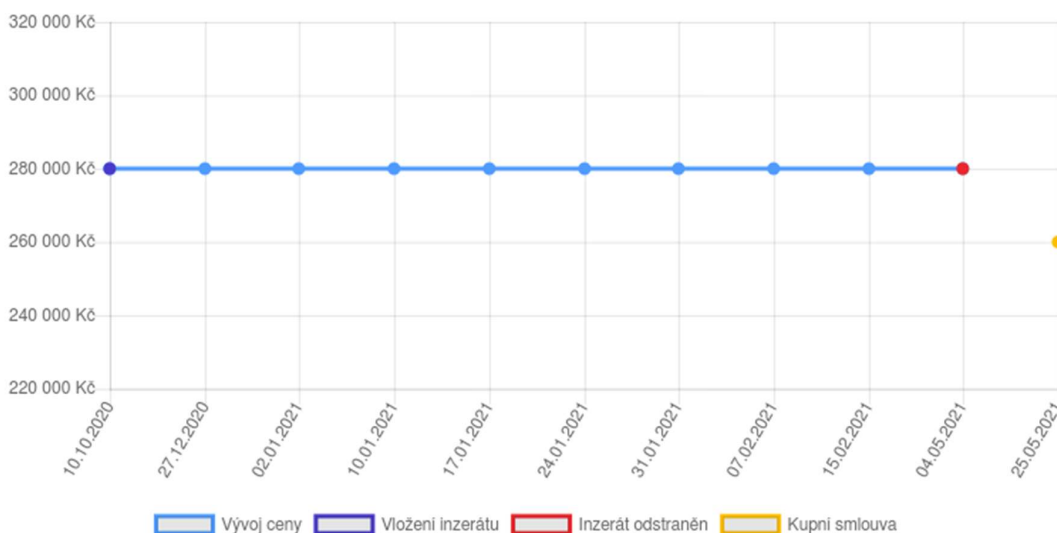


**Prodej, Pozemek, 7255 m<sup>2</sup>, Lažiště, okres Prachatice**

**Celková cena: 260.000 Kč**

**Adresa: Lažiště, okres Prachatice**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Lažiště, okres Prachatice	<b>Číslo řízení</b>	V-2155/2021-306
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	260 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	7255
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	25.05.2021	<b>Současné využití</b>	les

### Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej lesa v obci Lažiště u Prachatic. Smrkový les v mírném severním svahu o výměře 7255 m<sup>2</sup> má stáří stromů 8 až 87 let. Pozemek je místy ohraničen kamenným valem a je dobře přístupný z obecní silnice. Více informací Vám poskytne realitní kancelář. Ev. číslo: 27668.

## 4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Srovnávané nemovitosti – LV 1271

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

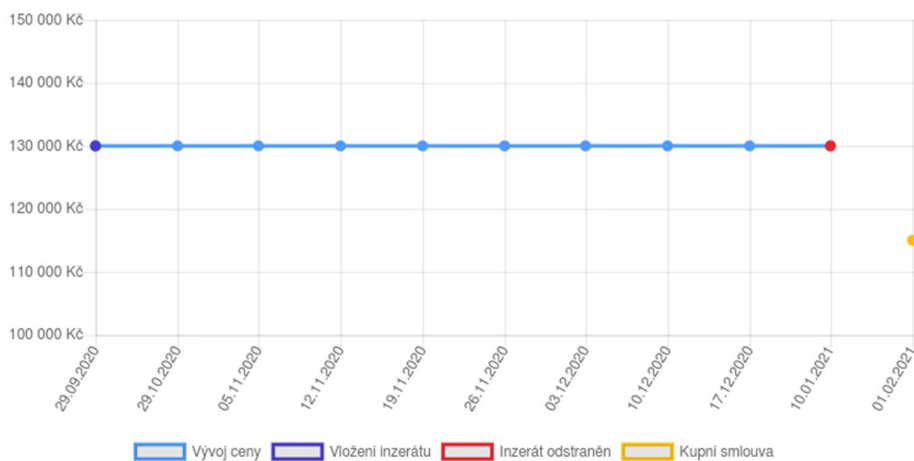


**Prodej, Pozemek, 8456 m<sup>2</sup>, Lštěň, Radhostice, okres Prachatice**

**Celková cena: 115.000 Kč**

**Adresa: Lštěň, Radhostice, okres Prachatice**

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



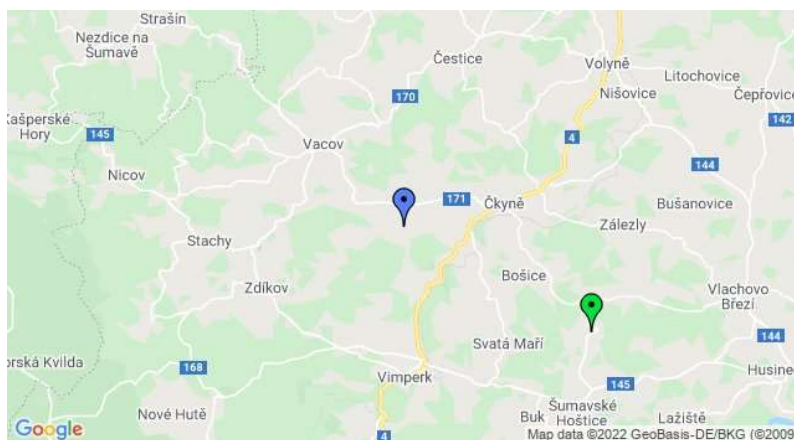
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Lštění, Radhostice, okres Prachatice	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	8456
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	115 000 Kč	<b>Současné využití</b>	les
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	01.02.2021	<b>Umístění objektu</b>	Samota
<b>Číslo řízení</b>	V-342/2021-306		

### Slovní popis

Prodej lesa s celkovou výměrou 8.456 m<sup>2</sup> nad sportovně – relaxačním areálem obce Radhostice směrem na Lštění pod Mařským vrchem (907 m.n.m.) u Libotyňského potoka. Převážně olšový les v mírném svahu s přístupem z obecní nezpevněné cesty.

### 4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace

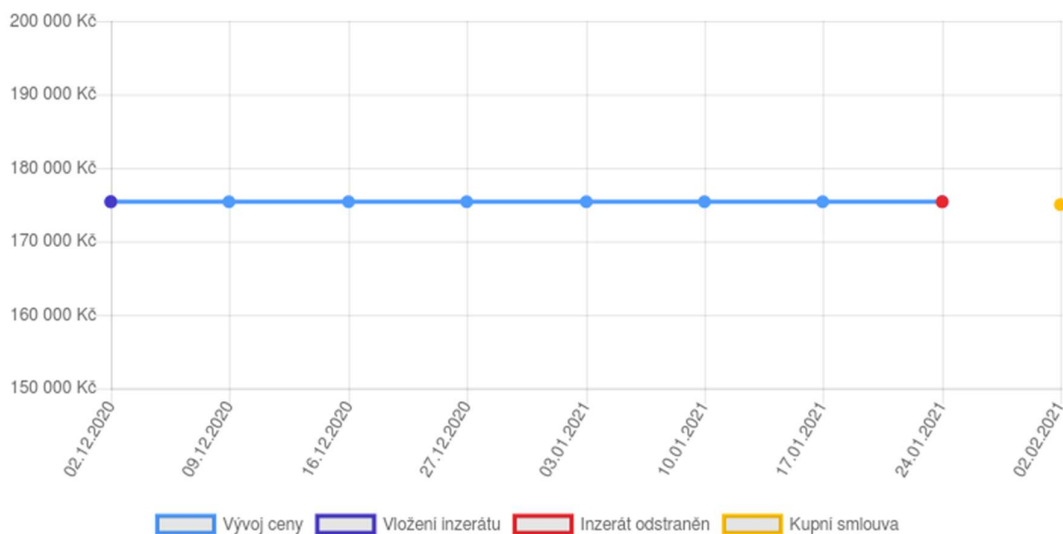


**Prodej, Pozemek, 5011 m<sup>2</sup>, Doubravice, okres Strakonice**

**Celková cena: 175.000 Kč**

**Adresa: Doubravice, okres Strakonice**

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



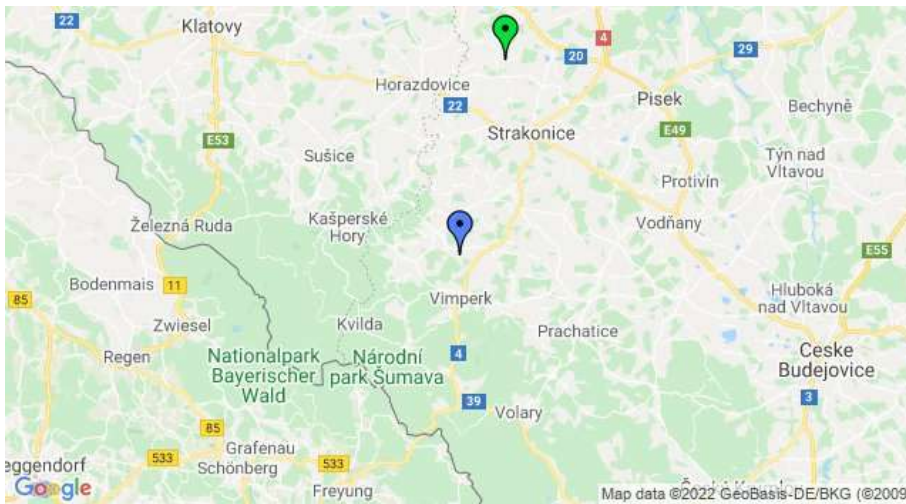
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Doubravice, okres Strakonice	<b>Číslo řízení</b>	V-490/2021-307
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	175 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	5011
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.02.2021	<b>Současné využití</b>	ostatní

### Slovní popis

Předmětem prodeje je soubor čtyř hůře obhospodařovatelných parcel o celkové výměře 5011 m<sup>2</sup> v k.ú. Doubravice u Strakonice. Tři pozemky, které na sebe navazují jsou vedeny v katastru jako vodní plocha - zamokřená plocha (4892 m<sup>2</sup>) a zbylá jedna parcela je tvořena ornou půdou (119 m<sup>2</sup>). Více informací poskytneme emailem nebo telefonicky.

## 4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

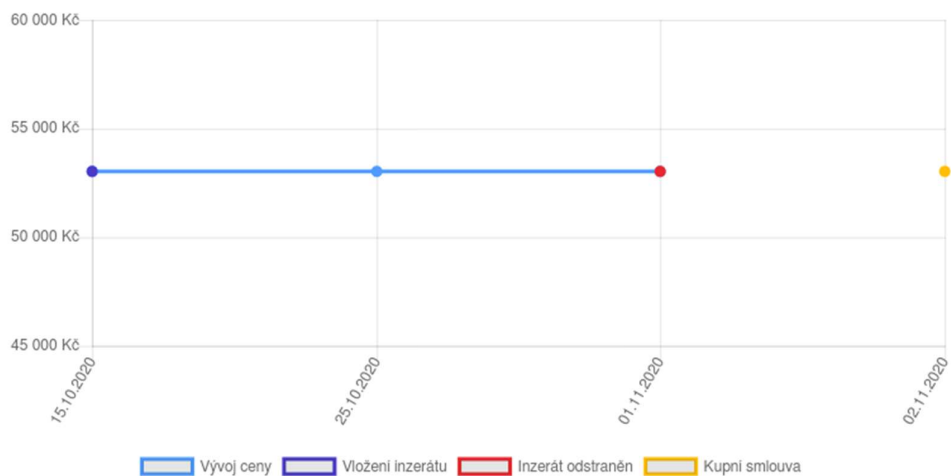


**Prodej, Pozemek, 1515 m<sup>2</sup>, Velká Turná, okres Strakonice**

**Celková cena: 53.025 Kč**

**Adresa: Velká Turná, okres Strakonice**

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





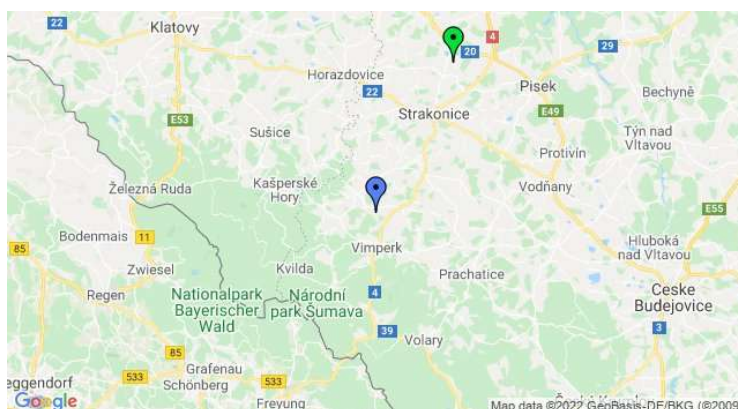
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Velká Turná, okres Strakonice	<b>Číslo řízení</b>	V-5416/2020-307
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	53 025 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1515
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	02.11.2020	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost

### Slovní popis

Předmětem prodeje jsou v tomto případě dva pozemky o celkové výměře 1515 m<sup>2</sup> v k.ú. Velká Turná okr. Strakonice. Pozemky, které jsou situovány poblíž železnice a potoka, tvoří parcela trvalého travního porostu (1507 m<sup>2</sup>) a vodní plocha (8 m<sup>2</sup>). V současné chvíli jsou pozemky neobhospodařovány. Více informací poskytneme emailem nebo telefonicky.

### 4. Mapové zobrazení



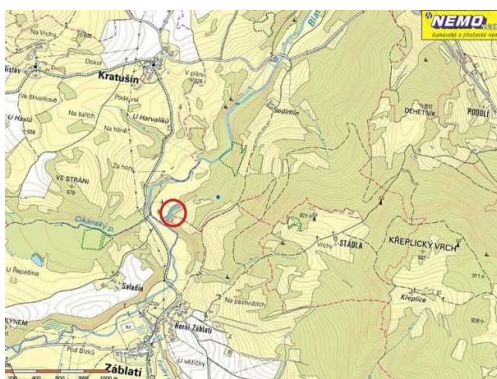
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

#### 1. Identifikace

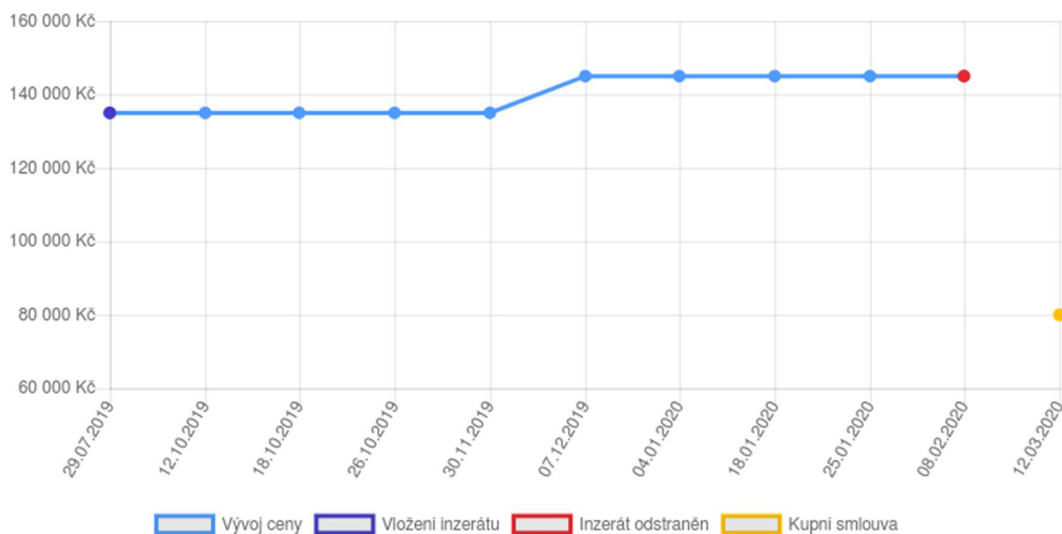


**Prodej, Pozemek, 6699 m<sup>2</sup>, Zábrdí, okres Prachatice**

**Celková cena: 80.000 Kč**

**Adresa: Zábrdí, okres Prachatice**

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



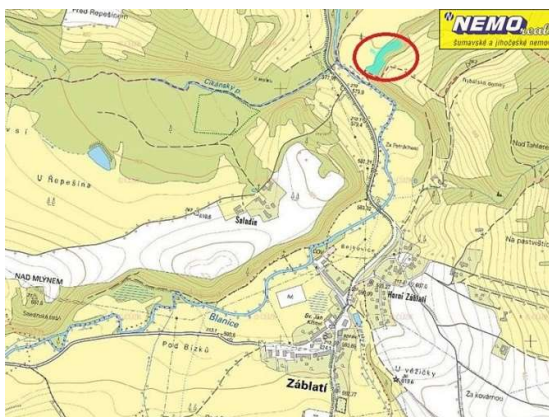
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Zábrdí, okres Prachatice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	6699
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	80 000 Kč	<b>Současné využití</b>	les
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	12.03.2020	<b>Umístění objektu</b>	Samota
<b>Číslo řízení</b>	V-917/2020-306		

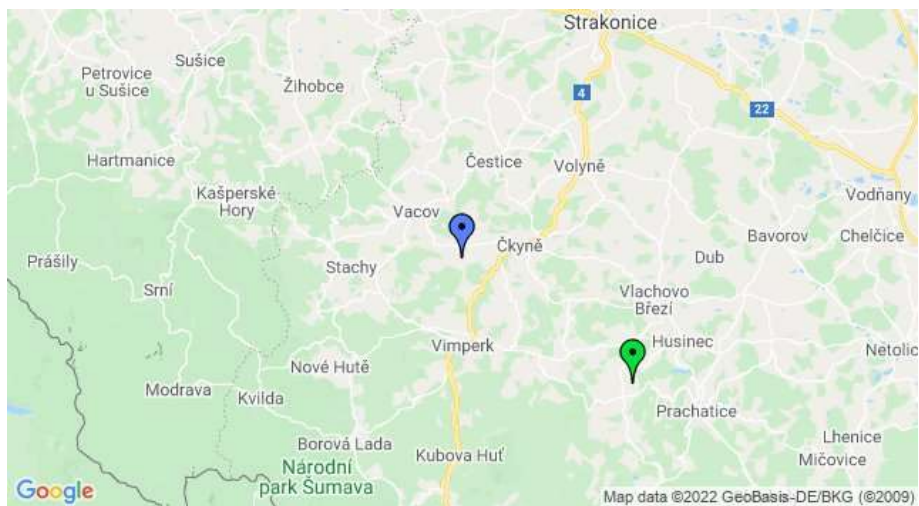
### Slovní popis

Prodej lesa s výměrou 6.446 m<sup>2</sup>. Převážně listnaté dřeviny (OS 40%, BR 30%, BO 10%, OL 10%, DB 5%, KL 5%) a pozemku (TTP) s výměrou 253 m<sup>2</sup>. Prudká SZ stráž. V sousedství lesy ČR. Možná i směna za zem. pozemek (může být i oboustranná kompenzace). Investice s krásným okolím mezi Kratušínem a Záblatím nad řekou Blanicí.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost