

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3611/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY, s.r.o

Adresa objednavatele: Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (el. aukce čj. 472EA2017) (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

1 102 000 Kč

Datum místního šetření: 27.3.2017

Stav ke dni : 27.3.2017

Za přítomnosti: pana Kuby

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 10.5.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (tržní) zemědělských pozemků, ostatní plochy a lesních pozemků, okres Domažlice, obec Kdyně na katastrálním území Dobříkov na Šumavě a v obci Chodská Lhota na k.ú. Chodská Lhota.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 175, 441, 461, 186 ze dne 3.5.2017
 skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 informace a údaje sdělené vlastníkem
 kopie katastrální mapy
 mapa oblasti
 LHP - lesní hospodářský plán

Místopis

Kdyně se nachází v okrese Domažlice, které jsou vzdálené od předmětné nemovitosti 15 km a Kdyně 4 km.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro
					<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem posudku jsou zemědělské pozemky, ostatní plochy a lesní pozemky s lesním porostem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

175

1. Pozemky

441

1. Pozemek parc.č. 55

461

1. Pozemky
1.1. Oceňované pozemky
1.2. Lesní porost

186

1. Pozemky
1.1. Oceňované pozemky
1.2. Lesní porost

Obsah tržního ocenění majetku

175

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemky

441

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 55

461

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 156/1

1.2. Pozemky

186

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 4028, 4031 a 4034

1.2. Pozemky parc.č. 4023, 4026, 4027 a 4039

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1.175

Název předmětu ocenění: Kdyně

Adresa předmětu ocenění: Kdyně

345 06 Kdyně

Kraj: Plzeňský

Okres: Domažlice

Obec: Kdyně

Katastrální území: Dobříkov na Šumavě

Počet obyvatel: 5 278

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{719,00 \text{ Kč/m}^2}$

2.441

Název předmětu ocenění: Pozemky

Adresa předmětu ocenění: Kdyně

345 06 Kdyně

Kraj: Plzeňský
 Okres: Domažlice
 Obec: Kdyně
 Katastrální území: Dobříkov na Šumavě
 Počet obyvatel: 5 278
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 719,00 \text{ Kč/m}^2$

3.461

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Kdyně
 345 06 Kdyně
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Domažlice
 Obec: Kdyně
 Katastrální území: Dobříkov na Šumavě
 Počet obyvatel: 5 278
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod,	II	0,98

služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 719,00 \text{ Kč/m}^2$

4.186

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Chodská Lhota
 345 06 Chodská Lhota
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Domažlice
 Obec: Chodská Lhota
 Katastrální území: Chodská Lhota
 Počet obyvatel: 422

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,015,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 259,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

175

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-------	----------------	------	-----------------------------	----------------------------	---------------	----------------------------	--------------

orná půda	122/30	76401	3 028,00	4,60	80,00	8,28	25 071,84
trvalý travní porost	207/19	76401	1 964,00	4,60	80,00	8,28	16 261,92
trvalý travní porost	244/15	75011	52,00	4,04	80,00	7,27	378,04
trvalý travní porost	244/15	76401	22,00	4,60	80,00	8,28	182,16
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			5 066,00 m ²				41 893,96

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

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	719,-	0,06 1,00				43,14
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha koryto vod.toku	207/35	234,00		43,14	10 094,76
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 234,00 m ²						10 094,76

Pozemky - zjištěná cena = 51 988,72 Kč

441

1. Pozemek parc.č. 55

Jedná se o zahradu v zastavěné části obce situovanou mezi veřejnou zelení a potokem.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	55	76811	408,00	1,33	80,00	2,39	975,12

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 408,00 m² **975,12**

Pozemek parc.č. 55 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 975,12 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 24 / 144

Pozemek parc.č. 55 - zjištěná cena = 162,52 Kč

461

1. Pozemky

1.1. pozemky

Mírný svah. Přírodní park Český les SLT 4S2.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	719,-	0,135 1,000	97,07
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			107,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	435/3	481,00	107,85	51 875,85
Ostatní stavební pozemek - celkem			481,00		51 875,85

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	301	75014	396,00	2,09	80,00	3,76	1 488,96
orná půda	301	74068	265,00	1,24	80,00	2,23	590,95
orná půda	150	74068	186,00	1,24	80,00	2,23	414,78
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			847,00 m ²				2 494,69

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Omezené hospodaření na lesních pozemcích stanovené zvláštním předpisem nebo správním rozhodnutím (např. ochranná pásma, rozhodnutí o využití území apod.) :	-25 %
Celková úprava ceny:	-25 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	156/1	4S2	153 736,00	6,37	-25,00	4,78	734 858,08
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 153 736,00 m ²							734 858,08

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. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužitá pozemky						
§ 9 odst. 5	2,14	0,25			80 %	0,96
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	370	1 368,00	0,96		1 368,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	366	385,00	0,96		385,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	312	325,00	0,96		325,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	269	3 131,00	0,96		3 131,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiné pozemky - celkem			5 209,00			5 209,-

1.2. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Náklady na zajištění kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]	Opravný faktor fuv	Cena
smrk na pozemku p.č.: 156/1	300	100	82,46	4	13,49	2	8,000	100		
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$										
Ha = [(82,46 - 13,49) * 0,000 + 13,49] * 8,00 * 100 % = 10,7920 Kč/m ²										
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]								*	0,520	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):								*	1,000	
smrk - celkem								=		1 683,55

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [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: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$					
smrk na pozemku p.č.: 156/1 300	100	82,46	13 14,29	2 0,116	10,000 100
Ha = $[(82,46 - 14,29) * 0,116 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 22,1977 \text{ Kč/m}^2$					6 659,31
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*
smrk - celkem					=
					3 762,51

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$										
smrk na pozemku p.č.: 156/1 800	100	73,18	48 14,29	3	10,000	100	0,390			
Ha = $[(73,18 - 14,29) * 0,390 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 37,2571 \text{ Kč/m}^2$									29 805,68	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$									*	0,740
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):									*	1,000
smrk - celkem									=	22 056,20

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$										
smrk na pozemku p.č.: 156/1 15 100	10	94,35	150 14,29	2	5,000	100	1,000	(max 120)		
Ha = $[(94,35 - 14,29) * 1,000 + 14,29] * 5,00 * 10 \% = 4,7175 \text{ Kč/m}^2$									71 234,25	
smrk - celkem									=	71 234,25

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$										
borovice na pozemku p.č.: 156/1 14 900	90	47,08	150 19,43	1	5,000	100	1,000	(max 120)		
Ha = $[(47,08 - 19,43) * 1,000 + 19,43] * 5,00 * 90 \% = 21,1860 \text{ Kč/m}^2$									315 671,40	
borovice - celkem									=	315 671,40

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

				faktor fa	Cena
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$					
smrk na pozemku p.č.: 156/1	25	1	10,000	100	
500	100	92,62	14,29	0,193	
$H_a = [(92,62 - 14,29) * 0,193 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 29,4077 \text{ Kč/m}^2$					14 703,85
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,625
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
smrk - celkem				=	9 189,91

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$					
smrk na pozemku p.č.: 156/1	80	2	8,000	100	
2 800	100	82,46	14,29	0,727	
$H_a = [(82,46 - 14,29) * 0,727 + 14,29] * 8,00 * 100 \% = 51,0797 \text{ Kč/m}^2$					143 023,16
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,900
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
smrk - celkem				=	128 720,84

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$					
smrk na pozemku p.č.: 156/1	58	3	10,000	100	
1 400	100	73,18	14,29	0,499	
$H_a = [(73,18 - 14,29) * 0,499 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 43,6761 \text{ Kč/m}^2$					61 146,54
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,790
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
smrk - celkem				=	48 305,77

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti [roků]	Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně} * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$					
smrk na pozemku p.č.: 156/1	47	1	10,000	100	
1 100	100	92,62	14,29	0,388	
$H_a = [(92,62 - 14,29) * 0,388 + 14,29] * 10,00 * 100 \% = 44,6820 \text{ Kč/m}^2$					49 150,20
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,735
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
smrk - celkem				=	36 125,40

Celkem - lesní porosty = 636 749,83 Kč

Lesní porost - zjištěná cena = 636 749,83 Kč

Cena porostů celkem	=	636 749,83 Kč
Pozemky - celkem	+	794 437,62 Kč
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 431 187,45 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	24 / 144

Pozemky - zjištěná cena = **238 531,24 Kč**
186

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	4023	72911	101,00	7,04	40,00	9,86	995,86
trvalý travní porost	4023	72941	370,00	5,60	40,00	7,84	2 900,80
trvalý travní porost	4026	72911	1 764,00	7,04	40,00	9,86	17 393,04
trvalý travní porost	4026	72941	396,00	5,60	40,00	7,84	3 104,64
trvalý travní porost	4039	74068	1 278,00	1,24	40,00	1,74	2 223,72
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 909,00 m²				26 618,06

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	4028	3S2	606,00	6,00		6,00	3 636,00
lesní pozemek	4031	3S2	188,00	6,00		6,00	1 128,00
lesní pozemek	4034	3S2	561,00	6,00		6,00	3 366,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 1 355,00 m²							8 130,-

Jiný pozemek oceněný 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						
§ 9 odst. 6	259,-	0,04				10,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	4027	267,00	10,36		2 766,12
Jiný pozemek - celkem			267,00		2 766,12	

1.2. Lesní porost

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 4028	606,00	60	10,00	1	100 %	24,66	24,66	14 943,96
smrk na pozemku p.č.: 4031	188,00	60	10,00	3	100 %	17,55	17,55	3 299,40
smrk na pozemku p.č.: 4034	561,00	47	10,00	1	100 %	24,66	24,66	13 834,26
Cena lesního porostu celkem:								32 077,62
Lesní porost - zjištěná cena							=	32 077,62 Kč
Cena porostů celkem							=	32 077,62 Kč
Pozemky - celkem							+	37 514,18 Kč
Pozemky - zjištěná cena							=	69 591,80 Kč

Tržní ocenění majetku

175

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej zemědělské půdy, Dolany - Svrčovec		
Lokalita:	Okres Klatovy		
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti		
	Prodej 5ti pozemků v obci Svrčovec u Klatov. Jedná o výměru 2ha orné půdy. Cena je 20Kč/ m2, plus provize RK.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -			0,95
velikost pozemku -			1,10
poloha pozemku -			1,00
dopravní dostupnost -			1,00
možnost zastavění poz. -			1,00

intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
450 000	20 000	22,50	1,05	23,51

Název: Prodej louky, Pučlice
Lokalita: Okres Domažlice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

V okolí obce Dourava Vám nabízíme k prodeji pěkný zemědělský pozemek o celkové výměře 9 316 m². Doubrava se nachází 2 km na severozápad od Pučlic. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a je zahrnut v LPIS - možnost dotace. Územně pozemek spadá do katastrálního území Doubrava u Pučlic. V případě zájmu se na nás neváhejte obrátit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
372 600	9 316	40,00	0,95	38,00

Název: Prodej louky, Dešenice
Lokalita: Okres Klatovy
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej ohraničeného pozemku, pastviny v obci Milence u Nýrska. Pozemek není v pronájmu. Cena 40Kč / m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------	---------------------------------------

904 880	21 622	41,85	1,05	43,73
---------	--------	-------	------	-------

Zjištěná průměrná jednotková cena	35,08 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	122/30	3 028	35,00	105 980
trvalý travní porost	207/19	1 964	35,00	68 740
trvalý travní porost	244/15	52	35,00	1 820
trvalý travní porost	244/15	22	35,00	770
vodní plocha koryto vod.toku	207/35	234	35,00	8 190
Celková výměra pozemků		5 300	Hodnota pozemků celkem	185 500

441

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 55

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej zahrady, Horšovský Týn - Plzeňské Předměstí			
Lokalita:	Okres Domažlice, K terénu			
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti			
<p>Prodej oplocené zahrady s obyvatelným dřevěným domkem o celkové výměře 387 m². Pozemek se nachází na okraji města Horšovský Týn. Kromě chatky jsou na zahradě také ovocné stromy, mezi kterými protéká potůček. Na pozemku je zavedena elektřina a kopaná studna. V obci je veškerá občanská vybavenost.</p>				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
130 000	387	335,92	0,80	268,06



Název:	Prodej zahrady, Vrhavěč - Radinovy			
Lokalita:	Okres Klatovy			
Popis:	Popis a vybavení nemovitosti			
<p>Nabízíme k prodeji zahradu v obci Radinovy o celkové výměře 427 m². Zahrada je</p>				

umístěná ve svahu, na pozemek je přiveden el. proud a veřejný vodovod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,96
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
110 000	427	257,61	0,70	179,73

Název: Prodej zahrady, Kdyně

Lokalita: Okres Domažlice, Masarykova

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Jde o zahradu s vlastní studnou a velkým stromem (ořech), vhodnou pro pěstování zeleniny a ovoce. Nachází se blízko náměstí ve Kdyni.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,71
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	574	261,32	0,35	90,25

Zjištěná průměrná jednotková cena **179,35 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	55	408	180,00	73 440
Celková výměra pozemků		408	Hodnota pozemků celkem	73 440

461

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 156/1

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej lesa 30 669 m²
Lokalita: Němčice, okres Domažlice
Popis: Nabízíme k prodeji soubor lesních pozemků o celkové výměře 3,07 ha v k.ú. Němčice u

Kdyně. Pozemky jsou přístupné z obecní komunikace - polní cesta. Na 0,28ha smíšený porost BK/BO (80/20) stáří 135 let, mýtní

zásoba cca 70 m³. Na 0,07ha smíšený porost SM/BO(95/5%) stáří 130 let,

mýtní zásoba cca 30 m³. Na 0,04ha mýtní SM stáří 125 let, zásoba cca 20

m³. Na 0,04ha smíšený porost BO/DB (80/20%) stáří 90 let, zásoba cca 10

m³. Na 0,24ha SM stáří 85 let, zásoba cca 80 m³. Na 0,05ha smíšený

porost BK/DB (80/20%), zásoba cca 10 m³. Na 0,22ha SM stáří 70 let

(příměs BO 10%), zásoba cca 90 m³. Na 0,43ha SM stáří 50 let, zásoba cca

170 m³. Na 0,23ha smíšený porost BR, OL, BO (85/10/5%) stáří 45 let,

zásoba cca 35 m³. Na 0,66ha smíšený porost SM/BR/MD (60-90/5-30/10%)

stáří 20-24 let, zásoba cca 60 m³. Na 0,47ha zajištěný porost SM(80%),

BO, BR (5%) stáří 8 let. Na zbývající ploše 0,33 ha bezlesí. Daň z nabytí není součástí kupní ceny a hradí ji kupující. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
449 000	30 669	14,64	1,14	16,69

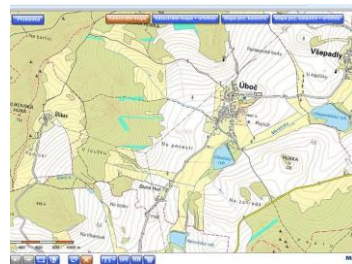
Název: Prodej lesa 65 793 m²

Lokalita: Úboč, okres Domažlice

Popis: Nabízíme ke koupi lesní pozemky v katastrálním území Úboč (Domažlice). Lesní pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a prodávána výměra činí 65.793 m². Druhová skladba porostů s převahou SM a BO s příměsí MD, DB, BR. Věková skladba cca 10-140 let. Celková zásoba cca 1970 m³ a mýtní zásoba cca 1120 m³. Daň z nabytí není součástí kupní ceny a hradí ji kupující. Podrobnější informace poskytne makléř zakázky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 450 000	65 793	22,04	1,14	25,13

Název: Prodej lesa 60 981 m²

Lokalita: Luženičky, okres Domažlice

Popis: Realitka Green ® Vám zprostředkuje exkluzivně prodej pozemků v katastrálním území Luženičky, okres Domažlice. Celková plocha je 60.981 m², z toho lesních pozemků je 57.441 m². Nachází se zde porost SM, BO, DB, OS, BR ve věku 10 - 120 let. Pozemky jsou v rovině, s dobrou dostupností. V případě zájmu zašlu LHO + porostovou mapu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 800 000	60 981	29,52	1,14	33,65

Zjištěná průměrná jednotková cena

25,16 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	156/1	153 736	25,00	3 843 400
Celková výměra pozemků		153 736	Hodnota pozemků celkem	3 843 400

1.2. Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 1 322 m²

Lokalita: Kdyně, okres Domažlice

Popis: Prodám podíl 1/4 rekreační plochy KÚ Kdyně, okres Domažlice.

Parcely č. 670/1, 670/3 mají charakter sportoviště a celkovou výměru 5290m².

Zapsáno na LV č. 2308.

Výměra podílu 1/4 činí 1322m².

Cena 17 700,-Kč.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 700	1 322	13,39	1,14	15,26

Název: Prodej zemědělské půdy, Chudenín - Uhliště

Lokalita: Okres Klatovy

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Pozemek v Uhlišti v blízkosti hraničního přechodu Svatá Kateřina (Nýrsko) na prodej. Na prodej se nabízí zemědělský pozemek o rozloze 1551 m² v bezprostřední blízkosti obce Uhliště u Nýrska. Pozemek leží přímo u silnice a je tudíž snadno dostupný.

Pozemek je veden jako trvalý travní porost a leží v chráněné krajinné oblasti.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
46 000	1 551	29,66	1,05	30,99

Zjištěná průměrná jednotková cena

23,13 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	435/3	481	20,00	9 620
orná půda		396	23,00	9 108

orná půda	265	23,00	6 095
orná půda	186	23,00	4 278
ostatní plocha	1 368	20,00	27 360
ostatní plocha	325	20,00	6 500
ostatní plocha	3 131	20,00	62 620
ostatní plocha	366	385	7 700
Celková výměra pozemků	6 537	Hodnota pozemků celkem	133 281

186

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 4028, 4031 a 4034

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej lesa 4 533 m²			
Lokalita:	Všepadly, okres Domažlice			
Popis:	Nabízíme soubor pozemků v k.ú. Všepadly. Předmětem prodeje jsou 4 samostatné parcely. Popis pozemků : 1) pozemek o výměře 1 645 m ² (lesní pozemek dub), 2) pozemek o výměře 565 m ² (lesní pozemek smrk), 3) pozemek o výměře 1 285 m ² s náletovými dřevinami (ostatní plocha - neplodná půda), 4) soubor pozemků s náletovými dřevinami u rybníka o výměře 1038 m ² (265 m ² koryto vodního toku umělé vodní plocha, 773m ² ostatní plocha neplodná půda). Pozemky jsou prodejné pouze jako celek. Při komunikaci s RK uvádějte č. zakázky 010224356.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		0,98		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
130 000	4 533	28,68	0,93	26,70



Název: Prodej lesa, Všepadly

Lokalita: Okres Domažlice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme soubor pozemků v k.ú. Všepadly. Předmětem prodeje jsou 4 samostatné parcely. Popis pozemků : 1) pozemek o výměře 1 645 m² (lesní pozemek dub), 2) pozemek o výměře 565 m² (lesní pozemek smrk), 3) pozemek o výměře 1 285 m² s náletovými dřevinami (ostatní plocha - neplodná půda), 4) soubor pozemků s náletovými dřevinami u rybníka o výměře 1038 m² (265 m² koryto vodního toku umělé vodní plocha, 773m² ostatní plocha neplodná půda). Pozemky jsou prodejné

pouze jako celek. Při komunikaci s RK uvádějte č. zakázky 010224356.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
130 000	4 355	29,85	0,93	27,79

Název: Prodej lesa, Úboč

Lokalita: Okres Domažlice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji dva zalesněné pozemky o velikosti 6385 m² a 56 m² u obce Úboč poblíž kopce U vlčí jámy. Na pozemcích se se nachází stromy smíšené - převážně smrkové a borovicové. Porost je zalesněn částečně. S financováním pomůžeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
105 000	6 441	16,30	0,90	14,71

Název: Prodej lesa, Mrákov

Lokalita: Okres Domažlice

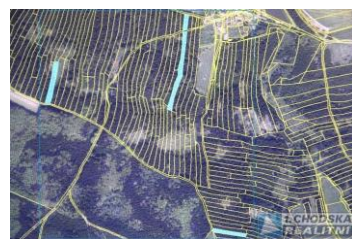
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Soubor samostatných lesních pozemků určených k plnění funkcí lesa se vzrostlými porosty o celkové výměře 8.249 m², využitelných k lesnímu hospodaření a následně, částečné těžbě. Jedná se o samostatné lesní pozemky navazující na souvislý lesní porost a pozemky na okrajových částech malých lesních celků navazujících na volné plochy zemědělských pozemků. Jednotlivé pozemky jsou neoplocené, užívané k lesnímu hospodaření a ostatnímu využití v nesouvislých územních celcích, ve čtyřech lokalitách v jednom katastrálním území. Jedná se o pozemky s převažujícím smrkovým porostem s příměsí mladých porostů dubu a břízy. Pozemky jsou částečně dostupné z nezpevněných cest a z okolních navazujících lesních a zemědělských pozemků jiných vlastníků. Podmínkou prodeje - převodu není odkup všech územních celků najednou, pozemky lze odkoupit i jednotlivě dle potřeb nového vlastníka. Nabízené pozemky jsou nabízeny jako zajímavá investice do lesních pozemků s

porosty k následnému lesnímu hospodaření či jinému komerčnímu hospodaření v lokalitě jednoho katastrálního území.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
288 715	8 294	34,81	0,76	26,46

Zjištěná průměrná jednotková cena 23,92 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek		606	24,00	14 544
lesní pozemek		188	24,00	4 512
lesní pozemek		561	24,00	13 464
Celková výměra pozemků		1 355	Hodnota pozemků celkem	32 520

1.2. Pozemky parc.č. 4023, 4026, 4027 a 4039

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

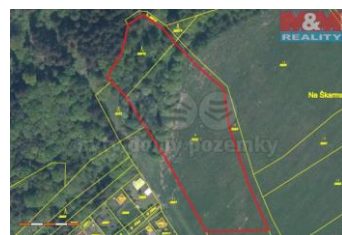
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej louky, Kdyně
Lokalita: Okres Domažlice, Na Škarmaně
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej lukrativního pozemku o celkové ploše 10549 m² v okrajové části obce, v lokalitě Na Škarmaně. Z uvedené plochy je část 1800 m² vedena jako lesní pozemek. Rovina - mírně svažité, s krásným výhledem do okolí. Dle ÚP obce bude výhledově možná výstavba hospodářských objektů pro chov zvířectva případně jako zahrádkářská kolonie. Zajímavá investice. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
535 000	10 549	50,72	0,76	38,55

Název: Prodej, louka, 3282 m2, Kdyně

Lokalita: Kdyně, okres Domažlice

Popis: Prodej, louka, 3282 m2, Kdyně

Nabízíme prodej louky o výměře 3282 m2 ve Kdyni u Prapořiště. V horní části pozemku je malá stavba o velikosti 200 m2, která se dá zbourat a postavit na stejném místě jiná. Louka je neudržovaná a bez zavedených inženýrských sítí. K pozemku je momentálně řízení o vybudování nové cesty. Pro teď je cesta nezpevněná a nedá se tam dojet. Vhodná investiční příležitost. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
375 000	3 282	114,26	0,97	110,72

Název: Prodej louky, Trhanov

Lokalita: Okres Domažlice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme Vám k prodeji pěkný zemědělský pozemek u obce Trhanov o celkové výměře 2 963 m2. Obec Trhanov se nachází v podhůří Českého lesa pod horou Hrádek asi 7 km západně od Domažlic. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a spadá do katastrálního území Trhanov. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
148 000	2 963	49,95	1,05	52,20

Zjištěná průměrná jednotková cena

67,16 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost		101	50,00	5 050
trvalý travní porost		370	50,00	18 500
trvalý travní porost		1 764	50,00	88 200
trvalý travní porost		396	50,00	19 800
trvalý travní porost		1 278	50,00	63 900
ostatní plocha		267	50,00	13 350
Celková výměra pozemků		4 176	Hodnota pozemků celkem	208 800
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

175
1. Pozemky 51 988,70 Kč
175 - celkem: 51 988,70 Kč

441
1. Pozemek parc.č. 55 162,50 Kč
441 - celkem: 162,50 Kč

461
1. Pozemky 238 531,20 Kč
 1.1. Oceňované pozemky 132 406,27 Kč
 1.2. Lesní porost 106 124,97 Kč
 = 238 531,20 Kč
461 - celkem: 238 531,20 Kč

186
1. Pozemky 69 591,80 Kč
 1.1. Oceňované pozemky 37 514,18 Kč
 1.2. Lesní porost 32 077,60 Kč
 = 69 591,80 Kč
186 - celkem: 69 591,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 360 274,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 360 270,- Kč

slovy: Třistašedesáttisícdvěšedesmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

175
1. Hodnota pozemků
 1.1. Pozemky 185 500,- Kč

**175 - Obvyklá cena
185 500 Kč**

slovy: Jednoosmdesátpěttisícipětset Kč

441

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 55

73 400,- Kč

**441 - Obvyklá cena
12 240 Kč**

slovy: Dvanácttisícdvěstěčtyřicet Kč

461

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 156/1

3 843 400,- Kč

1.2. Pozemky

133 300,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

3 976 700,- Kč

**461 - Obvyklá cena
662 780 Kč**

slovy: Šestsetšedesátdvatisícsemdsetosmdesát Kč

186

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 4028, 4031 a 4034

32 500,- Kč

1.2. Pozemky parc.č. 4023, 4026, 4027 a 4039

208 800,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

241 300,- Kč

**186 - Obvyklá cena
241 320 Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetjednatisícťřistadvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu
360 270 Kč**

slovy: Třistašedesáttisícdvěstěsedmdesát Kč

Hodnota pozemku

4 476 941 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

1 102 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři a zkušeností znalce. Obvyklá cena je ovlivněna celkovou plochou nabízených pozemků a podílovým vlastnictvím (LV č. 461 a 441).

V Praze 10.5.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3611/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3611/2017.