

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14554-1776/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bohdana Nováková insolvenční správce dlužníků Putschögl Martin, Putschögllová Anna Čáslavská 1750/8, 130 00 Praha 3 – Vinohrady
Číslo jednací:	KSCB 28 INS 8369/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Střítež u Kaplice, Střítež, okres Český Krumlov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.08.2021
Zpracováno ke dni:	24.08.2021
Zhotovitel:	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 18 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.08.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1418/14, 1418/16, 1418/17, 1418/19, 1434/1, a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 pozemku parc.č. 1276/11 nacházejícího se v obci Střítež, okres Český Krumlov, katastrální území Střítež u Kaplice.

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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, Výpis z lesních hospodářských osnov, Geoportál Jihočeského kraje vyobrazení inženýrských sítí

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. 1418/14, 1418/16, 1418/17, 1418/19, 1434/1, 1276/11 v katastrálním území Střítež u Kaplice
Adresa předmětu ocenění:	Střítež u Kaplice, Střítež, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj

Okres: Český Krumlov
Obec: Střítež
Katastrální území: Střítež u Kaplice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.08.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Pozemky jsou veřejně přístupné, prohlídka se uskutečnila bez přítomnosti majitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 10

Putschögl Jan, č. p. 1, 38232 Střítež

LV 102

Plchová Anděla, č. p. 135, 38232 Netřebice podíl 4/5

Putschögl Jan, č. p. 1, 38232 Střítež podíl 1/5

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1418/14, 1418/16, 1418/17, 1418/19, 1434/1, 1276/11 nacházející se v obci Střítež, okres Český Krumlov, katastrální území Střítež u Kaplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky parc.č. 1418/14, 1418/16, 1418/17, 1418/19 a 1434/1 jsou evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, způsob ochrany nemovitosti pozemky určené k plnění funkcí lesa. Pozemky se nacházejí podél komunikace II/157. Informace o druhu, stáří a zastoupení porostu byly převzaty z lesních hospodářských osnov. Celková výměra lesních pozemků je 12.758 m². Porost stáří 42 let zastoupení smrk, olše, borovice, buk bříza, stupeň zakmenění 10, porostní skupina 5O4,5P4. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy lesní.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1276/11 o výměře 102 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Na plotě je umístěno upozornění: "Vodní zdroj, ochranné pásmo, Soukromý pozemek, Užitková voda". Na pozemku se nacházejí 2 studny. Pravděpodobně slouží jako zdroj vody do sousední nemovitosti. Majitel sousední nemovitosti odmítl poskytnout informace, zda studny využívá jako zdroj pitné vody.

Pozemek je regulován platným územním plánem jako plochy smíšené obytné, území malých sídel. Přístup na pozemek je nejprve přes pozemky ve vlastnictví České republiky (Státní pozemkový úřad) a dále přes pozemek 1276/9. Přístup je zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy za účelem údržby a oprav studny. (oprávnění pro parcela 1276/11, povinnost k parcela 1276/9), zapsáno na LV 31.

Oceňované pozemky nejsou zajištěny věcným břemenem.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Obec Střítež se nachází cca 8 km západně od Kaplice. V Kaplici je veškerá občanská vybavenost.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2021 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 stanovení 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 stanovení 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

LV: 171, 10
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Střítež
Katastrální území: Střítež u Kaplice
Počet obyvatel: 428
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 214,00 Kč/m²**

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	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **263,00 Kč/m²**

Obsah

1. Studna 1
2. Studna 2
3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
5. Pozemky LV 171
6. Pozemek pac.č. 1276/11
7. lesní porosty LV 171

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,802}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,543}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,670}$$

1. Studna 1

Informace o hloubce studny stanovena odhadem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	58 798,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	0,500
=	29 399,04 Kč
*	0,670

Cena stavby CS	= 19 697,36 Kč
Studna 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 19 697,36 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 5
Studna 1 - zjištěná cena	= 3 939,47 Kč

2. Studna 2

Informace o hloubce studny stanovena odhadem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	58 798,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,500
=	29 399,04 Kč
*	0,670
=	19 697,36 Kč
=	19 697,36 Kč
*	1 / 5

Studna 2 - zjištěná cena

= 3 939,47 Kč

3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 140,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	489,98
Plná cena: 140,00 m ² * 489,98 Kč/m ²	=	68 597,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,667
=	45 754,33 Kč
*	0,670
=	30 655,40 Kč
=	30 655,40 Kč
*	1 / 5

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 6 131,08 Kč

4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	2 960,32
Plná cena: 1,00 ks * 2 960,32 Kč/ks	=	2 960,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	1 974,53 Kč
*	0,670
=	1 322,94 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 322,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 5

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	264,59 Kč
---	---	-----------

5. Pozemky LV 171

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1418/14	5P4	3 245	5,48		5,48	17 782,60
lesní pozemek	1418/16	5O4	3 555	7,08		7,08	25 169,40
lesní pozemek	1418/17	5O4	2 446	7,08		7,08	17 317,68
lesní pozemek	1418/19	5P4	721	5,48		5,48	3 951,08
lesní pozemek	1434/1	5O4	2 791	7,08		7,08	19 760,28
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 12 758 m ²							83 981,04

Pozemky LV 171 - zjištěná cena celkem	=	83 981,04 Kč
---------------------------------------	---	--------------

6. Pozemek pac.č. 1276/11

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,677}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,677 = \mathbf{0,670}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	263,-	0,670	0,300	52,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1276/11	102	52,86	5 391,72
Stavební pozemek - celkem				102	5 391,72
Pozemek pac.č. 1276/11 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	5 391,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 5
Pozemek pac.č. 1276/11 - zjištěná cena celkem				=	1 078,34 Kč

7. lesní porosty LV 171

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]
(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1418/19	4 000,00	42	10,00	3	65 %	17,55	11,41	45 640,00
(OL) olše lepkavá-Alnus glutinosa na pozemku p.č.: 1418/19	4 000,00	42	10,00	4	15 %	2,64	0,40	1 600,00
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 1418/19	4 000,00	42	10,00	3	10 %	10,32	1,03	4 120,00
(BK) buk lesní-Fagus sylvatica na pozemku p.č.: 1418/19	4 000,00	42	10,00	3	5 %	14,57	0,73	2 920,00
(BR) břiza bělokorá-Betula pendula na pozemku p.č.: 1418/19	4 000,00	42	10,00	3	5 %	1,03	0,05	200,00
(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1418/16	4 500,00	42	10,00	3	90 %	17,55	15,80	71 100,00
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 1418/16	4 500,00	42	10,00	3	5 %	10,32	0,52	2 340,00
(OL) olše lepkavá-Alnus glutinosa na pozemku p.č.: 1418/16	4 500,00	42	10,00	4	5 %	2,64	0,13	585,00
(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1418/14	4 000,00	42	10,00	3	65 %	17,55	11,41	45 640,00
(OL) olše lepkavá-Alnus glutinosa na pozemku p.č.: 1418/14	4 000,00	42	10,00	4	15 %	2,64	0,40	1 600,00
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 1418/14	4 000,00	42	10,00	3	10 %	10,32	1,03	4 120,00
(BK) buk lesní-Fagus sylvatica na pozemku p.č.: 1418/14	4 000,00	42	10,00	3	5 %	14,57	0,73	2 920,00
(BR) břiza bělokorá-Betula pendula na pozemku p.č.: 1418/14	4 000,00	42	10,00	3	5 %	1,03	0,05	200,00

(SM) smrk ztepilý-Picea abies na pozemku p.č.: 1418/16							
4 500,00	42	10,00	3	90 %	17,55	15,80	71 100,00
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na pozemku p.č.: 1418/16							
4 500,00	42	10,00	3	5 %	10,32	0,52	2 340,00
(OL) olše lepkavá-Alnus glutinosa na pozemku p.č.: 1418/16							
4 500,00	42	10,00	4	5 %	2,64	0,13	585,00
(OL) olše lepkavá-Alnus glutinosa na pozemku p.č.: 1434/1							
2 800,00	42	9,00	4	100 %	2,64	2,38	6 664,00
Cena lesního porostu celkem:							263 674,00

Lesní porosty LV 171 - celkem:	<u>263 674,- Kč</u>
Lesní porosty LV 171 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 263 674,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Lesní porosty LV 171 - zjištěná cena celkem	= 263 674,- Kč

1. Studna 1	3 939,50 Kč
2. Studna 2	3 939,50 Kč
3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	6 131,10 Kč
4. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	264,60 Kč
5. Pozemky LV 171	83 981,- Kč
6. Pozemek pac.č. 1276/11	1 078,30 Kč
7. lesní porosty LV 171	263 674,- Kč

Výsledná cena - celkem: **363 008,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **363 010,- 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.

II.1. Pozemek parc. č. 1418/14, 1418/16, 1418/17, 1418/19, 1434/1, v katastrálním území Střítež u Kaplice

Pozemek v katastrálním území Střítež u Kaplice, obec Střítež					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Střítež u Kaplice, Střítež, okres Český Krumlov	plocha 12758 m ²	lesní pozemek	-	SM, OL, BO, BK, BR, 42 let,
1	Kaplice-nádraží, Střítež, okres Český Krumlov	plocha 11834 m ²	lesní pozemek	-	SM,BO,BR 20, 60 let
2	Komařice, okres České Budějovice	plocha 11864 m ²	lesní pozemek	-	SM,BR.TO,JE, 15-100 let
3	Besednice, okres Český Krumlov	plocha 8481 m ²	lesní pozemek	-	SM nad 10 let
4	Netřebice, okres Český Krumlov	plocha 28189 m ²	lesní pozemek		SM,BO

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	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	16,06 Kč	Nepoužit	16,06 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	16,06 Kč
2	7,59 Kč	Nepoužit	7,59 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	7,59 Kč
3	11,79 Kč	Nepoužit	11,79 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	11,79 Kč
4	10,64 Kč	Nepoužit	10,64 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	10,64 Kč
Celkem průměr											11,52 Kč
Minimum											7,59 Kč
Maximum											16,06 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15,03 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											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Do srovnávací metody byly zařazeny lesní pozemky podobné porostní skupiny. Srovnávané vzorky vykazují vysokou podobnost koeficient úpravy (K1 x ... x K6) je rovný 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

11,52 Kč/m²

*

12.758 m²

= 146.956 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

147.000,-- Kč

II.2. Pozemek parc.č. 1276/11 v katastrálním území Střítež u Kaplice

Pozemek v katastrálním území Střítež u Kaplice, obec Střítež					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Střítež u Kaplice, Střítež, okres Český Krumlov	plocha 102 m ²	plochy bydlení	bez IS	studna na pozemku, přístup zajištěn věcným břemenem, po nebezpečné cestě, nevhodný k zastavění
1	Rožmitál na Šumavě, okres Český Krumlov	plocha 608 m ²	plochy bydlení	IS v dosahu	
2	Omlenice, okres Český Krumlov	plocha 659 m ²	plochy bydlení	IS v dosahu	budovy na pozemku k demolici
3	Přídolí, okres Český Krumlov	plocha 528 m ²	plochy bydlení	IS v dosahu	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	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	460,53 Kč	Nepoužit	460,53 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2000	383,77 Kč
2	440,06 Kč	Nepoužit	440,06 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1000	400,06 Kč
3	568,18 Kč	Nepoužit	568,18 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2000	473,48 Kč
Celkem průměr											419,10 Kč
Minimum											383,77 Kč
Maximum											473,48 Kč
Směrodatná odchylka - s											47,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											371,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											466,89 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 pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti je koeficient větší než 1. K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Srovnávané nemovitosti mají lepší vlastnosti (tvar pozemku k zastavění) z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) větší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

419,10 Kč/m²

*

102 m²

= 42.749 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

43.000,-- Kč

Spoluvlastnický podíl

*1/5

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

8.600,--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:

7.000,---Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

363.010,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

LV 171	147.000,-- Kč
LV 10	<u>7.000,--Kč</u>
Celkem	154.000,--Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

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 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

154.000 Kč

Slovy: jednostopadesátčtyřtisíce 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 25.08.2021



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 14554-1776/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

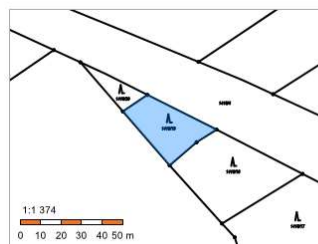
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace
předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

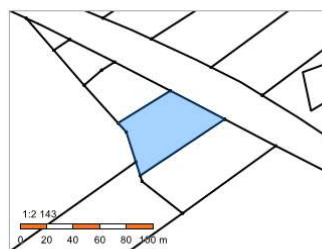
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1418/19
Obec:	Střítež [551538]
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	721
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



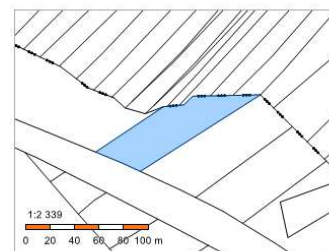
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1418/17
Obec:	Střítež [551538]
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	2446
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



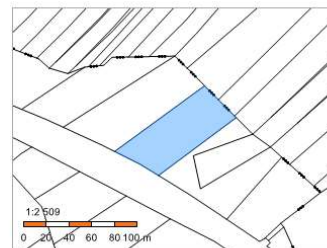
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1418/14
Obec:	Střítež [551538]
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	3245
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



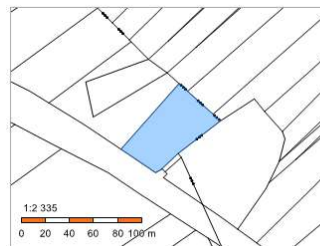
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1418/16
Obec:	Střítež [551538]
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	3555
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1434/1
Obec:	Střítež [551538]
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	2791
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Putschögl Jan, č. p. 1, 38232 Střítež	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

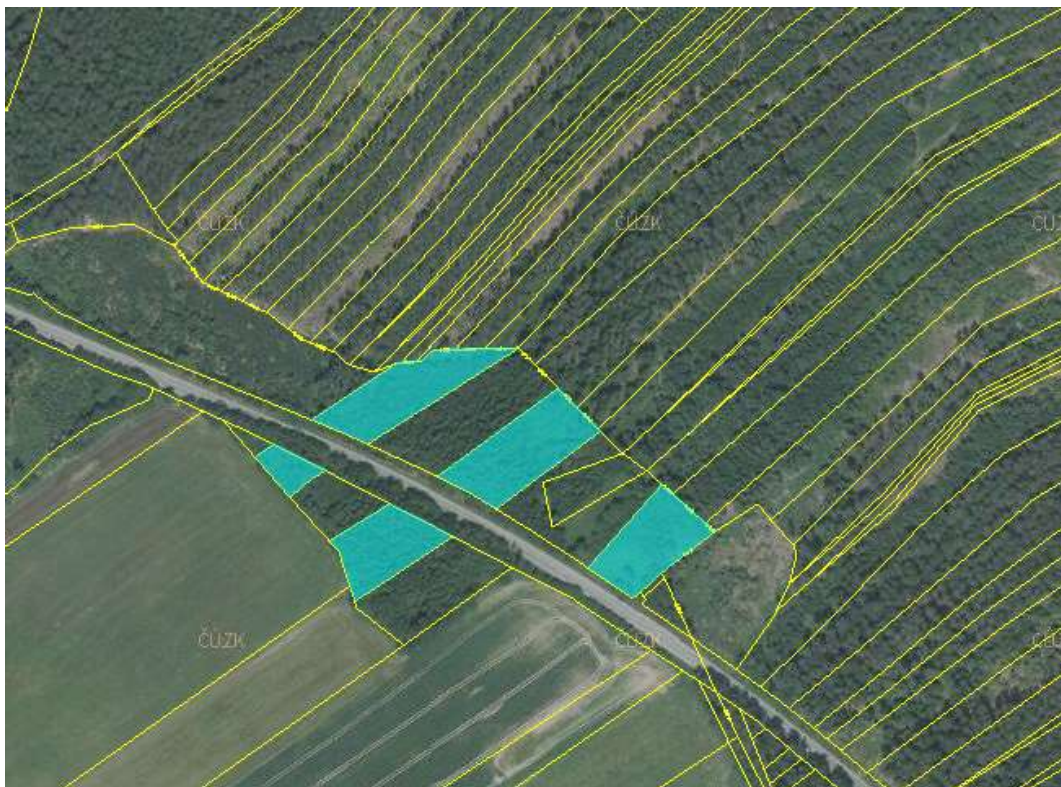
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

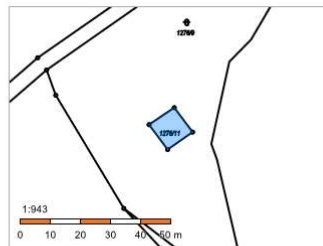
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1276/11 ^{ČR}
Obec:	Střítež [551538] ^{ČR}
Katastrální území:	Střítež u Kaplice [739961]
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	102
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Píchová Anděla, č. p. 135, 38232 Netřebice	4/5
Putschögl Jan, č. p. 1, 38232 Střítež	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Výpis z LHO

Parc.č. 1418/19

Oddělení:	16	Plocha:	31.22	LHC:	206803	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023	Majitel:	
Dílec:	A	Plocha:	3.18	Název:	LHO Kaplice	LS(LZ):	LHO Kaplice		
Porost:	b	Plocha:	0.40	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO:	12
								Pásmo ohrožení:	D
								OLH:	
								Úsek:	1
Popis porostu: Rovný terén pozvolna se svažující k jihu. Oglejené a okrajově podmáčené stanoviště.									
Por.sk.:	4	Plocha:	0.40	LT:	5P4	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:
									Síťtež u Kaplice
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina. Dvě části. OS+.									

Etáž:		4	Parc. plocha etáže:		0.40	Skut. plocha etáže:		0.40	Kód majetku:		46	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:		110/30	% MZD:									
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha Celkem		Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha) Objem (m³)		Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)		Prořezávky nal. nas. Plocha (ha)		Zalesnění Druh Dřevina ha					
571	35	10	SM	65	14	13	0.10	28	3				0	116	46			7		0						Celkem.	
			OL	15	14	13	0.17	22	4	C			0	13	5			1		0							
			BO	10	13	13	0.07	24	3				0	15	5			1		0							
			BK	5	11	12	0.04	26	3				0	6	3			0		0							
			BR	5	13	13	0.07	20	3	C			0	4	2			1		0							
			Celkem:	100										154	61	1	1	0.40	10	0.00	0		0	0.00			

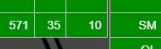
Parc.č. 1418/17

Oddělení:	16	Plocha:	31.22	LHC:	206803	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023		Majitel:				
Dílec:	A	Plocha:	3.18	Název:	LHO Kaplice		LS(LZ):	LHO Kaplice					
Porost:	d	Plocha:	0.60	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:	LO:	12	Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:	1
Popis porostu: Rovný terén pozvolna se svažující k jihu. Oglejené stanoviště.													
Por.sk.:	4	Plocha:	0.45	LT:	5O4	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:	Sítěž u Kaplice			
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina. Dvě části. BR+.													
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.45	Skut. plocha etáže:	0.45	Kód majetku:	46	Model těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	110/30	% MZD:	

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha
571	35	10	SM	90	14	14	0.11	28	3				0	178	80				12		0						
			BO	5	13	13	0.07	24	3				0	7	3				0		0						
			OL	5	14	13	0.17	22	4	C			0	4	2				0		0						
			Celkem:	100										189	85	1	1	0.45	12	0.00	0		0	0.00			

Parc.č. 1418/14

Oddělení:	16	Plocha:	31.22	LHC:	206803	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023			Majitel:				
Dílec:	A	Plocha:	3.18	Název:	LHO Kaplice			LS(LZ):	LHO Kaplice					
Porost:	b	Plocha:	0.40	Kategorie/překryv:	10		Zvl.st.:	LO:	12	Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:	1
Popis porostu: Rovný terén pozvolna se svažující k jihu. Oglejené a okrajově podmáčené stanoviště.														
Por.sk.:	4	Plocha:	0.40	LT:	5P4	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:	Síťtež u Kaplice				
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina. Dvě části. OS+.														

Etáž:		4	Parc. plocha etáže:		0.40	Skut. plocha etáže:		0.40	Kód majetku:		46	Model. těž. %:		0	Obmýtlí/obnovní doba:		110/30	% MZD:									
HS	Věk	Zakn.	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)	Druh	Dřevina	ha
571	35	10	SM	65	14	13	0.10	28	3				0	116	46				7		0						Celkem:
			OL	15	14	13	0.17	22	4	C			0	13	5				1		0						
			BO	10	13	13	0.07	24	3				0	15	5				1		0						
			BK	5	11	12	0.04	26	3				0	6	3				0		0						
			BR	5	13	13	0.07	20	3	C			0	4	2				1		0						
Celkem:			100											154	61	1	1	0.40	10	0.00	0		0	0.00			

Parc.č. 1418/16

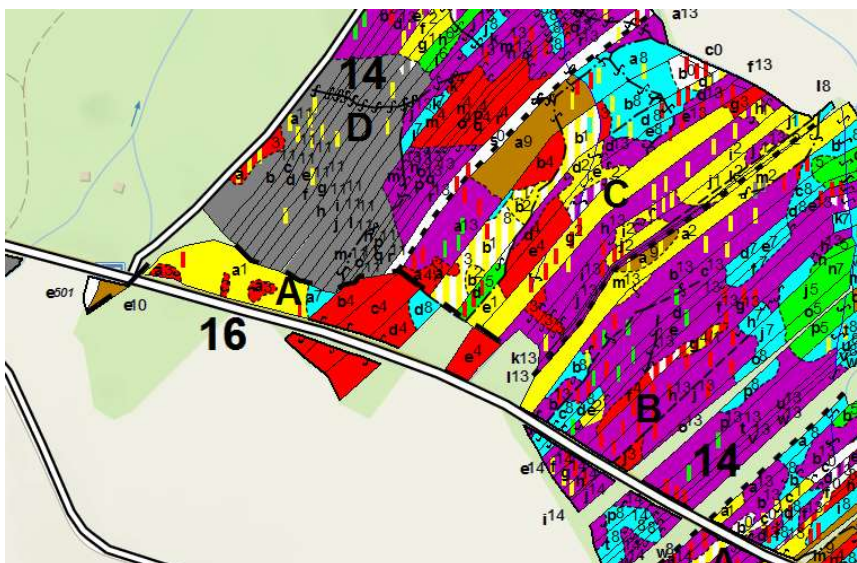
Oddělení:	16	Plocha:	31.22	LHC:	206803	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023			Majitel:					
Dílec:	A	Plocha:	3.18	Název:	LHO Kaplice			LS(LZ):	LHO Kaplice						
Porost:	d	Plocha:	0.60	Kategorie/překryv:	10		Zvl.st.:	LO: 12		Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:	1	
Popis porostu: Rovný terén pozvolna se svažující k jihu. Oglejené stanoviště.															
Por.sk.:	4	Plocha:	0.45	LT:	504	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:	Střítež u Kaplice					
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina. Dvě části. BR+.															
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.45	Skut. plocha etáže:	0.45	Kód majetku:	46	Model. těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	110/30	% MZD:			

HS	Věk	Zakn.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stl.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná				Těžba obnovní		Prořezávky			Zalesnění																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
571	35	10	SM	90	14	14	0.11	28	3				0	178	80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							</

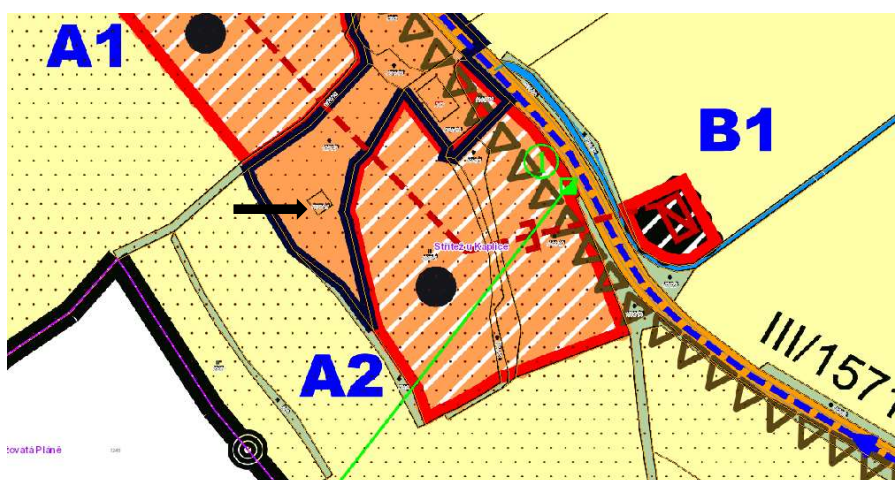
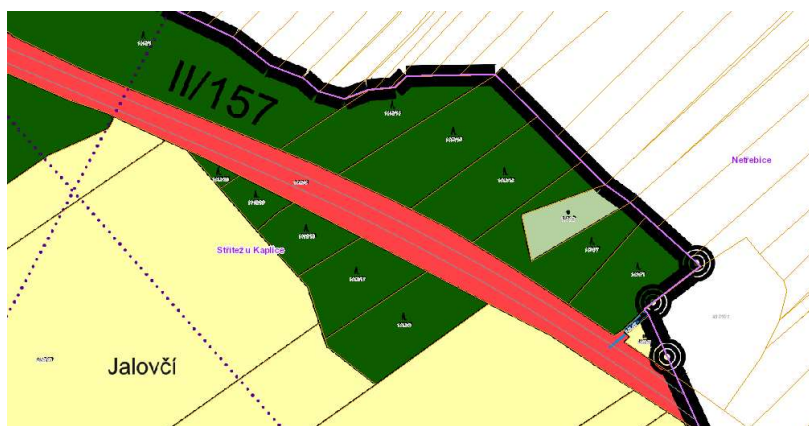
Parc.č. 1434/1

Oddělení:	16	Plocha:	31.22	LHC:	206803	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023			Majitel:						
Dílec:	A	Plocha:	3.18	Název:	LHO Kaplice			LS(LZ):	LHO Kaplice							
Porost:	e	Plocha:	0.28	Kategorie/překryv:	10		Zvl.st.:			LO:	12	Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:	1
Popis porostu: Rovný terén pozvolna se svažující k jihu. Oglejené stanoviště.																
Por.sk.:	4	Plocha:	0.28	LT:	504	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:	Střítež u Kaplice				
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina.																
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.28	Skut. plocha etáže:	0.28	Kód majetku:	46	Model. těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	70/20	% MZD:				

Por.sk.:	4	Plocha:	0.28	LT:	504	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	739961	Název k.ú.:	Střítež u Kaplice																
Popis porostní skupiny: Věkem, tloušťkou a výškou rozrůzněná tyčovina.																											
Etáž:	4	Parc. plocha etáže:	0.28	Skut. plocha etáže:	0.28	Kód majetku:	46	Model. těž. %:	0	Obmýtlí/obnovní doba:	70/20	% MZD:															
HS	Věk	Zakn.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná			Těžba obnovní			Prořezávky			Zalesnění		
																nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)			
477	35	9	OL	100	12	13	0.13	22	4	C			0	73	21	1	1	0.28	3	0.00	0		0	0.00			
			Celkem:	100										73	21	1	1	0.28	3	0.00	0		0	0.00			
Celkem:																											



Územní plán obce



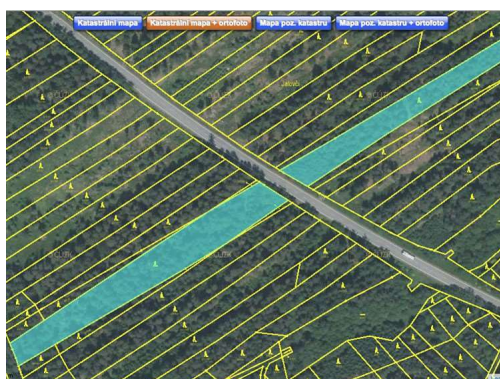
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

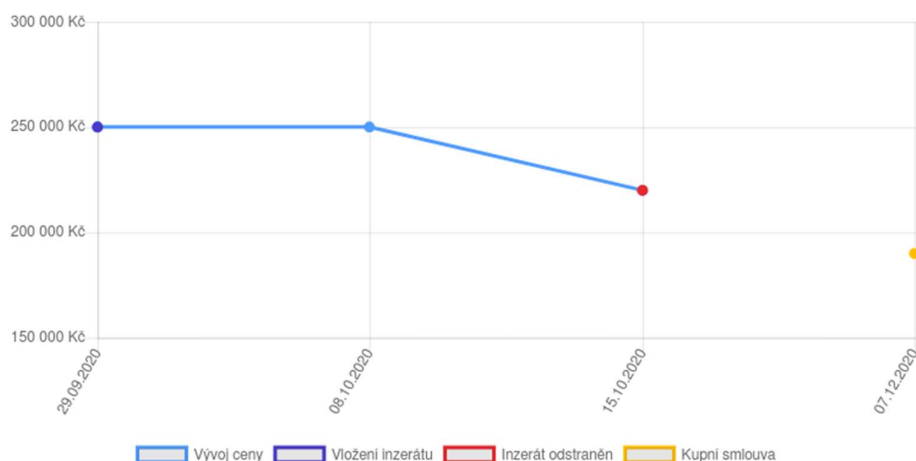


Prodej, Pozemek, 11834 m², Kaplice-nádraží, Střítež, okres Český Krumlov

Celková cena: 190.000 Kč

Adresa: Kaplice-nádraží, Střítež, okres Český Krumlov

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



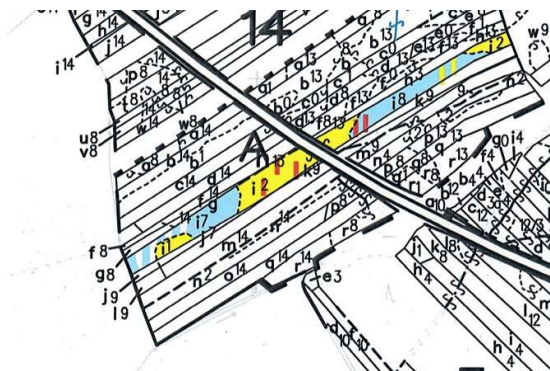
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kaplice-nádraží, Střítež, okres Český Krumlov	Číslo řízení	V6095/2020-302
Cena dle kupní smlouvy	190 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	11834
Kupní smlouva podepsaná dne	07.12.2020	Současné využití	les

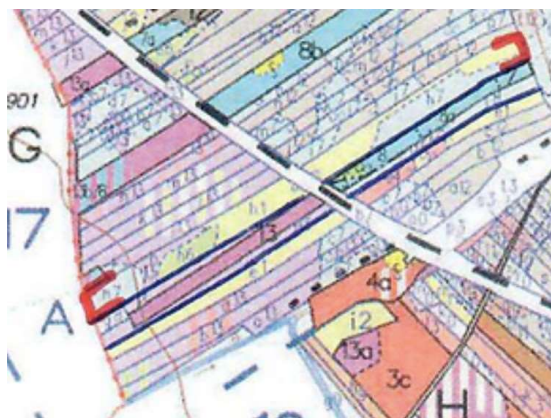
Slovní popis

Realitní kancelář Proxima nabízí k prodeji les v k.ú. a obci Netřebice o celkové výměře 11.834 m2. Lesní pozemky p.č. 937/11 a 937/10 se nacházejí západně od Kaplického nádraží po obou stranách silnice vedoucí na Č. Krumlov. Část lesa je smrková mlazina s různou příměsí, dále slabší smrková kmenovina s příměsí BO a BŘ. Pozemek je rovinatý, přístupný ze státní silnice. Pozemky jsou součástí velkého lesního celku. Pro více informací kontaktujte realitní kancelář.

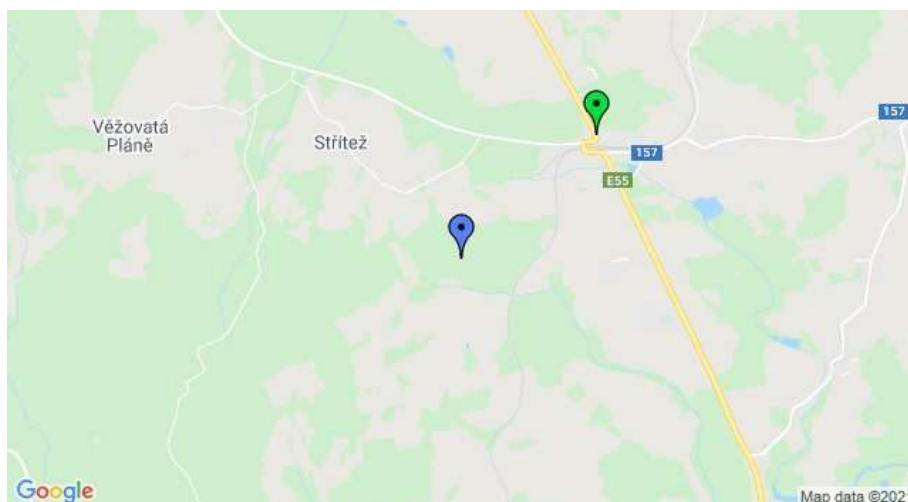
4. Fotodokumentace



Ilustrační foto



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

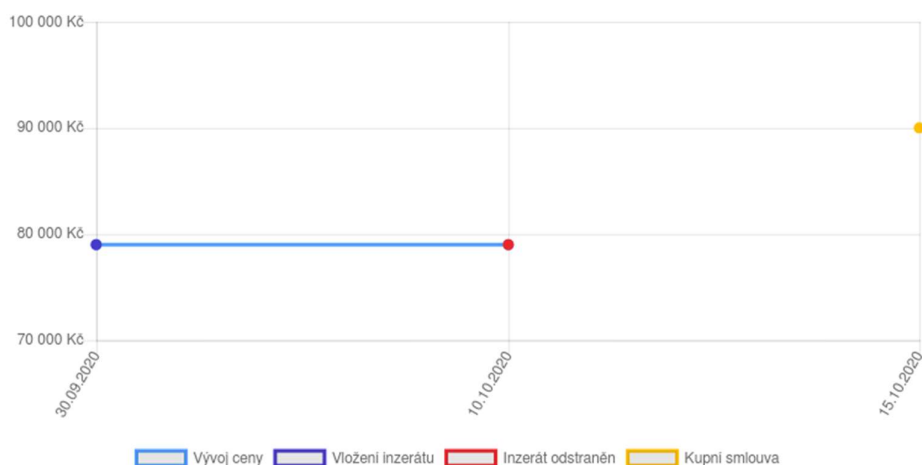


Prodej, Pozemek, 11864 m², Komařice, okres České Budějovice

Celková cena: 90.000 Kč

Adresa: Komařice, okres České Budějovice

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)

Adresa	Komařice, okres České Budějovice	Číslo řízení	V13725/2020-301
Cena dle kupní smlouvy	90 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	11864
Kupní smlouva podepsaná dne	15.10.2020	Současné využití	les

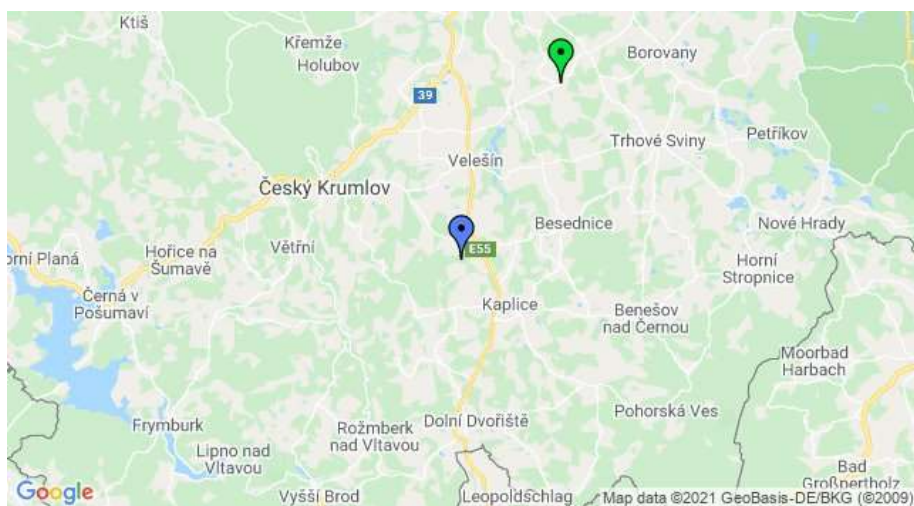
Slovní popis

Nedaleko obce Komařice prodáváme lesní pozemek o celkové rozloze 1,1 ha. Les je ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří samostatný funkční celek. Z dřevin je zde zastoupen hlavně Smrk a Jedle s příměsí Břízy, Topolu a Jeřábu. Věk cca 15 - 100 let a celková dřevní zásoba cca 200 m³. Menší část pozemku je vytěžena, není nově zalesněno. Přístup je umožněn pomocí lesní cesty. LHP platné od 1.1.2014 do 31.12.2023. Název katastrálního území jsou Komařice a přesná výměra činí 11.864 m². Součástí ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Pro bližší informace kontaktujte makléře zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

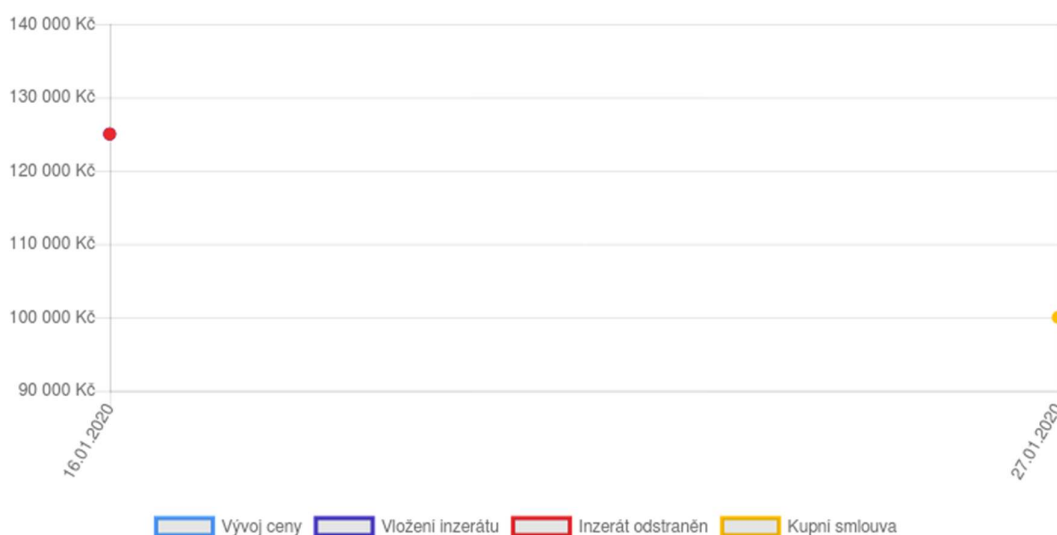


Prodej, Pozemek, 8481 m², Besednice, okres Český Krumlov

Celková cena: 100.000 Kč

Adresa: Besednice, okres Český Krumlov

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)

Adresa	Besednice, okres Český Krumlov	Číslo řízení	V371/2020
Cena dle kupní smlouvy	100 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	8481
Kupní smlouva podepsaná dne	27.01.2020	Současné využití	les

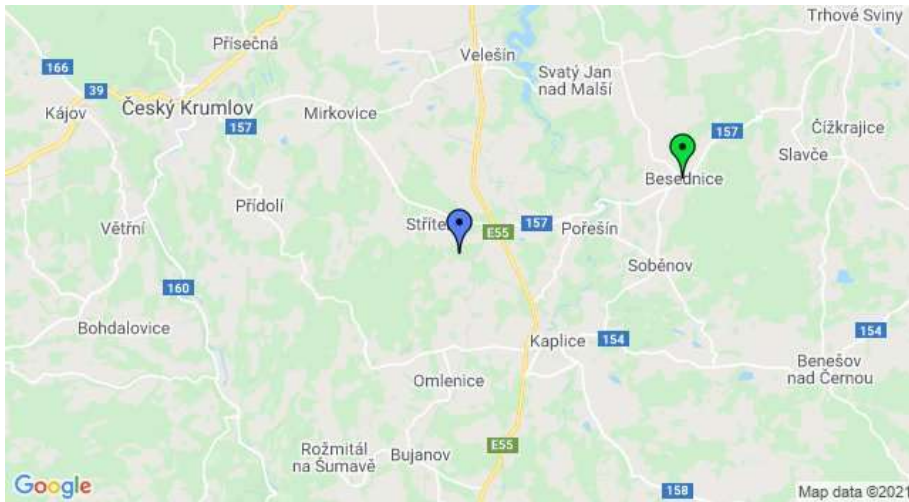
Slovní popis

Nabízíme Vám ve výhradním zastoupení k prodeji lesní pozemek v k.ú. Besednice, okr. Český Krumlov. Pozemek je v jednom celku o výměře 8481m2. Na ploše se nachází mladý smíšený porost, s převahou SM nad 10 let. LHO není k dispozici. Vzdálenost pozemku od Velešína 15 km, Trhové Sviny 10 km, Kaplice 9 km. Pozemek je dobře přístupný.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

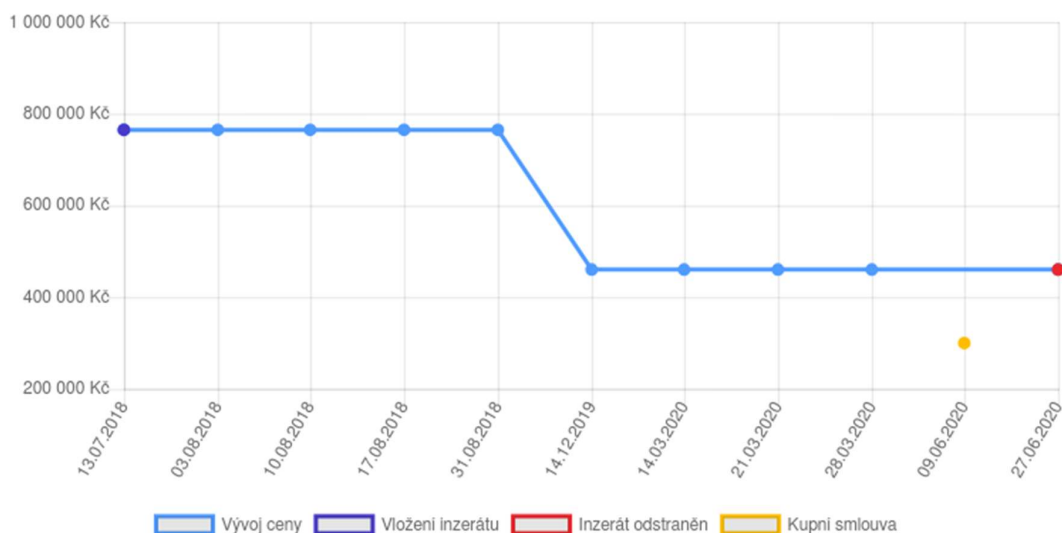


Prodej, Pozemek, 28189 m², Netřebice, okres Český Krumlov

Celková cena: 300.000 Kč

Adresa: Netřebice, okres Český Krumlov

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



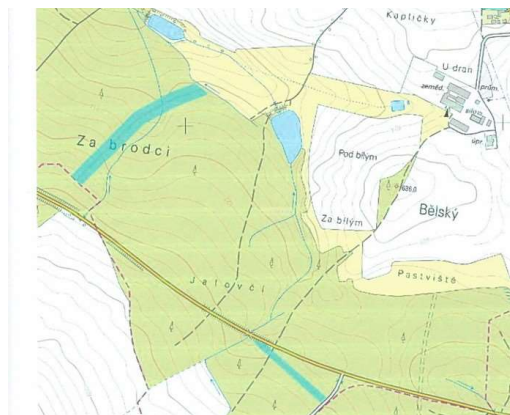
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Netřebice, okres Český Krumlov	Plocha pozemku (m2)	28189
Cena dle kupní smlouvy	300 000 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	09.06.2020	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V2598/2020-302		

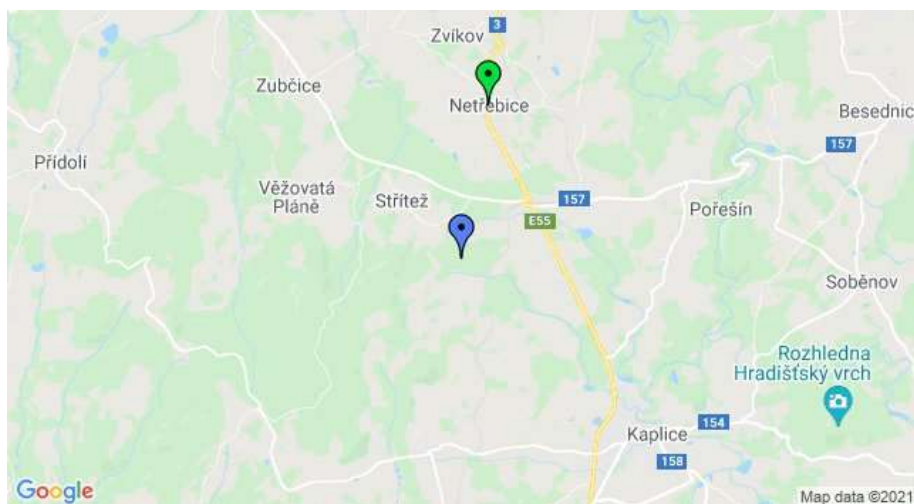
Slovní popis

Lesní pozemky v k.ú. Netřebice Nabízíme k prodeji soubor pěti lesních pozemků v katastrálním území Netřebice u města Kaplice v jižních Čechách. Pozemky tvoří dva ucelené pásy lesa s převládajícím porostem smrku a borovice. Celková výměra lesa je 28 189 m². Cena - 16,30 Kč/m². NOVÁ CENA

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pozemek stavební

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

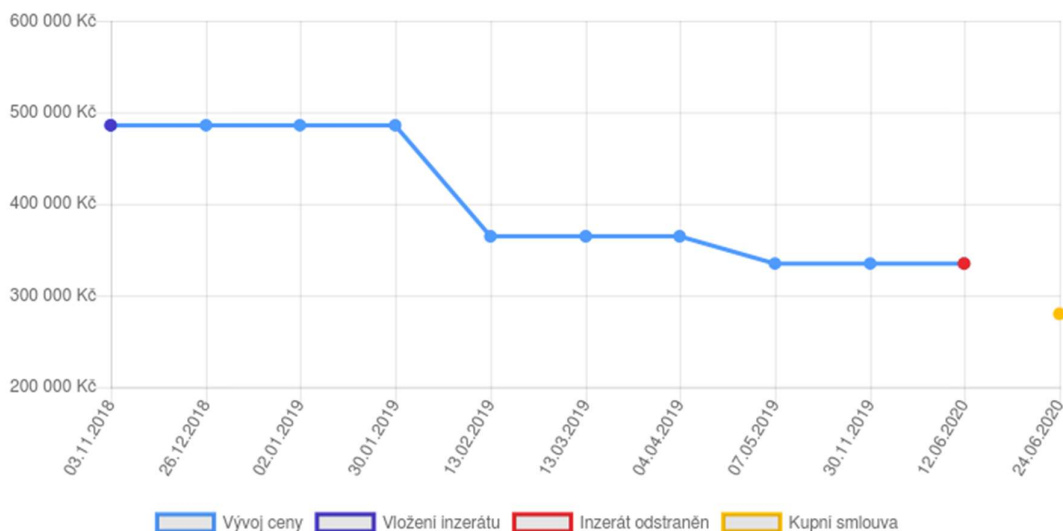


Prodej, Pozemek, 608 m², Rožmitál na Šumavě, okres Český Krumlov

Celková cena: 280.000 Kč

Adresa: Rožmitál na Šumavě, okres Český Krumlov

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)

Adresa	Rožmitál na Šumavě, okres Český Krumlov	Plocha pozemku (m ²)	608
Cena dle kupní smlouvy	280 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	24.06.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V2883/2020-302		

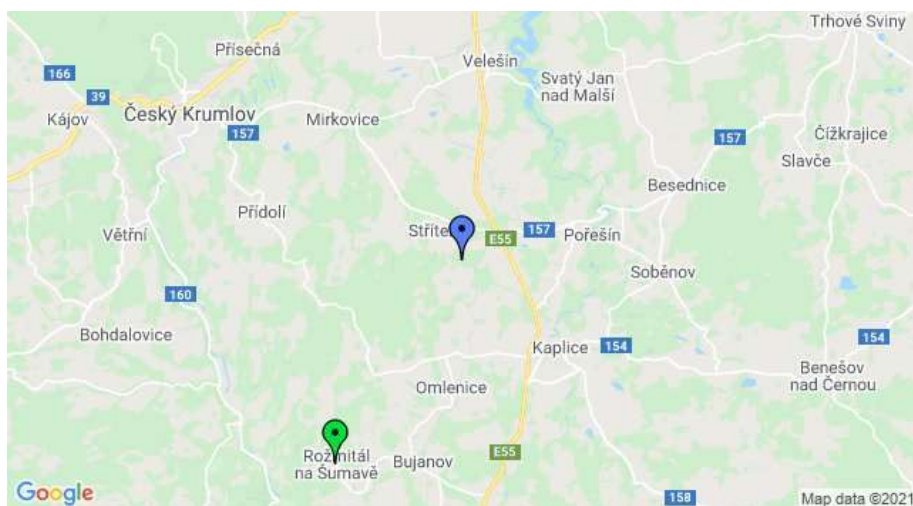
Slovní popis

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 608 m² v obci Rožmitál na Šumavě okr. Český Krumlov. Pozemek je v centru obce. Sítě jsou v dosahu, plyn není. Cena je 550 Kč / m². Cena k jednání. Pro další info volejte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

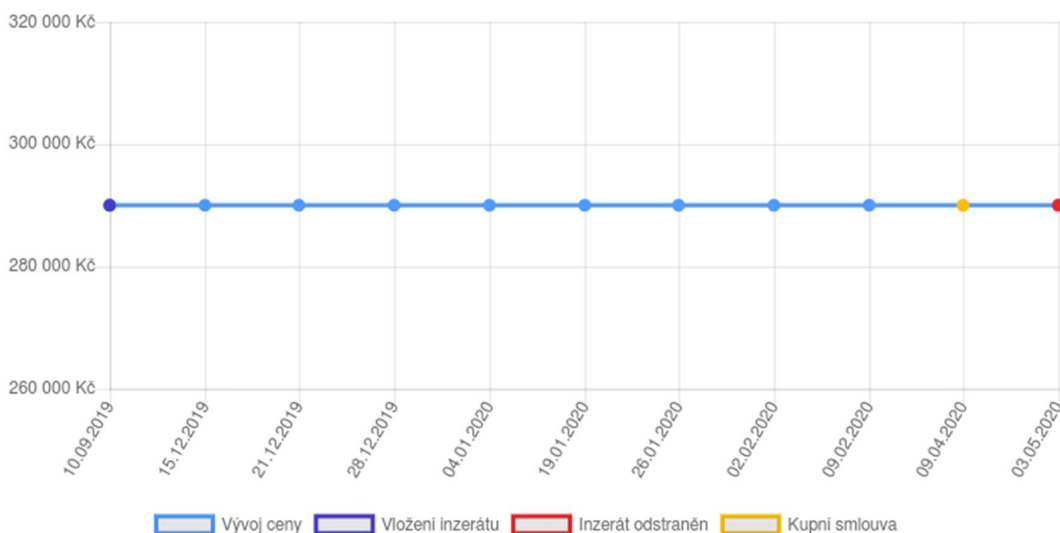


Prodej, Pozemek, 659 m², Omlenice, okres Český Krumlov

Celková cena: 290.000 Kč

Adresa: Omlenice, okres Český Krumlov

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)

Adresa	Omlenice, okres Český Krumlov	Číslo řízení	V1785/2020-302
Cena dle kupní smlouvy	290 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	659
Kupní smlouva podepsaná dne	09.04.2020	Současné využití	pro bydlení

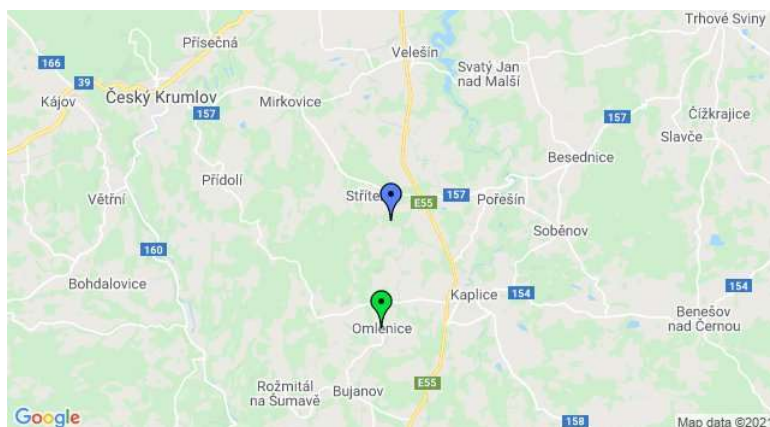
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 659 m² v obci Omlenička, části obce Omlenice, která se nachází v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a dle územního plánu se pozemky nachází v ploše pro bydlení. Na pozemcích se nachází budovy určené k demolici. Pozemky jsou dobře přístupné po obecní komunikaci. Veškerá občanská vybavenost se nachází v 5 km vzdáleném městě Kaplice. Omlenice je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

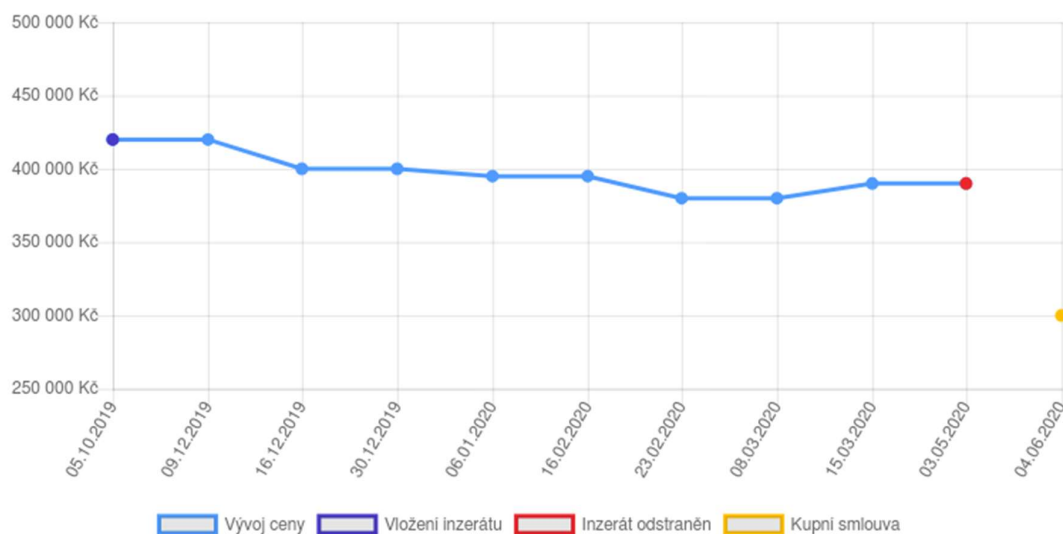


**Prodej, Pozemek, 528 m², Přídolí,
okres Český Krumlov**

Celková cena: 300.000 Kč

Adresa: Přídolí, okres Český Krumlov

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)

Adresa	Přídolí, okres Český Krumlov	Plocha pozemku (m2)	528
Cena dle kupní smlouvy	300 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	04.06.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V2547/2020-302		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o výměře 528 m² který se nachází v Městysu Přídolí. Kanalizace a vodovod na hranici pozemku, elektřina do 10m .Pozemek je slunný v blízkosti centra Městysu. Uvedená stavební parcela je podle platného ÚP městysu Přídolí určená k výstavbě rodinné rekreace či občanského vybavení. Regulativa - maximálně 2NP, 2NP+P V obci je veškerá občanská vybavenost. Do konce dubna 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost