

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. 015026/2024**

## **STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ POZEMKŮ**

**Objednatel posudku:** Město Jáchymov  
Náměstí Republiky 1  
362 51 Jáchymov

**Účel posudku:** Výpočet ceny zjištěné a stanovení ceny obvyklé pozemků st. p.č. 1601, p.č. 1853/3, p.č. 1878/3, p.č. 1878/17, p.č. 1878/20, p.č. 1878/21, p.č. 1878/25 a p.č. 5280 v k.ú. Jáchymov.

**Vypracováno ke dni:** 14. února 2024

**Vypracoval:** Ing. Balín Daniel

Znalecký posudek je zpracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci oceňování pozemků a trvalých porostů.

V Nové Roli, dne 14.2.2024

Znalecký posudek obsahuje 43 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.



## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady pro vypracování posudku**

- Objednávka znaleckého posudku č. 117/23
- Informace z KN pro oceňované pozemky
- Ortofoto-mapa s podkladem vrstvy KN
- Územní plán města Jáchymov
- Data LHP pro LHC Městské lesy Jáchymov (2022 - 2031)
- Mapy ochranných pásem, vodohospodářská mapa ČR
- Informace o cenách prodeju pozemků od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- Informace poskytnuté zadavatelem
- Výsledky místního šetření provedeného znalcem
- Fotodokumentace

### **2.2 Předpis, podle něhož se výpočet provádí**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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.

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., (oceňovací vyhláška).

### **2.3 Datum místního šetření – 10. února 2024**

### 3. NÁLEZ

#### 3.1 Pozemky a trvalé porosty

Pozemky určené k ocenění, podrobně uvedené v kapitole 1.3, jsou podle stavu v KN v katastrálním území Jáchymov ve vlastnictví Město Jáchymov, Náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov.

Oceňované pozemky zapsané na LV 1 v k.ú. Jáchymov se nacházejí na severovýchodním okraji intravilánu města Jáchymov v lokalitě u bývalého dolu Bratrství. Daná lokalita se nachází u veřejné zpevněné místní komunikace spojující město Jáchymov a spodní stanici lanovky na Klínovec.

Důl Bratrství býval v minulosti stříbrný a později uranový hlubinný důl v Jáchymově. Po jeho uzavření od roku 1974 slouží k ukládání přírodních radioizotopů. Podzemní úložiště Bratrství je určeno pouze pro odpady pocházející ze zdravotnictví, průmyslu či výzkumu, které obsahují přírodní radionuklidy – tzn. institucionální radioaktivní odpady.

V okolí dolu jsou bývalé haldy hlušiny po těžbě radioaktivní rudy, které v současnosti tvoří již přírodní plochy porostlé dřevinnou vegetací stromů. Terén je zde členitý, kdy rovinaté plochy podél Klínoveckého potoka přecházejí rovnou v navazující prudké svahy Krušných hor. Plochy jsou poddolované a s navázkou materiálu po předchozí důlní činnosti.

Oceňované pozemky jsou dobře dopravně přístupné od veřejné silnice, dále v dané lokalitě však již po účelových převážně nezpevněných cestách. U hranice pozemků jsou dostupné pouze některé inženýrské sítě města - elektřina. Zbývající inženýrské sítě je nutné do daného místa nově vybudovat, což pro případného investora bude znamenat výrazné finanční náklady.

V dané lokalitě chybí občanská vybavenost města, která je dostupná ve vzdálenosti více než 1 km od oceňovaných pozemků. Výše uvedený stav platí i pro dostupnost veřejné dopravy ve městě (BUS).

V platném územním plánu města Jáchymov jsou oceňované pozemky zařazeny v několika funkčních plochách v zastavitelném i nezastavitelném území:

- RH – Plochy rekreace hromadné
- DS – Plochy pro dopravu
- L – Nezastavěné plochy lesní
- p – Nezastavěné plochy přírodní
- NSr1 – Smíšené nezastavěné plochy rekreace
- NSs1 – Smíšené nezastavěné plochy sportu

Město Jáchymov nemá schválenou cenovou mapu pozemků. Údaje o oceňovaných pozemcích byly ověřeny při místním šetření znalcem a jsou ve shodě se skutečností.

#### Popis pozemků na LV 1 v k.ú Jáchymov

**Pozemek st. p.č. 1601** – nezpevněná plocha o výměře 152 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Zastavěná plocha a nádvoří“ se stavbou bez č.p./č.ev. Na pozemku v současné době žádná stavba není. Pozemek je v současné době součástí manipulační a skladové plochy s navázkou zeminy a zbytků stavebního materiálu. Podle územního plánu je zařazen jako RH - Plochy rekreace hromadné + zastavitelná plocha Z84.

**Pozemek p.č. 1853/3** – nezpevněná plocha o výměře 78 374 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Lesní pozemek“. Pozemek má v KN uveden způsob ochrany nemovitosti „Pozemek určený k plnění funkcí lesa“ což znamená, že pro případné nelesní využití

jakékoliv jeho části bude nutné nejprve provést tzv. trvalé odnětí z PUPFL, což bude znamenat vynaložení dalších nákladů více než cca 200 Kč/m<sup>2</sup> v současné cenové úrovni na zaplacení příslušného poplatku. Pozemek leží v prudkém svahu, kdy skrz něj vede nezpevněná lesní cesta a po jejích okrajích podzemní vedení plynu a nadzemní elektrické vedení VN – viz. v KN zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Podle územního plánu je zařazen převážně jako L - Nezastavěné plochy lesní a zčásti jako DS - Plochy pro dopravu + zastavitelná plocha Z83. Svah s velmi vysokým sklonem a vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranného pásma výrazně omezují možnosti stavebního využití pozemku. Plocha pozemku je porostlá lesními porosty.

**Pozemek p.č. 1878/3** – nezpevněná plocha o výměře 5 859 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Jiná plocha“. Současné využití jako manipulační a skladová plocha s navážkou zeminy a zbytků stavebního materiálu. Skrz pozemek prochází nadzemní elektrické vedení VN - viz. v KN zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Podle územního plánu je zařazen jako RH - Plochy rekreace hromadné + zastavitelná plocha Z84.

**Pozemek p.č. 1878/17** – nezpevněná plocha o výměře 21 908 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Manipulační plocha“. Nepravidelný tvar pozemku zčásti rovinatého u Klínoveckého potoka a zčásti ve svahu s lesním porostem stromů. Využitelná je především rovinatá část pozemku u potoka, kde je i nezpevněná účelová přístupová cesta a plocha bezlesí. Skrz pozemek prochází nadzemní elektrické vedení VN - viz. v KN zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Podle územního plánu je zařazen jako části DS - Plochy pro dopravu + zastavitelná plocha Z83, NSr1, NSs1 - Smíšené nezastavěné plochy rekreace a sportu, p - Nezastavěné plochy přírodní.

**Pozemek p.č. 1878/20** – nezpevněná plocha o výměře 16 312 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Manipulační plocha“. Pozemek leží na úpatí v prudkém svahu nad Klínoveckým potokem, což výrazně omezuje možnosti jeho stavebního využití. Podle územního plánu je zařazen jako p - Nezastavěné plochy přírodní a zčásti jako DS - Plochy pro dopravu + zastavitelná plocha Z83. Plocha pozemku je porostlá lesním porostem.

**Pozemek p.č. 1878/21** – nezpevněná plocha o výměře 299 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Manipulační plocha“. Jedná se o velmi úzký pruh pozemku malé výměry v blízkosti Klínoveckého potoka. Podle územního plánu je zařazen jako RH - Plochy rekreace hromadné + zastavitelná plocha Z84.

**Pozemek p.č. 1878/25** – nezpevněná plocha o výměře 3 363 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Manipulační plocha“. Pozemek leží v krátkém a prudkém svahu a je obklopený ze stran Klínoveckým a Stísněným potokem. Jedná se o plochu s trvalým porostem stromů charakteru lesa s omezeným využitím. Skrz pozemek prochází nadzemní elektrické vedení VN - viz. v KN zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Podle územního plánu je zařazen jako p - Nezastavěné plochy přírodní.

**Pozemek p.č. 5280** – plocha úzkého a nepravidelného tvaru o výměře 4 556 m<sup>2</sup> zapsaná v KN jako druh pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití „Ostatní komunikace“. Pozemek tvoří několik různých ploch, kterými jsou zpevněná komunikace, nezpevněná cesta, manipulační plocha a zčásti oplocená plocha s drobnými dřevěnými stavbami jiného vlastníka, které nejsou předmětem ocenění. Skrz pozemek prochází nadzemní elektrické vedení VN - viz. v KN zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Podle územního plánu je zařazen jako RH - Plochy rekreace hromadné + zastavitelné plochy Z84, Z60.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1 Výpočet ceny zjištěné

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Karlovarský  
 Okres: Karlovy Vary  
 Obec: Jáchymov  
 Katastrální území: Jáchymov  
 Počet obyvatel: 2 396

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 538,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
03. 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
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\ 293,00\ Kč/m^2$

### ➤ Podle ÚP funkční plochy RH = Rekreace hromadná

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky a obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby ostatní neuvedené	VII	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřina.	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Vzdálenější lokalita od města, omezené inženýrské sítě, bez občanské vybavenosti, horší terénní poměry. V blízkosti je Klínovecký potok.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,663$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,766$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,663$$

### ➤ Pozemek st. p.č. 1601

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,663$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně	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: Vlivy snižující cenu - Lokalita v okolí bývalého stříbrného a uranového dolu Bratrství, včetně skládek a hald hlušiny po důlní činnosti.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,700 * 0,663 = \mathbf{0,464}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 293,-	0,464		1 063,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1601	152	1 063,95	161 720,40
Stavební pozemek - celkem			152		<b>161 720,40</b>

**Pozemek st. p.č. 1601 - zjištěná cena celkem = 161 720,40 Kč**

➤ **Pozemky Ostatních ploch (podle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná)**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,663$

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně	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: Vlivy snižující cenu - Lokality v okolí bývalého stříbrného a uranového dolu Bratrství, včetně skládek a hald hlusiny po důlní činnosti.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,700 * 0,663 = \mathbf{0,464}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 293,-	0,464	0,300	319,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	1878/3	5 859	319,19	1 870 134,21
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	1878/21	299	319,19	95 437,81



§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - ostatní komunikace	5280	4 556	319,19	1 454 229,64
Stavební pozemky - celkem			10 714		<b>3 419 801,66</b>

**Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/3**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 5280**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**Pozemky Ostatních ploch - podle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná - rekapitulace**

**Pozemky:**

**3 419 801,66 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

**+ 0,- Kč**

**Věcná břemena:**

Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/3

- 10 000,- Kč

Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 5280

- 10 000,- Kč

**- 20 000,- Kč**

**Pozemky Ostatních ploch – (podle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná) - zjištěná cena celkem**

**= 3 399 801,66 Kč**

➤ **Podle ÚP funkční plochy DS = Plochy dopravy**

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky a obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřina.	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Vzdálenější lokalita od města, omezené inženýrské sítě, bez občanské vybavenosti, Výrazně špatné terénní poměry pro možnou zástavbu pozemků - prudké svahy. V blízkosti protéká Klínovecký potok.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,426$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,492$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,426$$

### ➤ Pozemek p.č. 1853/3

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,426$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Vedení elektřiny a plynu skrz pozemek.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Lokalita v okolí bývalého stříbrného a uranového dolu Bratrství, navážka hlušiny po těžbě radioaktivní rudy, prudký svah v terénu.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,630$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,630 * 0,426 = 0,268$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 293,-	0,268	0,300	184,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	lesní pozemek	1853/3	29 700	184,36	5 475 492,-
Stavební pozemek - celkem			29 700		5 475 492,-

**Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Na haldách, výsypkách apod.:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1853/3	5N	48 674	4,49	-20,00	3,59	174 739,66
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 48 674 m <sup>2</sup>							174 739,66

**Porostní skupina 42 C 7**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
SM - smrk ztepilý	38 130	70	65,83	63 17,75	5	0,900 0,515	110 let 0,881
Ha = $[(65,83 - 17,75) * 0,515 * 1/0,881 + 17,75] * 0,90 * 70 \% = 28,8891 \text{ Kč/m}^2$						1 101 541,38	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %	- 385 539,48	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	547 741,45

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
BR - bříza bradavičnatá	38 130	15	11,34	63 7,73	2	0,900 0,906	110 let (max 80)
Ha = $[(11,34 - 7,73) * 0,906 + 7,73] * 0,90 * 15 \% = 1,4851 \text{ Kč/m}^2$						56 626,86	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %	- 19 819,40	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,915
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem						=	33 678,83

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
JR - jeřáb ptačí	38 130	5	7,73	63	5	0,900	110 let (max 80)
				7,73		0,955	
							13 265,43
Ha = $[(7,73 - 7,73) * 0,955 + 7,73] * 0,90 * 5 \% = 0,3479 \text{ Kč/m}^2$							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásnu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %		-4 642,90
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,915
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
JR - jeřáb ptačí - celkem					=		7 889,61

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
BK - buk lesní	38 130	5	51,74	63	3	0,900	110 let
				20,44		0,569	0,888
							69 484,30
Ha = $[(51,74 - 20,44) * 0,569 * 1/0,888 + 20,44] * 0,90 * 5 \% = 1,8223 \text{ Kč/m}^2$							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásnu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %		-24 319,50
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
BK - buk lesní - celkem					=		34 551,07

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
KL - javor klen	38 130	5	46,20	63	4	0,900	110 let
				20,44		0,578	0,898
							63 520,77
Ha = $[(46,20 - 20,44) * 0,578 * 1/0,898 + 20,44] * 0,90 * 5 \% = 1,6659 \text{ Kč/m}^2$							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásnu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %		-22 232,27
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
KL - javor klen - celkem					=		31 585,70

Celkem - lesní porosty						=	655 446,66 Kč
<b>Porostní skupina 42 C 7 - zjištěná cena celkem</b>						=	<b>655 446,66 Kč</b>

### Porostní skupina 42 C 9

#### Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
SM - smrk ztepilý	6 010	75	77,97	87	4	0,900	110 let
				17,75		0,709	0,887

Ha=[(77,97-17,75)*0,709*1/0,887+17,75]*0,90*75 % = 44,4726 Kč/m <sup>2</sup>	267 280,33
Úprava ceny - příloha č. 33:	
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o -20,00 %
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o -15,00 %
Úpravy celkem:	o -35,00 % -93 548,12
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]	* 0,885
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):	* 1,000
SM - smrk ztepilý - celkem	= 153 753,01

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
BK - buk lesní	6 010	10	41,20	87 20,44	5	0,900 0,683	110 let 0,874
Ha=[(41,20-20,44)*0,683*1/0,874+20,44]*0,90*10 % = 3,2997 Kč/m <sup>2</sup>	19 831,20						
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o -20,00 %						
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o -15,00 %						
Úpravy celkem:	o -35,00 % -6 940,92						
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]	* 0,885						
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):	* 1,000						
BK - buk lesní - celkem	= 11 407,90						

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
MD - modřín evropský	6 010	10	76,99	87 16,89	1	0,900 0,790	110 let 0,908
Ha=[(76,99-16,89)*0,790*1/0,908+16,89]*0,90*10 % = 6,2262 Kč/m <sup>2</sup>	37 419,46						
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o -20,00 %						
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o -15,00 %						
Úpravy celkem:	o -35,00 % -13 096,81						
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]	* 0,885						
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):	* 1,000						
MD - modřín evropský - celkem	= 21 525,55						

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
BR - bříza bradavičnatá	6 010	5	24,24	87 7,73	1	0,900 1,000	110 let (max 80)
Ha=[(24,24-7,73)*1,000+7,73]*0,90*5 % = 1,0908 Kč/m <sup>2</sup>	6 555,71						
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o -20,00 %						
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o -15,00 %						
Úpravy celkem:	o -35,00 % -2 294,50						
BR - bříza bradavičnatá - celkem	= 4 261,21						

Celkem - lesní porosty	=	190 947,67 Kč
<b>Porostní skupina 42 C 9 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>190 947,67 Kč</b>

**Porostní skupina 42 E 6**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
OL - olše lepkavá				55	3	0,800	150 let (max 80)
	25 545	25	12,20	12,20		0,720	
	$Ha = [(12,20 - 12,20) * 0,720 + 12,20] * 0,80 * 25 \% = 2,4400 \text{ Kč/m}^2$						62 329,80
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-40 514,37
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*		0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
OL - olše lepkavá - celkem						=	19 088,50

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
KL - javor klen				55	4	0,800	150 let (max 140)
	25 545	25	52,90	20,44		0,442	
	$Ha = [(52,90 - 20,44) * 0,442 + 20,44] * 0,80 * 25 \% = 6,9575 \text{ Kč/m}^2$						177 729,34
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-115 524,07
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*		0,575
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
KL - javor klen - celkem						=	35 768,03

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
JS - jasan ztepilý				55	1	0,800	150 let (max 120)
	25 545	5	59,26	15,29		0,563	
	$Ha = [(59,26 - 15,29) * 0,563 + 15,29] * 0,80 * 5 \% = 1,6018 \text{ Kč/m}^2$						40 917,98
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-26 596,69
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*		0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
JS - jasan ztepilý - celkem						=	9 666,87

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
MD - modřín evropský				55	1	0,800	150 let (max 120)
	25 545	5	81,56	16,89		0,590	

Ha=[(81,56-16,89)*0,590+16,89]*0,80*5 % = 2,2018 Kč/m <sup>2</sup>		56 244,98
Úprava ceny - příloha č. 33:		
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:	o	-50,00 %
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o	-15,00 %
Úpravy celkem:	o	-65,00 %
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]	*	0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):	*	1,000
MD - modřln evropský - celkem	=	13 287,87

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
BK - buk lesní				55	2	0,800	150 let (max 140)
	25 545	5	66,58	20,44		0,383	
Ha=[(66,58-20,44)*0,383+20,44]*0,80*5 % = 1,5245 Kč/m <sup>2</sup>							38 943,35
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o			-50,00 %
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o			-15,00 %
Úpravy celkem:				o			-65,00 %
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]						*	0,575
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
BK - buk lesní - celkem						=	7 837,35

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
BR - bříza bradavičnatá				55	1	0,800	150 let (max 80)
	25 545	25	24,24	7,73		0,749	
Ha=[(24,24-7,73)*0,749+7,73]*0,80*25 % = 4,0192 Kč/m <sup>2</sup>							102 670,46
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o			-50,00 %
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o			-15,00 %
Úpravy celkem:				o			-65,00 %
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]						*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem						=	31 442,83

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z							
OS - topol osika				55	1	0,800	150 let (max 80)
	25 545	5	17,32	12,85		0,700	
Ha=[(17,32-12,85)*0,700+12,85]*0,80*5 % = 0,6392 Kč/m <sup>2</sup>							16 328,36
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o			-50,00 %
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o			-15,00 %
Úpravy celkem:				o			-65,00 %
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]						*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
OS - topol osika - celkem						=	5 000,56

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně } * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
SM - smrk ztepilý	25 545	5	95,89	17,75	3	0,800	150 let (max 120)
						0,422	51 830,81
Ha = $[(95,89 - 17,75) * 0,422 + 17,75] * 0,80 * 5 \% = 2,0290 \text{ Kč/m}^2$							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-33 690,03
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
SM - smrk ztepilý - celkem					=		12 245,03
Celkem - lesní porosty					=		134 337,04 Kč
<b>Porostní skupina 42 E 6 - zjištěná cena celkem</b>					=		<b>134 337,04 Kč</b>

#### Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1853/3

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

#### Pozemek p.č. 1853/3 - rekapitulace

**Pozemek:**

**5 650 231,66 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

Porostní skupina 42 C 7

655 446,66 Kč

Porostní skupina 42 C 9

190 947,67 Kč

Porostní skupina 42 E 6

134 337,04 Kč

Porosty na pozemku - celkem

+ **980 731,37 Kč**

**Věcná břemena:**

Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1853/3

- 10 000,- Kč

- **10 000,- Kč**

**Pozemek p.č. 1853/3 - zjištěná cena celkem**

= **6 620 963,03 Kč**

#### ➤ Pozemek p.č. 1878/17

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,426$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
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: Vlivy snižující cenu - Lokalita v okolí bývalého stříbrného a uranového dolu Bratrství, navážka hlušiny po těžbě radioaktivní rudy, místy prudký svah.	I	-0,30



$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,660$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,660 * 0,426 = 0,281$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 293,-	0,281	0,300	193,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	1878/17	7 800	193,30	1 507 740,-
Stavební pozemek - celkem			7 800		1 507 740,-

**Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Na haldách, výsypkách apod.:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1878/17	5N	14 108	4,49	-20,00	3,59	50 647,72
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 14 108 m <sup>2</sup>							50 647,72

**Porostní skupina 42 C 7**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
SM - smrk ztepilý	12 130	75	65,83	63	5	0,900	110 let
Ha=[(65,83-17,75)*0,515*1/0,881+17,75]*0,90*75 % = 30,9527 Kč/m <sup>2</sup>				17,75		0,515	0,881
Úprava ceny - příloha č. 33:							375 456,25
Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:				o	-20,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-35,00 %		- 131 409,69
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	186 695,62

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtí Opravný fakt. fuv
BR - bříza bradavičnatá	12 130	15	11,34	63	2	0,900	110 let (max 80)
Ha=[(11,34-7,73)*0,906+7,73]*0,90*15 % = 1,4851 Kč/m <sup>2</sup>				7,73		0,906	
							18 014,26

Úprava ceny - příloha č. 33:

Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o	-20,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o	-15,00 %	
Úpravy celkem:	o	-35,00 %	-6 304,99
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]		*	0,915
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):		*	1,000
BR - břlza bradavíchnatá - celkem		=	10 713,98

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
KL - javor klen	12 130	5	41,20	63 20,44	5	0,900 0,484	110 let 0,874
						$Ha = [(41,20 - 20,44) * 0,484 * 1 / 0,874 + 20,44] * 0,90 * 5 \% = 1,4371 \text{ Kč/m}^2$	
						17 432,02	

Úprava ceny - příloha č. 33:

Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o	-20,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o	-15,00 %	
Úpravy celkem:	o	-35,00 %	-6 101,21
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]		*	0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):		*	1,000
KL - javor klen - celkem		=	8 668,07

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
BK - buk lesní	12 130	5	41,20	63 20,44	5	0,900 0,484	110 let 0,874
						$Ha = [(41,20 - 20,44) * 0,484 * 1 / 0,874 + 20,44] * 0,90 * 5 \% = 1,4371 \text{ Kč/m}^2$	
						17 432,02	

Úprava ceny - příloha č. 33:

Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů 1. stupně:	o	-20,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o	-15,00 %	
Úpravy celkem:	o	-35,00 %	-6 101,21
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]		*	0,765
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):		*	1,000
BK - buk lesní - celkem		=	8 668,07

Celkem - lesní porosty = 214 745,74 Kč

**Porostní skupina 42 C 7 - zjištěná cena celkem = 214 745,74 Kč**

**Porostní skupina 42 E 6**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stárlí [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{přlpadně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
OL - olše lepkavá	4 900	50	12,20	55 12,20	3	0,800 0,720	150 let (max 80)
						$Ha = [(12,20 - 12,20) * 0,720 + 12,20] * 0,80 * 50 \% = 4,8800 \text{ Kč/m}^2$	
						23 912,00	

Úprava ceny - příloha č. 33:

Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:	o	-50,00 %	
Přibližování na svahu od 34 do 50 %:	o	-10,00 %	
Úpravy celkem:	o	-60,00 %	-14 347,20
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stárlí) * 0,005]		*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):		*	1,000
OL - olše lepkavá - celkem		=	8 369,20

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
BR - bříza bradavičnatá				55	1	0,800	150 let (max 80)
	4 900	30	24,24	7,73		0,749	
Ha = $[(24,24 - 7,73) * 0,749 + 7,73] * 0,80 * 30 \% = 4,8230 \text{ Kč/m}^2$							23 632,70
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 34 do 50 %:				o	-10,00 %		
Úpravy celkem:				o	-60,00 %		-14 179,62
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem						=	8 271,45

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtl Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
SM - smrk ztepilý				55	3	0,800	150 let (max 120)
	4 900	20	95,89	17,75		0,422	
Ha = $[(95,89 - 17,75) * 0,422 + 17,75] * 0,80 * 20 \% = 8,1160 \text{ Kč/m}^2$							39 768,40
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 34 do 50 %:				o	-10,00 %		
Úpravy celkem:				o	-60,00 %		-23 861,04
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*		0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	10 737,47

Celkem - lesní porosty = 27 378,12 Kč

**Porostní skupina 42 E 6 - zjištěná cena celkem = 27 378,12 Kč**

**Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/17**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= 10 000,- Kč

**Pozemek p.č. 1878/17 - rekapitulace**

**Pozemek:**

1 558 387,72 Kč

**Stavby a porosty na pozemku:**

Porostní skupina 42 C 7

214 745,74 Kč

Porostní skupina 42 E 6

27 378,12 Kč

Porosty na pozemku - celkem

+ 242 123,86 Kč

**Věcná břemena:**

Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/17

- 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

**Pozemek p.č. 1878/17 - zjištěná cena celkem**

= 1 790 511,58 Kč

➤ **Pozemek p.č. 1878/20**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,426$

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
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: Vlivy snižující cenu - Lokalita v okolí bývalého stříbrného a uranového dolu Bratrství, navážka hlušiny po těžbě radioaktivní rudy, prudký svah v terénu.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,660$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,660 * 0,426 = 0,281$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	2 293,-	0,281	0,300	193,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	1878/20	10 510	193,30	2 031 583,-
Stavební pozemek - celkem			10 510		2 031 583,-

**Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

V pískovnách, hlinících:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1878/20	5Y	5 802	3,03	-20,00	2,42	14 040,84
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 5 802 m <sup>2</sup>							14 040,84

**Porostní skupina 42 E 6**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	Cena mýtní výtěžce $A_u$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. $B_a$	Obmýtlí $f_{uv}$
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (\text{případně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							
OL - olše lepkavá				55	3	0,800	150 let (max 80)

16 312	30	12,20	12,20	0,720	
Ha=[(12,20-12,20)*0,720+12,20]*0,80*30 % = 2,9280 Kč/m <sup>2</sup>				47 761,54	
Úprava ceny - příloha č. 33:					
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:			o	-50,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:			o	-15,00 %	
Úpravy celkem:			o	-65,00 %	-31 045,-
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]				*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):				*	1,000
OL - olše lepkavá - celkem				=	14 626,97

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
SM - smrk ztepilý	16 312	30	95,89	17,75	3	0,800	150 let (max 120)
Ha=[(95,89-17,75)*0,422+17,75]*0,80*30 % = 12,1740 Kč/m <sup>2</sup>						0,422	198 582,29
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		- 129 078,49
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]					*		0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	46 915,07

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
KL - javor klen	16 312	20	52,90	20,44	4	0,800	150 let (max 140)
Ha=[(52,90-20,44)*0,442+20,44]*0,80*20 % = 5,5660 Kč/m <sup>2</sup>						0,442	90 792,59
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-59 015,18
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]					*		0,575
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
KL - javor klen - celkem						=	18 272,01

Název	Výměra V [m <sup>2</sup> ]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
MD - modřín evropský	16 312	5	81,56	16,89	1	0,800	150 let (max 120)
Ha=[(81,56-16,89)*0,590+16,89]*0,80*5 % = 2,2018 Kč/m <sup>2</sup>						0,590	35 915,76
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-23 345,24
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]					*		0,675
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
MD - modřín evropský - celkem						=	8 485,10

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
OS - topol osika	16 312	5	17,32	12,85	1	0,800	150 let (max 80)
						0,700	
							10 426,63
Ha=[(17,32-12,85)*0,700+12,85]*0,80*5 % = 0,6392 Kč/m <sup>2</sup>							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-6 777,31
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*		0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
OS - topol osika - celkem						=	3 193,16

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
BR - bříza bradavičnatá	16 312	10	24,24	7,73	1	0,800	150 let (max 80)
						0,749	
							26 224,80
Ha=[(24,24-7,73)*0,749+7,73]*0,80*10 % = 1,6077 Kč/m <sup>2</sup>							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích:				o	-50,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-65,00 %		-17 046,12
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]					*		0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):					*		1,000
BR - bříza bradavičnatá - celkem						=	8 031,35

Celkem - lesní porosty	=	99 523,66 Kč
<b>Porostní skupina 42 E 6 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>99 523,66 Kč</b>
<b>Pozemek p.č. 1878/20 - rekapitulace</b>		
<b>Pozemek:</b>		<b>2 045 623,84 Kč</b>
<b>Pozemek p.č. 1878/20 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>2 145 147,50 Kč</b>

➤ **Pozemek p.č. 1878/25**

**Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Na haldách, výsypkách apod.:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1878/25	5U	3 363	6,49	-20,00	5,19	17 453,97
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 363 m <sup>2</sup>							<b>17 453,97</b>

**Lesní porost na p.č. 1878/25**

**Lesní porosty: § 40 - § 43**

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
SM - smrk ztepilý	3 363	35	90,35	40	3	0,800	110 let
				17,75		0,244	0,888
$Ha = [(90,35 - 17,75) * 0,244 * 1/0,888 + 17,75] * 0,80 * 35 \% = 10,5556 \text{ Kč/m}^2$						35 498,48	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:				o	-30,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-45,00 %		-15 974,32
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem						=	12 690,70

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
KL - javor klen	3 363	25	46,20	40	4	0,800	110 let
				20,44		0,319	0,898
$Ha = [(46,20 - 20,44) * 0,319 * 1/0,898 + 20,44] * 0,80 * 25 \% = 5,9182 \text{ Kč/m}^2$						19 902,91	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:				o	-30,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-45,00 %		-8 956,31
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
KL - javor klen - celkem						=	7 115,29

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
MD - modřín evropský	3 363	20	76,99	40	1	0,800	110 let
				16,89		0,420	0,908
$Ha = [(76,99 - 16,89) * 0,420 * 1/0,908 + 16,89] * 0,80 * 20 \% = 7,1503 \text{ Kč/m}^2$						24 046,46	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:				o	-30,00 %		
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:				o	-15,00 %		
Úpravy celkem:				o	-45,00 %		-10 820,91
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
MD - modřín evropský - celkem						=	8 596,61

Název	Výměra <i>V</i> [m <sup>2</sup> ]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěžce <i>Au</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
OL - olše lepkavá	3 363	10	12,20	40	3	0,800	110 let (max 80)
				12,20		0,401	
$Ha = [(12,20 - 12,20) * 0,401 + 12,20] * 0,80 * 10 \% = 0,9760 \text{ Kč/m}^2$						3 282,29	
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:				o	-30,00 %		

Přibližování na svahu od 51 do 70 %:	o	-15,00 %	
Úpravy celkem:	o	-45,00 %	-1 477,03
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]		*	0,800
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):		*	1,000
OL - olše lepkavá - celkem		=	1 444,21

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžé Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
BR - břiza bradavičnatá	3 363	5	24,24	7,73	1	0,800	110 let (max 80)
						0,425	1 983,83
Ha = [(24,24 - 7,73) * 0,425 + 7,73] * 0,80 * 5 % = 0,5899 Kč/m <sup>2</sup>							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:					o	-30,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:					o	-15,00 %	
Úpravy celkem:					o	-45,00 %	- 892,72
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]						*	0,800
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
BR - břiza bradavičnatá - celkem						=	872,89

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžé Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýti Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně} * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$							
JIV - jíva	3 363	5	11,71	5,93	7	0,800	110 let (max 50)
						0,718	1 355,96
Ha = [(11,71 - 5,93) * 0,718 + 5,93] * 0,80 * 5 % = 0,4032 Kč/m <sup>2</sup>							
Úprava ceny - příloha č. 33:							
Ostatní vlivy, např. škody způsobené střelbou, poddolováním, ...:					o	-30,00 %	
Přibližování na svahu od 51 do 70 %:					o	-15,00 %	
Úpravy celkem:					o	-45,00 %	- 610,18
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]						*	0,950
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. ):						*	1,000
JIV - jíva - celkem						=	708,49

Celkem - lesní porosty = 31 428,19 Kč

Lesní porost na p.č. 1878/25 - zjištěná cena celkem = 31 428,19 Kč

#### Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/25

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

##### Pozemek p.č. 1878/25 - rekapitulace

Pozemky:

17 453,97 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

Lesní porost na p.č. 1878/25

31 428,19 Kč

Porosty na pozemku - celkem

+ 31 428,19 Kč

Věcná břemena:



Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/25	- 10 000,- Kč
	<hr/>
	- 10 000,- Kč
<b>Pozemek p.č. 1878/25 - zjištěná cena celkem</b>	<b>= 38 882,16 Kč</b>

➤ **Rekapitulace ceny zjištěné pozemků**

**Dle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná**

1. Pozemek st. p.č. 1601	161 720,- Kč
2. Pozemky Ostatních ploch - podle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná	3 399 802,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	3 419 801,66 Kč
2.2. Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/3	-10 000,- Kč
2.3. Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 5280	-10 000,- Kč
	<hr/>
	= 3 399 802,- Kč

Dle ÚP plochy RH = Rekreace hromadná - celkem: **3 561 522,- Kč**

**Dle ÚP plochy DS = Plochy dopravy**

1. Pozemek p.č. 1853/3	6 620 963,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	5 650 231,66 Kč
1.2. Porostní skupina 42 C 7	655 447,- Kč
1.3. Porostní skupina 42 C 9	190 948,- Kč
1.4. Porostní skupina 42 E 6	134 337,- Kč
1.5. Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1853/3	-10 000,- Kč
	<hr/>
	= 6 620 963,- Kč
2. Pozemek p.č. 1878/17	1 790 512,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 558 387,72 Kč
2.2. Porostní skupina 42 C 7	214 746,- Kč
2.3. Porostní skupina 42 E 6	27 378,- Kč
2.4. Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/17	-10 000,- Kč
	<hr/>
	= 1 790 512,- Kč
3. Pozemek p.č. 1878/20	2 145 148,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	2 045 623,84 Kč
3.2. Porostní skupina 42 E 6	99 524,- Kč
	<hr/>
	= 2 145 148,- Kč
4. Pozemek p.č. 1878/25	38 882,- Kč
4.1. Oceňované pozemky	17 453,97 Kč
4.2. Lesní porost na p.č. 1878/25	31 428,- Kč
4.3. Věcné břemeno vedení k pozemku p.č. 1878/25	-10 000,- Kč
	<hr/>
	= 38 882,- Kč

Dle ÚP plochy DS = Plochy dopravy - celkem: **10 595 505,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 14 157 027,- Kč**

**Zjištěná cena oceněných pozemků zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov po zaokrouhlení podle § 50 činí celkem: 14 157 030 Kč**

#### 4.2 Stanovení ceny obvyklé

Požadavek zadavatele posudku: Stanovit obvyklou cenu pozemků.

##### Zákon o oceňování majetku

##### **§ 2 odst. 2**

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

##### Způsob ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků je použita metoda přímého porovnání obchodovaných cen obdobných pozemků, zjištěných a ověřených z kupních smluv uložených v katastru nemovitostí ČÚZK. S ohledem na základní požadavek týkající se možného budoucího ověření a přezkoumání znaleckého posudku je u všech použitých cenových údajů uvedena jejich přesná identifikace v ČÚZK (tzn. číslo vkladového řízení).

V rámci zadaného souboru pozemků k ocenění lze tyto plochy na základě jejich stavu, polohy, funkčního zařazení v platném ÚP a zejména možností stavebního využití rozdělit na dvě skupiny ploch, přičemž každá z nich má vlastní odpovídající cenovou úroveň.

#### 4.2.1 Pozemky stavebně a funkčně využitelné jako plochy RH = Rekreace hromadná

##### Realizované prodeje porovnatelných pozemků zjištěné z ČÚZK

Číslo vkladu v KN	Katastrální území	Parcela č.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
V-5302/2023-403	Jáchymov	5333, 5334	ostatní plocha	19 373	113
V-5437/2021-403	Jáchymov	957	ostatní plocha	1 264	116
V-5522/2021-403	Jáchymov	4512/2 + 6 p.č.	ostatní plocha	29 142	154
V-8951/2021-403	Jáchymov	107	trvalý travní porost	1 703	200
V-3809/2021-403	Jáchymov	1116/12	trvalý travní porost	751	258
V-4352/2021-403	Jáchymov	4106/2	trvalý travní porost	1 383	300
V-839/2022-403	Jáchymov	814/10, 814/17	trvalý travní porost zahrada	953	384
<b>Aritmetický Ø</b>					<b>218</b>
<b>Medián</b>					<b>200</b>

V časovém období let 2021 - 2023 byly v rámci katastrálních území města Jáchymov zjištěny a ověřeny prodeje porovnatelných pozemků zastavitelných ploch nebo ploch navazujících na stavby v cenovém rozpětí 113 - 384 Kč/m<sup>2</sup>. Střední hodnota z výše

uvedených cen prodejů vypočtená aritmetickým průměrem činí 218 Kč/m<sup>2</sup>, vypočtená statistická hodnota mediánu z daného souboru cenových údajů je 200 Kč/m<sup>2</sup>.

### Cenotvorné prvky k oceňovaným pozemkům

Stav pozemků k datu ocenění:

- **Kladné:** Pozemky jsou v turisticky významné lokalitě mezi okrajem intravilánu města Jáchymov a spodní stanicí sjezdovky s lanovkou sportovního Skiareálu Klínovec. V souladu s platným územním plánem je možné stavební a komerční využití pozemků pro účely hromadné rekreace. Téměř rovinná plocha pozemků.
- ❏ **Záporné:** V místě u pozemků chybí základní infrastruktura včetně inženýrských sítí a dopravně vyhovující obslužné zpevněné komunikace. Při realizaci stavebního záměru bude nutné provést rozsáhlá technická opatření za účelem sanace hald bývalého důlního materiálu, pro stabilizaci terénu a k provedení terénních úprav na členitých částech pozemků.

### Porovnání oceňovaných pozemků s uvedenými prodeji pozemků

Koeficienty		Popis rozdílných vlivů a faktorů
K1 - Velikost pozemku	1,10	větší souvislá plocha pozemků
K2 - Poloha pozemku	1,25	turisticky významná lokalita v blízkosti Skiareálu Klínovec
K3 - Dopravní dostupnost	1,00	
K4 - Zastavitelnost	1,35	stavební záměr s komerčním využitím pozemků
K5 - Vybavenost a sítě	0,85	v místě chybí inženýrské sítě i občanská vybavenost
K6 - Ostatní vlivy	0,75	plochy po bývalé důlní činnosti s nutností sanace, stabilizace a terénních úprav
<b>Koeficient Kc</b>	<b>1,18</b>	

Obvyklá cena pozemků upravená = 200 \* 1,18 = 236,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Souhrn informací o cenách a cena obvyklá

Na základě porovnání cen skutečně realizovaných prodejů pozemků srovnatelného druhu a způsobu využití stanovují cenu obvyklou oceňovaných pozemků se stavebním komerčním využitím pro hromadnou rekreaci ve výši: **240 Kč/m<sup>2</sup>**

### ➤ Obvyklá cena pozemků – plochy RH = Rekreace hromadná

Katastrální území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku (Kč)
Jáchymov	st. 1601	152	240	36 480
	1878/3	5 859	240	1 406 160
	1878/21	299	240	71 760
	5280	4 556	240	1 093 440
<b>Celkem</b>		<b>10 866</b>		<b>2 607 840</b>

Obvyklá cena pozemků se stavebním využitím pro hromadnou rekreaci zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov činí celkem **2 607 840 Kč**.

#### 4.2.2 Pozemky stavebně a funkčně využitelné jako plochy DS = Plochy pro dopravu

##### Realizované prodeje porovnatelných pozemků zjištěné z ČÚZK

Číslo vkladu v KN	Katastrální území	Parcela č.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
V-6476/2021-403	Jáchymov	2398 + 2 p.č.	ostatní plocha	5 384	60
V-10109/2022-403	Jáchymov	1514/19	lesní pozemek	237	64
V-10391/2022-403	Jáchymov	989/4, 989/5	trvalý travní porost	1 751	75
V-4893/2021-403	Jáchymov	2178/1	zahrada	2 075	96
V-8058/2020-403	Jáchymov	1974/26 1974/25	vodní plocha lesní pozemek	75	100
V-5302/2023-403	Jáchymov	5333, 5334	ostatní plocha	19 373	113
V-5437/2021-403	Jáchymov	957	ostatní plocha	1 264	116
V-5522/2021-403	Jáchymov	4512/2 + 6 p.č.	ostatní plocha	29 142	154
<b>Aritmetický Ø</b>					<b>97</b>
<b>Medián</b>					<b>98</b>

V časovém období let 2020 - 2023 byly v rámci katastrálních území města Jáchymov zjištěny a ověřeny prodeje porovnatelných pozemků převážně přírodních a zároveň zčásti zastavitelných ploch nebo ploch navazujících na stavby v cenovém rozpětí 60 - 154 Kč/m<sup>2</sup>. Střední hodnota z výše uvedených cen prodeje vypočtená aritmetickým průměrem činí 97 Kč/m<sup>2</sup>, vypočtená statistická hodnota mediánu z daného souboru cenových údajů je 98 Kč/m<sup>2</sup>.

##### Cenotvorné prvky k oceňovaným pozemkům

Stav pozemků k datu ocenění:

- **Kladné:** Pozemky jsou v turisticky významné lokalitě mezi okrajem intravilánu města Jáchymov a spodní stanicí sjezdovky s lanovkou sportovního Skiareálu Klínovec. V souladu s platným územním plánem je možné částečné stavební využití pozemků pro účely dopravní infrastruktury, např. jako parkovací plochy.
- ⚡ **Záporné:** Pozemky jsou umístěny ve svažitém terénu s velkým sklonem, což významně limituje možnosti jejich stavebního využití. Toho lze docílit pouze po provedení nákladných terénních úprav s vysokou finanční náročností. U pozemků chybí základní infrastruktura včetně inženýrských sítí. Pozemky jsou porostlé trvalým porostem stromů charakteru lesa. V případě lesního pozemku se zapsaným způsobem ochrany nemovitosti v KN jako „PUPFL“ bude nutné přednostně provést trvalé odnětí z PUPFL včetně zaplacení příslušného poplatku. Na pozemcích je vrstva nestabilního a pravděpodobně i kontaminovaného materiálu po bývalé důlní činnosti, vyžadujícího odpovídající technická opatření (sanace, stabilizace).

**Porovnání oceňovaných pozemků s uvedenými prodejmi pozemků**

Koeficienty		Popis rozdílných vlivů a faktorů
K1 - Velikost pozemku	1,00	
K2 - Poloha pozemku	1,25	turisticky významná lokalita v blízkosti Skiareálu Klínovec
K3 - Dopravní dostupnost	0,95	nezpevněné účelové cesty
K4 - Zastavitelnost	1,10	zčásti zastavitelné dopravní plochy (parkoviště)
K5 - Vybavenost a sítě	1,00	
K6 - Ostatní vlivy	0,75	plochy po bývalé důlní činnosti s nutností sanace, stabilizace a terénních úprav
<b>Koeficient Kc</b>	<b>0,98</b>	

Obvyklá cena pozemků upravená =  $97 * 0,98 = 95,06 \text{ Kč/m}^2$

**Souhrn informací o cenách a cena obvyklá**

Na základě porovnání cen skutečně realizovaných prodejů pozemků srovnatelného druhu a způsobu využití stanovují cenu obvyklou oceňovaných pozemků se stavebním dopravním využitím (např. parkovací plochy) ve výši: **95 Kč/m<sup>2</sup>**

➤ **Obvyklá cena pozemků přírodních ploch a ploch DS = Plochy pro dopravu**

Katastrální území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena pozemku (Kč)
Jáchymov	1853/3	78 374	95	7 445 530
	1878/17	21 908	95	2 081 260
	1878/20	16 312	95	1 549 640
	1878/25	3 363	95	319 485
<b>Celkem</b>		<b>119 957</b>		<b>11 395 915</b>

Obvyklá cena pozemků přírodních ploch s částečným stavebním využitím pro dopravu zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov činí po zaokrouhlení celkem **11 395 920 Kč**.

**4.2.3 Obvyklá cena pozemků celkem**

Cena pozemků zastavitelných rekreačních ploch RH ..... **2 607 840 Kč**

**Cena pozemků přírodních a dopravních ploch DS ..... 11 395 920 Kč**

Obvyklá cena celkem **14 003 760 Kč**

Obvyklá cena oceněných pozemků zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov po zaokrouhlení činí celkem: **14 003 760 Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1 Výpočet ceny zjištěné**

Zjištěná cena oceněných pozemků zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov činí po zaokrouhlení podle § 50 celkem: **14 157 030 Kč**

### **5.2 Stanovení ceny obvyklé**

Obvyklá cena oceněných pozemků zapsaných na LV 1 v k.ú. Jáchymov činí po zaokrouhlení celkem: **14 003 760 Kč**

<b>Katastrální území</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena pozemku (Kč)</b>
Jáchymov	st. 1601	152	240	36 480
	1878/3	5 859	240	1 406 160
	1878/21	299	240	71 760
	5280	4 556	240	1 093 440
	1853/3	78 374	95	7 445 530
	1878/17	21 908	95	2 081 260
	1878/20	16 312	95	1 549 640
	1878/25	3 363	95	319 485
<b>Celkem</b>		<b>130 823</b>		<b>14 003 755</b>

### **5.3 Rozdíl v ceně zjištěné a v ceně obvyklé**

Výsledné hodnoty vypočtené ceny zjištěné a stanovené ceny obvyklé vykazují poměrně malý a statisticky nevýznamný rozdíl.

Cenový rozdíl je způsoben výpočtem ceny zjištěné a vyjadřuje odlišný způsob určení obou cen. Cenový rozdíl je určen zároveň i výběrem cenových údajů prodejů pozemků k porovnání, které vystihují specifika a omezující vlivy oceňovaných pozemků.

V daném případě je pro skutečnou reálnou hodnotu oceňovaných pozemků na trhu nemovitostí více odpovídající stanovená cena obvyklá.

## 6. ZÁVĚR

### Znalecký úkol – zadání zadavatele

Výpočet ceny zjištěné a stanovení ceny obvyklé pozemků st. p.č. 1601, p.č. 1853/3, p.č. 1878/3, p.č. 1878/17, p.č. 1878/20, p.č. 1878/21, p.č. 1878/25 a p.č. 5280 v k.ú. Jáchymov.

### Odpověď znalce

Na základě podkladů, provedených šetření a výpočtů stanovuji cenu zjištěnou a cenu obvyklou pozemků st. p.č. 1601, p.č. 1853/3, p.č. 1878/3, p.č. 1878/17, p.č. 1878/20, p.č. 1878/21, p.č. 1878/25 a p.č. 5280 v k.ú. Jáchymov, ve vlastnictví Město Jáchymov, v okrese Karlovy Vary, v kraji Karlovarském, takto:

**Zjištěná cena oceněných pozemků na LV 1 v k.ú. Jáchymov celkem  
14 157 030 Kč**

slovy: Čtrnáctmilionůjednostopadesátšedmtisícčtyřicet korun českých

**Obvyklá cena oceněných pozemků na LV 1 v k.ú. Jáchymov celkem  
14 003 760 Kč**

slovy: Čtrnáctmilionůtřítisícšedesetšedesát korun českých

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Smluvní odměna za znalecký posudek je sjednána podle objednávky č. 117/23.

## 7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 22.6.2011 pod č.j. Spr 403/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací lesní pozemky a lesní porosty, oceňování pozemků a trvalých porostů, škody na lesních porostech.

V Nové Roli dne 14. února 2024

  
razítko a podpis

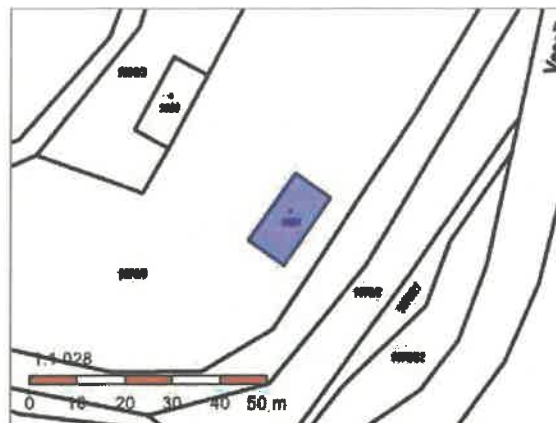


## 8. SEZNAM PŘÍLOH

- Informace k pozemkům z KN
- Ortofotomapa s vrstvou KN
- Územní plán města Jáchymov
- Fotodokumentace

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1601</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	152
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 1601</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## 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.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1853/3</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	78374
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1878/3</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5859
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

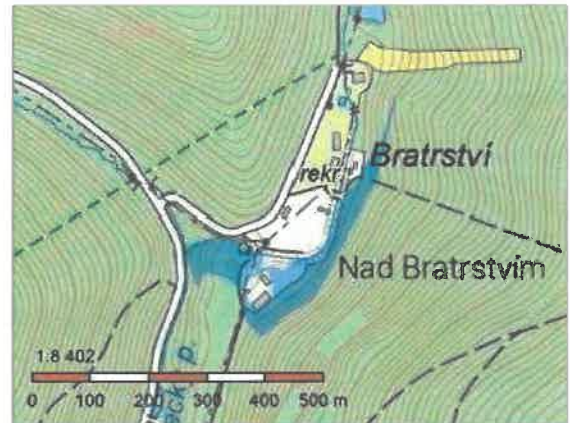
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1878/17</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	21908
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

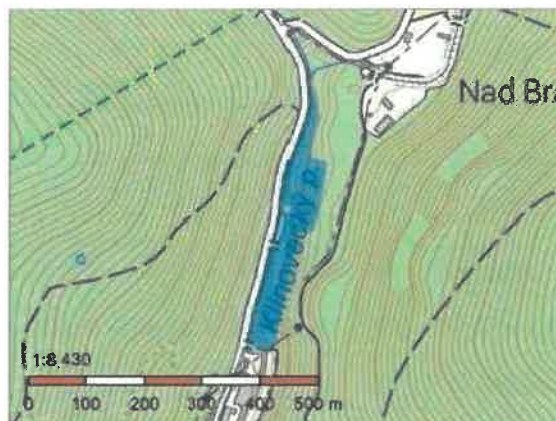
- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1878/20</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	16312
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## 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.

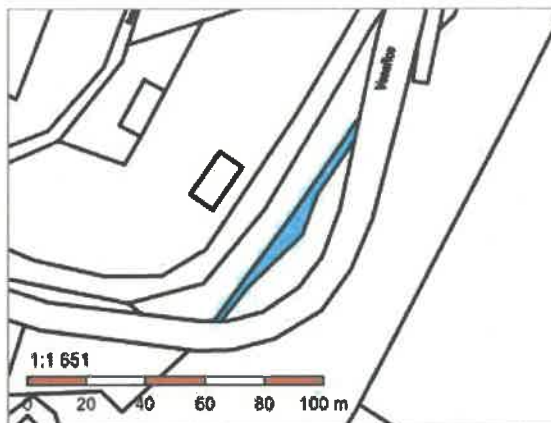
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1878/21</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	299
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## 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.

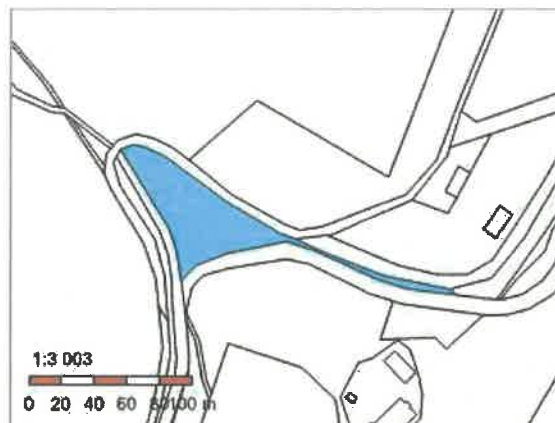
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1878/25</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

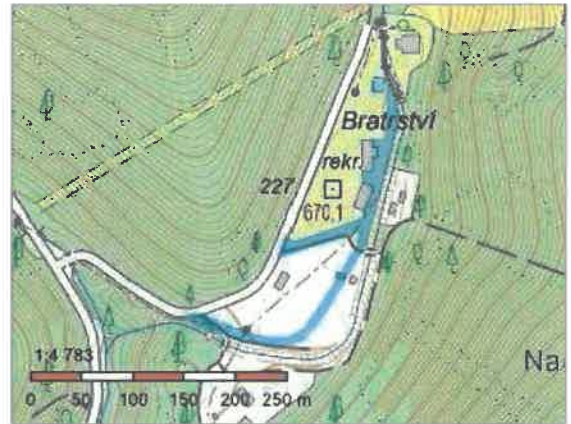
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5280</a>
Obec:	<a href="#">Jáchymov [555215]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jáchymov [656437]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4556
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Jáchymov, náměstí Republiky 1, 36251 Jáchymov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

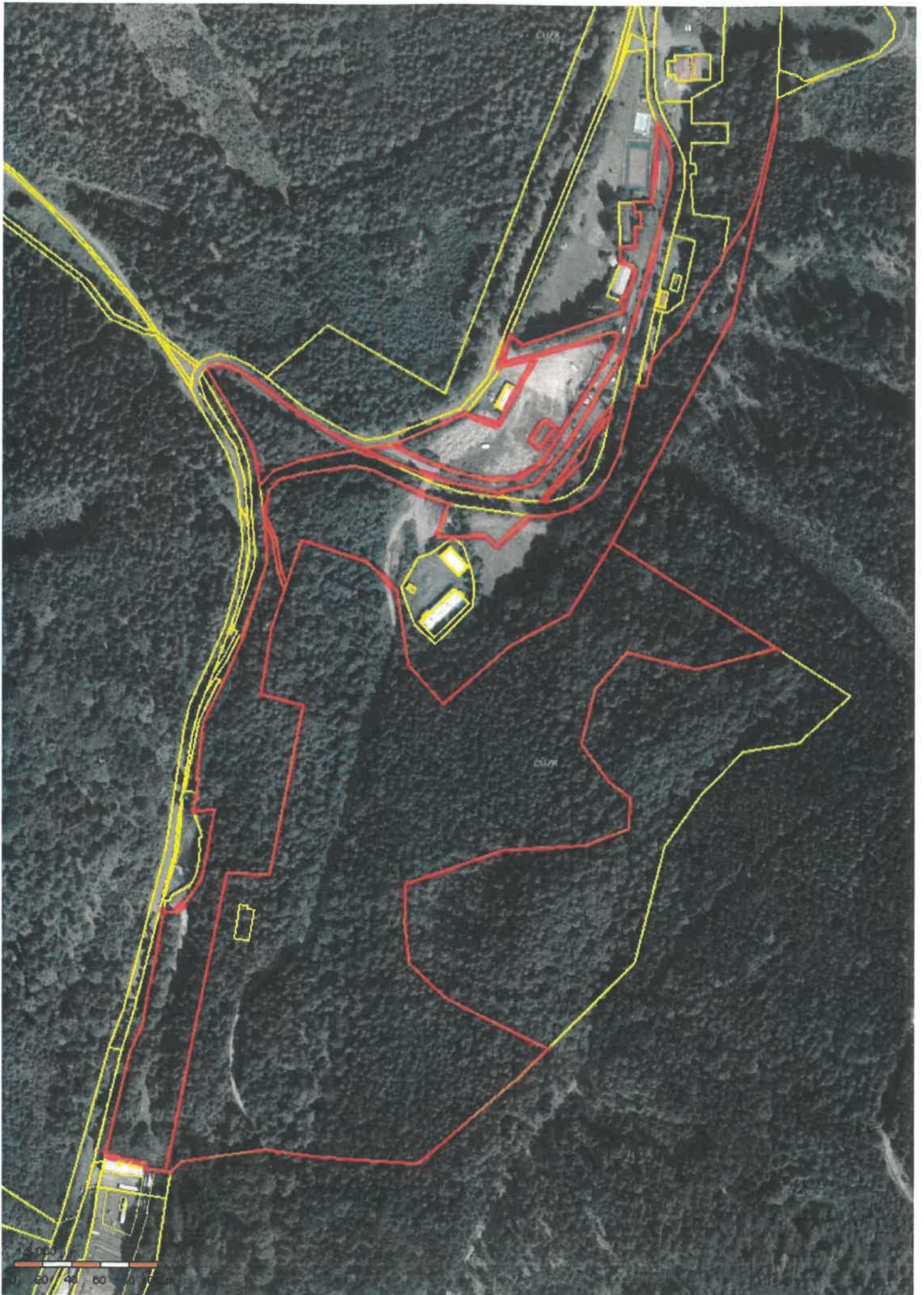
## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2024 22:00.





Územní plán Město Jáchymov

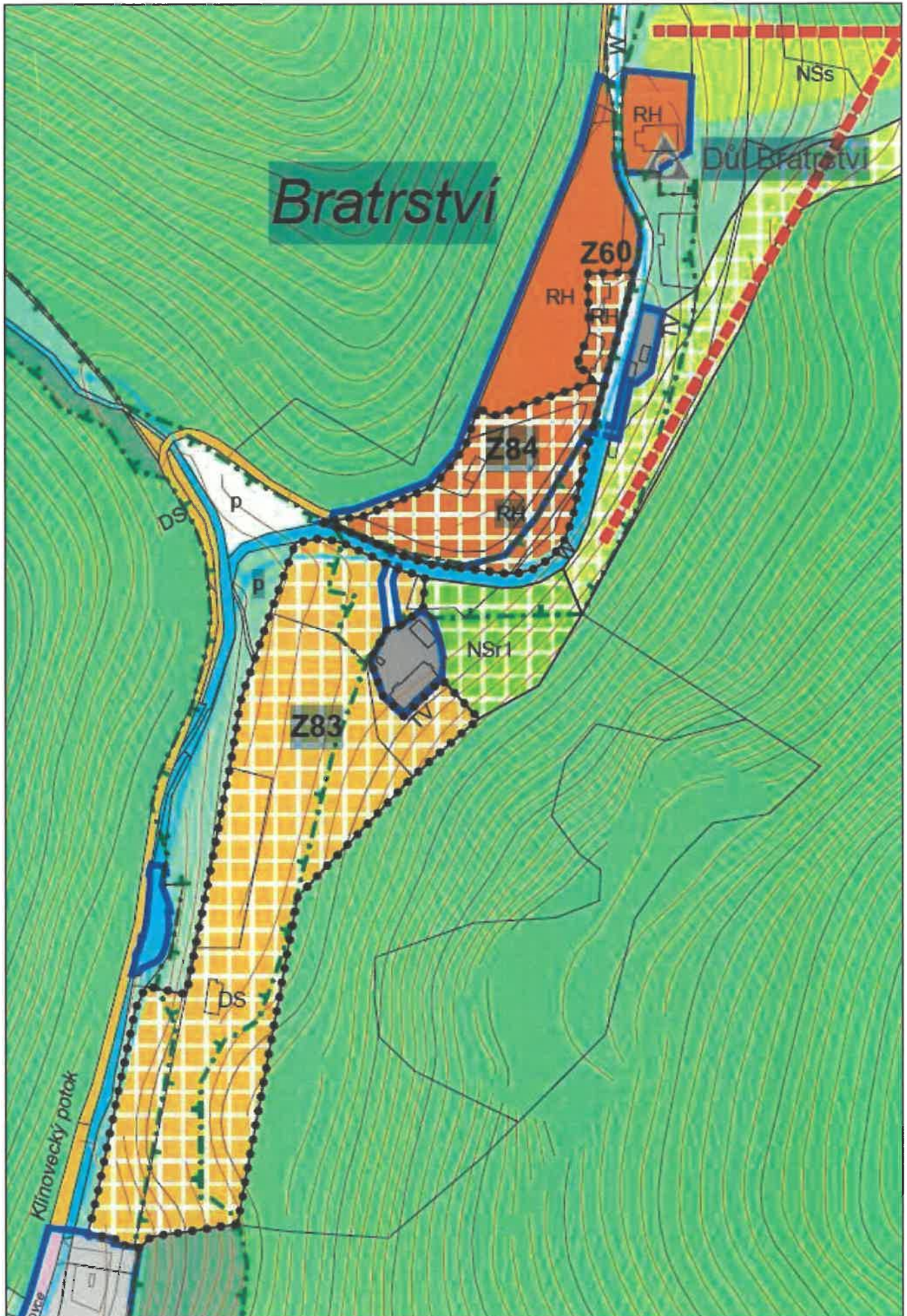




Foto – pozemky na LV 1 v k.ú. Jáchymov v lokalitě dolu Bratrství





Foto – pozemky na LV 1 v k.ú. Jáchymov v lokalitě dolu Bratrství



