

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 427/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. 1211/18, vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 3943 pro k.ú. České Budějovice 3 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích
Okružní 517/10
37005 České Budějovice 2

Číslo jednací: nebylo přiděleno

TRŽNÍ HODNOTA	17 400 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.10.2022

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 26.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu/tržní hodnotu pozemku p.č. 1211/18, vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 3943 pro k.ú. České Budějovice 3 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty pozemku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

Investičním záměrem VŠTE je na pozemku vybudovat Vodíkový park VŠTE s čerpací stanicí.

Projekt je zaměřen na testování možností využití vodíku jako alternativního zdroje energie a nízkoemisního nebo bezemisního paliva. Projekt je zaměřen na testování a následnou implementaci vodíkových technologií nejen v oblasti průmyslu 4.0, tedy v oblasti energetiky a ekologické dopravy, ale také při posilování energetické účinnosti a soběstačnosti, adaptace na změny klimatu, péče o složky životního prostředí a rozvoj oběhového hospodářství.

Účelem projektu je pořízení infrastruktury pro zpracování a využití vodíku, následné testování a implementace zjištěných výsledků do praxe zejména malých a středních podniků.

Projekt je v souladu se strategickými záměry Jihočeského kraje a Statutárního města České Budějovice. V současné době je komunikován na Ministerstvu průmyslu a obchodu.

Vybudování Vodíkového parku VŠTE předpokládá změnu územního plánu tak, aby bylo možné využití celé plochy pozemku, tedy včetně přeložení vedení VN. V současné době je zajištěn přístup na pozemek - 1401/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice. Změnou územního plánu se předpokládá vybudování a napojení se na silnici (viz HOS – situace napojení budoucího areálu).

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.10.2022 za přítomnosti pouze zpracovatel znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 3943 v k.ú. České Budějovice 3

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán města České Budějovice

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Oceňovací vyhláška

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a

informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenesou žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověření a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena. Dále je využita platná oceňovací vyhláška .

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty využita porovnávací metoda a ocenění na základě platné oceňovací vyhlášky. Metoda a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Zastavitelná část

kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
adresa nemovité věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Hlavatý Vladimír Ing., Přemyslova 1042, Plzeňské Předměstí, 33701 Rokycany

Dokumentace a skutečnost

V souladu.

Místopis

České Budějovice jsou statutárním městem a hlavní metropolí jižních Čech. Jsou významné i z pohledu celé České republiky. Poskytují ideální prostředí pro život včetně pracovních příležitostí. Poskytují ideální občanskou vybavenost jsou i univerzitním městem. České Budějovice jsou vyhledávané díky kvalitnímu bydlení v nezatíženém životním prostředí. Oceňovaný pozemek se nachází v části obce České Budějovice 3

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

1401/1

Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek v blízkosti retailového parku „Okružní,“. Ke dni ocenění se jedná o zemědělský pozemek a je k tomuto účelu využíván. Pozemek je neoplocený, rovinný, bez provedených přípojek na IS Územním plánem - změnou č. 95 je pozemek z větší části veden v plochách vedené v plochách KR - území krajinné zeleně rekreační a menší část pozemku je vedena v plochách SKOL-3 území smíšená s bydlením kolektivního charakteru - příměstí. Rozdělení funkčních ploch pozemku vyjádřené v m² bylo provedeno odborným odhadem na podkladě rastru územního plánu a katastrální mapy. V jihozápadním cípu oceňovaného pozemku vede vzdušné vedení VN, kdy toto vedení s jeho ochranným pásmem dále částečně omezuje využití této části pozemku.

SKOL-3:

zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí. Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do

10 000 m²

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) stavby pro bydlení,
- b) administrativní zařízení,
- c) obchody a nákupní zařízení,
- d) provozovny veřejného stravování,
- e) ubytovací zařízení a hotely,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- h) provozovny výroby a služeb,
- i) zahradnictví
- j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro rekreaci a sport, k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,

l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

m) služebny policie.

(3) Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích

a) čerpací stanice pohonných hmot,

b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku, a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) monofunkční zařízení s kapacitou nad

15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. l),

c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

KR:

nezastavitelné území

krajinné zeleně rekreační

(1) Území krajinné zeleně rekreační jsou v grafické a textové příloze značena indexem „KR“ a jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Souvislá území zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tento účel musí plnit i vybavení území stavebními objekty. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby, travníky v jakékoliv intenzivní třídě údržby, produkční trvalé travní porosty a bylinná společenstva. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích pěší a cyklistické stezky a drobné sakrální stavby, drobnou architekturu a vybavenost území (komunikace, osvětlení, vodní prvky).

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

a) rekreační areály,

b) pláže,

c) hřiště.

(3) Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích

a) kempinky,

b) stanové tábory,

c) jednotlivé jednoduché stavby služeb včetně služeb veřejného stravování, plní-li doplňkovou

funkci a slouží-li potřebám rekreační funkce území, avšak pouze v území zeleně o rozloze nad 2,5 ha.

(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel

Investičním záměrem VŠTE (objednatel ZP) je na pozemku vybudovat Vodíkový park VŠTE s čerpací stanicí.

Projekt je zaměřen na testování možností využití vodíku jako alternativního zdroje energie a nízkoemisního nebo bezemisního paliva. Projekt je zaměřen na testování a následnou implementaci vodíkových technologií nejen v oblasti průmyslu 4.0, tedy v oblasti energetiky a ekologické dopravy, ale také při posilování energetické účinnosti a soběstačnosti, adaptace na změny klimatu, péče o složky životního prostředí a rozvoj oběhového hospodářství.

Účelem projektu je pořízení infrastruktury pro zpracování a využití vodíku, následné testování a implementace zjištěných výsledků do praxe zejména malých a středních podniků.

Projekt je v souladu se strategickými záměry Jihočeského kraje a Statutárního města České Budějovice. V současné době je komunikován na Ministerstvu průmyslu a obchodu.

Vybudování Vodíkového parku VŠTE předpokládá změnu územního plánu tak, aby bylo možné využití celé plochy pozemku, tedy včetně přeložení vedení VN. V současné době je zajištěn přístup na pozemek - 1401/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice. Změnou územního plánu se předpokládá vybudování a napojení se na silnici (viz HOS – situace napojení budoucího areálu).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Věcné břemeno oprav a údržby
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Výše uvedené zápisy bez vlivu na cenu pozemku

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Zastavitelná část

1. Pozemek

Nezastavitelná část

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

Zastavitelná část

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Nezastavitelná část

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo (www.valuo.cz) bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Zastavitelná část

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 3
Počet obyvatel: 94 229
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,546,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Nezastavitelná část

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 3
Počet obyvatel: 94 229
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,546,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

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

Zastavitelná část

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,386}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní	II	0,02

centra		
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	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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,261}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,910}$$

1. Pozemek

Porosty na pozemku jsou charakteru náletových či neřízeně se vyskytujících porostů, které dle názoru znalce nemají vlivem k charakteru území vliv na tržní hodnotu.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,910}$$

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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,910 = 0,910$$

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)	2 546,-	0,910	0,300	695,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1211/18	986	695,06	685 329,16
Stavební pozemek - celkem			986		685 329,16

Pozemek - zjištěná cena celkem = 685 329,16 Kč

Nezastavitelná část

1. Pozemek

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	2 546,-	0,04				101,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	1211/18	3 477	101,84		354 097,68
Jiný pozemek - celkem			3 477			354 097,68

Pozemek - zjištěná cena celkem = 354 097,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek České Budějovice
Lokalita:	Generála Píky, České Budějovice
Popis:	Soubor pozemků o celkové výměře 4 867 m ² . V současné době jsou pozemky zemědělsky užívané, bez pachtovní smlouvy. Územním plánem se však nacházejí v plochách zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí a část pozemku je v ploše zastavitelného území pro místní komunikaci III. třídy, kterou se bude propojovat silnice Generála Píky s Husovou kolonií.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - dopravní napojení	1,25
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 150 000	4 867	3 112,80	1,13	3 517,46

Název: Pozemek k.ú. České Budějovice 3, p.č.: 596/13

Lokalita: České Budějovice 3

Popis: Stavební pozemek ve stejné lokalitě převedený koupní smlouvou ze dne 23.12.2021.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-20921/2021-301	1,00
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - vzhledem k trendu trhu se stavebními pozemky využívám koef. 1,1	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 000 000	2 173	2 300,97	1,10	2 531,07

Název: pozemek Planá u Českých Budějovic, p.č.: 1706/1, 1706/2, 1706/3

Lokalita: Planá

Popis: Jedná se o pozemky vedené v platném ÚP obce v plochách výroby a skladování. Prodej uskutečněn dle placeného náhledu do KN 2.2.2022.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (2.2.2022)	1,00
velikost pozemku - výrazně větší	1,50
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez vybudované příjezdové komunikace	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 000 000	15 439	1 295,42	3,09	4 002,85

Název:	Pozemek Roudné			
Lokalita:	Roudné, okres České Budějovice			
Popis:	Komerční pozemek určený územním plánem obce jako pozemek pro výrobu a skladování s vydaným stavebním povolením na výstavbu prodejny a dílny o ploše 315 m ² a skladu o ploše 200 m ² . Pozemek o celkové ploše 2.623 m ² se nachází na okraji obce s přímým napojením na obecní komunikaci. Elektřina a voda se nacházejí na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Sreality			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - horší			1,10	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - se stavebním povolením			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
15 000 000	2 623	5 718,64	0,94	5 375,52



Minimální jednotková porovnávací cena	2 531 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 857 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 376 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemku p.č. 1211/18 odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 3900 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1211/18	4 463	3 900,00		17 405 700
Celková výměra pozemků		4 463	Hodnota pozemků celkem		17 405 700

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Zastavitelná část

1. Pozemek 685 329,20 Kč

Zastavitelná část - celkem: **685 329,20 Kč**

Nezastavitelná část

1. Pozemek 354 097,70 Kč

Nezastavitelná část - celkem: **354 097,70 Kč**

Výsledná cena - celkem: 1 039 426,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 039 430,- Kč

slovy: Jedenmiliontřicetdevěttisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 039 430 Kč

slovy: Jedenmiliontřicetdevěttisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

17 405 700,- Kč

Nezastavitelná část

Hodnota pozemku

17 405 700 Kč

Silné stránky

Lokalita

Tržní hodnota

17 400 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůčtyřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnotu pozemku p.č. 1211/18 k.ú. České Budějovice 3 odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 17.400 mil. Kč.

Investičním záměrem VŠTE je na nově zakoupeném pozemku vybudovat Vodíkový park VŠTE s čerpací stanicí.

Projekt je zaměřen na testování možností využití vodíku jako alternativního zdroje energie a nízkoemisního nebo bezemisního paliva. Projekt je zaměřen na testování a následnou implementaci vodíkových technologií nejen v oblasti průmyslu 4.0, tedy v oblasti energetiky a ekologické

dopravy, ale také při posilování energetické účinnosti a soběstačnosti, adaptace na změny klimatu, péče o složky životního prostředí a rozvoj oběhového hospodářství.

Účelem projektu je pořízení infrastruktury pro zpracování a využití vodíku, následné testování a implementace zjištěných výsledků do praxe zejména malých a středních podniků.

Projekt je v souladu se strategickými záměry Jihočeského kraje a Statutárního města České Budějovice. V současné době je komunikován na Ministerstvu průmyslu a obchodu.

Vybudování Vodíkového parku VŠTE předpokládá změnu územního plánu tak, aby bylo možné využití celé plochy pozemku, tedy včetně přeložení vedení VN. V současné době je zajištěn přístup na pozemek - 1401/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice. Změnou územního plánu se předpokládá vybudování a napojení se na silnici (viz HOS – situace napojení budoucího areálu).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále zmarginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zaříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zařídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

5.2. Kontrola postupu

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

17 400 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůčtyřistatic Kč

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 1211/18, vedený v Katastru nemovitostí na LV č. 3943 pro k.ú. České Budějovice 3 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnotu pozemku p.č. 1211/18 k.ú. České Budějovice 3 odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 17.400 mil. Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Investičním záměrem VŠTE je na pozemku vybudovat Vodíkový park VŠTE s čerpací stanicí.

Projekt je zaměřen na testování možností využití vodíku jako alternativního zdroje energie a nízkoemisního nebo bezemisního paliva. Projekt je zaměřen na testování a následnou implementaci vodíkových technologií nejen v oblasti průmyslu 4.0, tedy v oblasti energetiky a ekologické dopravy, ale také při posilování energetické účinnosti a soběstačnosti, adaptace na změny klimatu, péče o složky životního prostředí a rozvoj oběhového hospodářství.

Účelem projektu je pořízení infrastruktury pro zpracování a využití vodíku, následné testování a implementace zjištěných výsledků do praxe zejména malých a středních podniků.

Projekt je v souladu se strategickými záměry Jihočeského kraje a Statutárního města České Budějovice. V současné době je komunikován na Ministerstvu průmyslu a obchodu.

Vybudování Vodíkového parku VŠTE předpokládá změnu územního plánu tak, aby bylo možné využití celé plochy pozemku, tedy včetně přeložení vedení VN. V současné době je zajištěn přístup na pozemek - 1401/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice. Změnou územního plánu se předpokládá vybudování a napojení se na silnici (viz HOS – situace napojení budoucího areálu).

Podmínkou platnosti závěru ZP je změna územního plánu viz výše popsané a zároveň vybudování přístupové komunikace a inž. sítí viz výše popsané a viz vizualizace sousedního areálu v přílohách tohoto ZP.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Územní plán s rozdělením funkčních ploch	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Realizované prodeje	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 26.10.2022	1
Mapa oblasti	1
HOS - budoucí napojení na komunikaci	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura č. 20223096.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: Ing. Miroslav Lukeš, Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 427/2022 evidence posudků.

V Českém Krumlově 26.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Dobrkovická 247

381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 427/2022

	počet stran A4 v příloze:
Územní plán s rozdělením funkčních ploch	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Realizované prodeje	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 26.10.2022	1
Mapa oblasti	1
HOS - budoucí napojení na komunikaci	2

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1211/18
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 3 [622052]
Číslo LV:	3943
Výměra [m ²]:	4463
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavatý Vladimír Ing., Přemyslova 1042, Plzeňské Předměstí, 33701 Rokycany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55301	4463

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno oprav a údržby
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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.10.2022 17:00.

Realizované prodeje

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.10.2022 13:35

Okres: CZ0311 České Budějovice
Kat. území: 636797 Haklovy Dvory

Obec: 544256 České Budějovice

Pozemek: 153/2, LV 267

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 26.05.2021. V-6727/2021-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 153/2, LV 267; 2078, LV 1868 k.ú. České Budějovice 2

Realizované prodeje

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.10.2022 12:15

Okres: CZ0311 České Budějovice
Kat. území: 622052 České Budějovice 3

Obec: 544256 České Budějovice

Pozemek: 1211/104, LV 13923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 28.884.878,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2021 a dodatek č. 1 ze dne 31.5.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 14:50:53. Zápis proveden dne 22.07.2022.

V-8655/2022-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1211/104, LV 13923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.055.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2017 15:50:06. Zápis proveden dne 07.11.2017.

V-12620/2017-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1211/104, LV 13923

Pozemek: 1211/108, LV 13923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 28.380.880,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 07:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2022.

V-8114/2022-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1211/106, LV 13923; 1211/108, LV 13923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.416.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2017 13:01:13. Zápis proveden dne 07.11.2017.

V-12916/2017-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1211/106, LV 13923; 1211/108, LV 13923

Pozemek: 1467, LV 2083

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.190.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 09:09:52. Zápis proveden dne 14.05.2021.

V-6055/2021-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1467, LV 2083

Pozemek: 594/1, LV 2319

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 13:37:23. Zápis proveden dne 12.02.2021.

V-795/2021-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 594/1, LV 2319

Pozemek: 596/13, LV 15111

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 09:05:16. Zápis proveden dne 21.01.2022.

V-20921/2021-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 596/13, LV 15111

Realizované prodeje

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.10.2022 13:35

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat. území: 636797 Haklovy Dvory

Pozemek: 153/2, LV 267

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 26.05.2021.

V-6727/2021-301

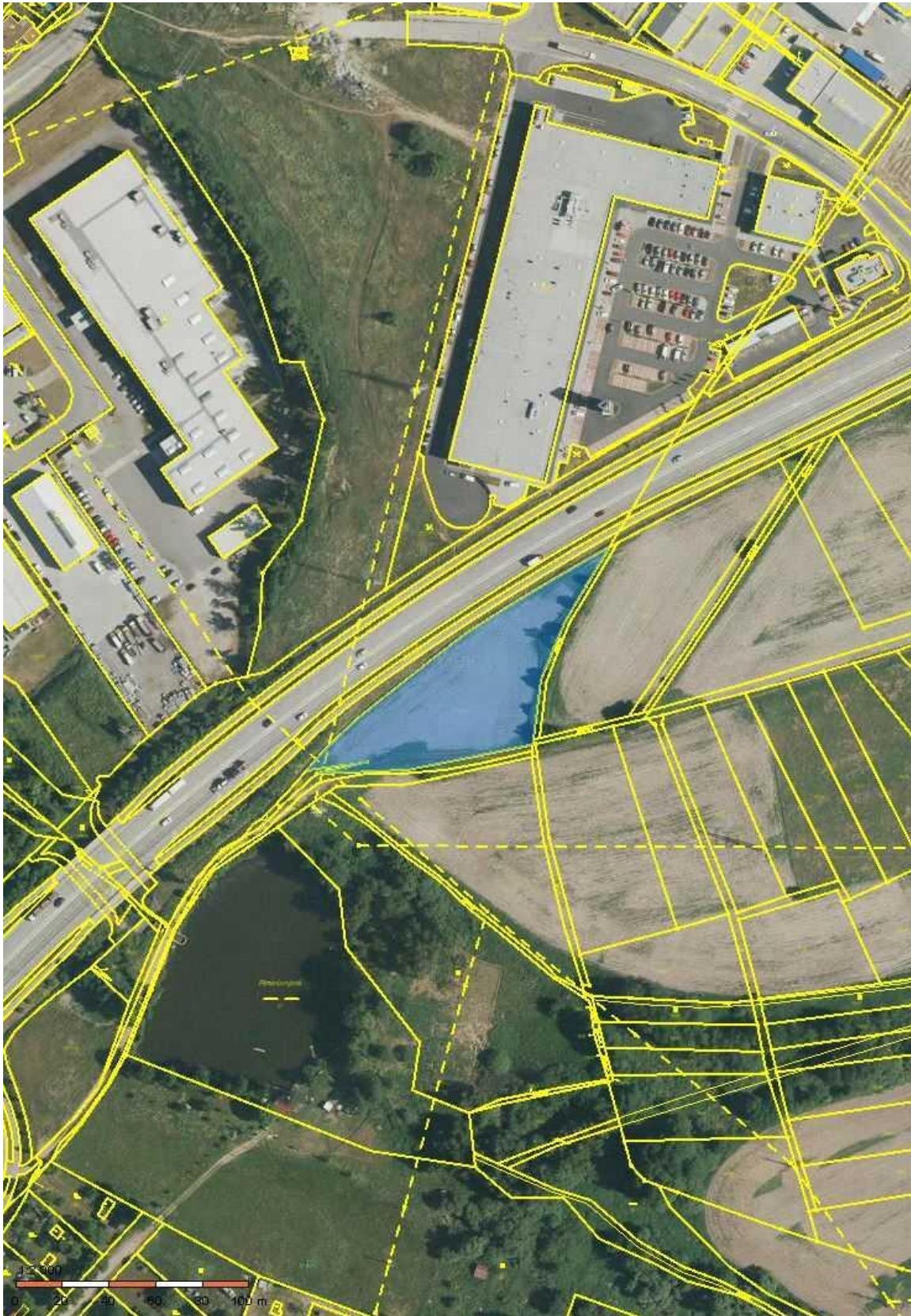
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

153/2, LV 267; 2078, LV 1868 k.ú. České Budějovice 2

Kopie katastrální mapy



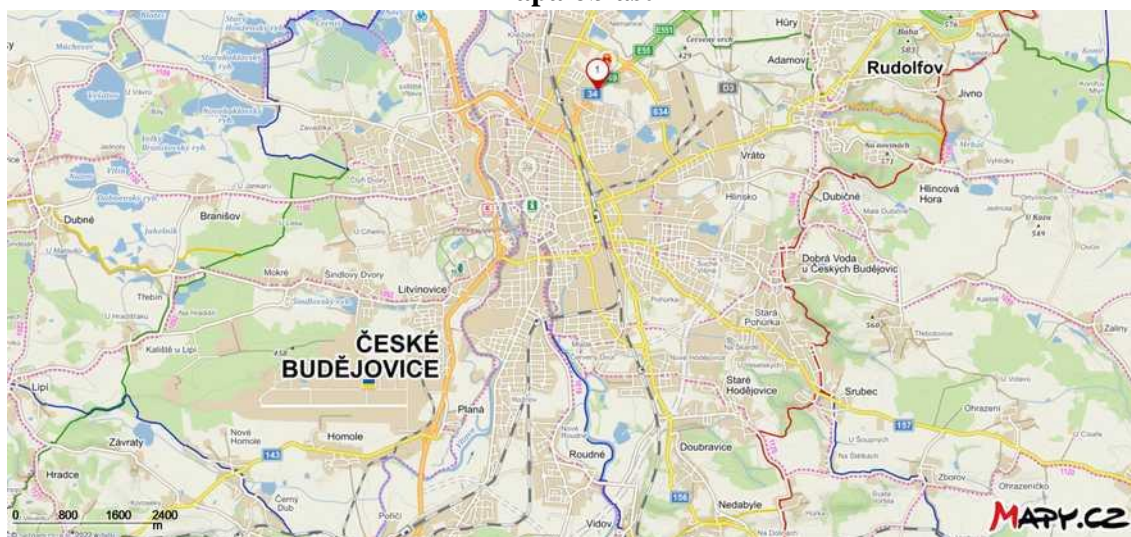
Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace ze dne 26.10.2022



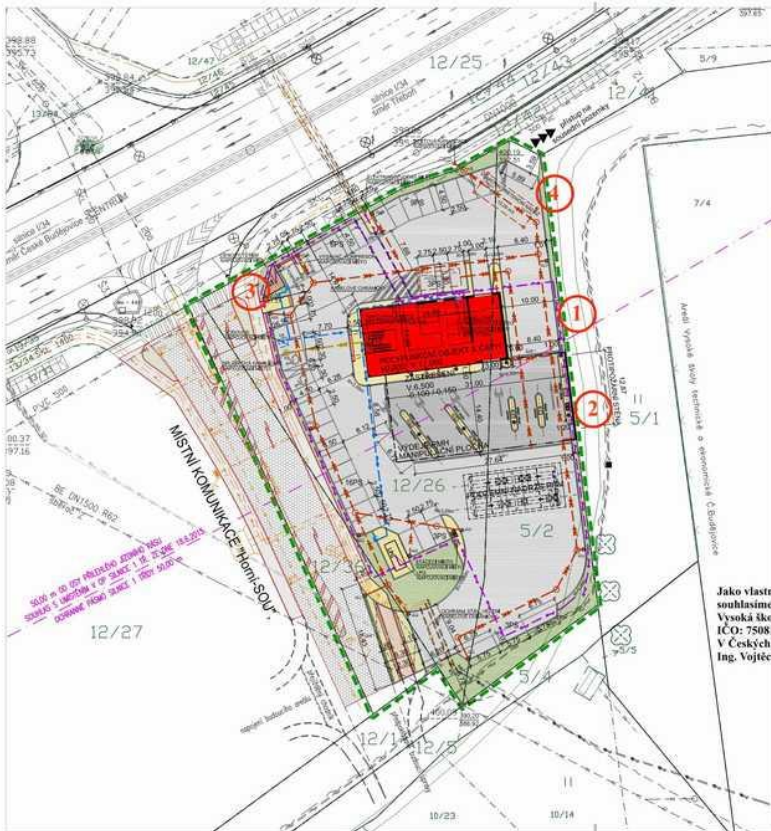
Mapa oblasti



umístění pozemku



umístění pozemku



Legenda:

- Stávající sítě:
 - STAVAJÍCÍ KANALIZACE
 - STAVAJÍCÍ VODOVOD
 - STAVAJÍCÍ KABELY ELEKTRO VN
 - STAVAJÍCÍ KABELY ELEKTRO VN
 - STAVAJÍCÍ SÍTĚ TELEFON
 - STAVAJÍCÍ SÍTĚ TELEFON
 - STAVAJÍCÍ SÍTĚ TELEFON
 - STAVAJÍCÍ SÍTĚ TELEFON
 - STAVAJÍCÍ SÍTĚ TELEFON

Dopravní řešení v rámci akce:
 Novostavba část MK "Horní-SOU", zpracovatel: Ing. Josef Maroušek - Atelier DS

- asfaltobetonový inž.
- betonová dlažba
- vegetační prvky
- výhledová etapa
- vodorovná doprava: zpevnění

1. POZEMNÍ OBJEKTY

- SO 01 PŘÍPRAVA ÚZEMÍ, HTD
- SO 02 STAVĚBNÍ OBJEKTY
 - SO 02 A OBKLADNÝ OBJEKT MANÉŽROVÉ STANICE
 - SO 02 B MANÉŽR, PL. VÝJEJE PMH (OLAZBA)
 - SO 02 C ZASTŘEŠENÍ MANÉŽRA, PL. VÝJEJE PMH
 - SO 02 D VLOŽENÍ MANÉŽRA PMH
- SO 03 DOPRAVNÍ OBJEKTY
 - SO 03 A DOPRAVNÍ PŘÍPOJENÍ
 - SO 03 B AREÁLOVÉ KOMUNIKÁ. ZPEV. PLOCHY
 - SO 03 C SADOVÉ ÚPRAVY
 - SO 03 D CENOVÝ TOTEM
 - SO 03 E VÝJEJNÍ MÍSTO LPK
 - SO 03 F ZBOJNÉ OBJEKTY (VÝSAVAČ, KOMPRES.)

2. INŽENÝRSKÉ OBJEKTY

- IO 01 PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
- IO 02 AREÁLOVÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE (ORU)
- IO 03 PŘÍPOJKA SPRAŠKOVÉ KANALIZACE
- IO 04 AREÁLOVÁ SPRAŠKOVÁ KANALIZACE
- IO 05 VODOVODNÍ PŘÍPOJKA
- IO 06 AREÁLOVÝ VODOVOD
- IO 07 PŘÍPOJKA TV. VÍK. (S. Územní plán, Informace)
- IO 08 PŘÍPOJKA VN. - měřičovna
- IO 09 AREÁLOVÉ ROZVODY VN
- IO 10 AREÁLOVÉ ODETLÉNÍ
- IO 11 PŘÍPOJKA TELEFON - neobsluhováno

NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- OBJEKTY VODOVODNÍ-HYDROANT.
- AREÁLOVÝ ROZVOD VODY
- OBJEKTY VODOVODNÍ-VODOMĚR. SÁDK.
- AREÁLOVÝ ROZVOD VN
- AREÁLOVÝ ROZVOD SPRAŠKOVÉ KANAL.
- AREÁLOVÝ ROZVOD DEŠŤOVÉ KANAL.
- ROZDĚLNÉ OBJEKTY DEŠŤOVÉ KANAL.
- ODVOZOVNÍ ZPEVNĚNÝCH PLOCH
- KABELOVÉ ZPEVNĚNÍ

LEGENDA - NAVRHOVANÉ

- HRANICE STAVBY - REŠENÉ ÚZEMÍ
- POLYFUNKČNÍ OBJEKT A ČSPH
- VODOVODNÍ ZNAČKA
- MANÉŽR, PL. VÝJEJE PMH (OLAZBA)
- CHOCOVNÉ PŘÍJEZDY ŽRAČNĚ
- CHOCOVNÉ PŘÍJEZDY - MANÉŽR ŽRAČNĚ
- CHOCOVNÝ PRŮPŘESNÝ GLAZOVÁNÍ
- VÁROV. A SÍDL. PÁSKY (VÍK. 300x2000 SÁK.)
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY-SÍRKOVNÉ
- BEZLEH. ZASTAVĚNÁ
- CENOVÝ TOTEM
- PARKOVACÍ STAN. (park. - kóšový)
- VODOVODNÍ DOPRAVNÍ ZNAČKA

Jako vlastník sousedního pozemku na parc. č. 5/1, v k. ú. České Budějovice 4, souhlasíme k předložení projektové dokumentaci DUR za podmínek v příloze č.1. Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích IČO: 75081431, adresa: Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice V Českých Budějovicích dne Ing. Vojtěch Stehel, MBA, Ph.D. - rektor

POLYFUNKČNÍ OBJEKT & ČSPH Parc.č. 12/26, 12/26, 5/2, k.ú. České Budějovice 4		Stupeň: ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ / DUR	
Významově: Ing.arch. Jaroslav Hlášek Na Lepším 1263/4 140 00 Praha 4 tel: 777 249 152		Číslo dokumentace: C SITUÁČNÍ VÝKRESY	
		Výsledek: KOORDINAČNÍ SITUACE	
Architekt: Ing.arch. Jaroslav Hlášek Na Lepším 1263/4 140 00 Praha 4 jaroslav.hlasek@seznam.cz	Investor: Josef Hoss s.r.o. Pod Láznou 109 373 81 Kamenný Újezd cs-hos@post.cz	Datum: 11/2019	Měřítko: 1:500
		Převzato: C.2	

