ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 727/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1469/266 v obci Planá, okres České Budějovice, katastrální území Planá u Českých Budějovic na listu vlastnictví č. 1268.

Znalec: Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek
IČO: 67141048

Zadavatel: Jihočeský kraj
U Zimního stadionu 1952/2
37001 České Budějovice
IČO: 70890650

Počet stran: 14 a 15 stran příloh. **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 22.2.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 4.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1469/266 v obci Planá, okres České Budějovice, katastrální území Planá u Českých Budějovic na listu vlastnictví č. 1268.

1.2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovité věci za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1.Výpis z KN zjištěn dálkově z CUZK.cz
2.Snímek z katastrální mapy
3.Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem
4.Fotodokumentace vyhotovená znalcem
5.Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.
6.informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o nabízených nebo realizovaných prodejích

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Metoda ocenění dle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (vyhláška č. 434/2023 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2. Metoda porovnávací

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí nabízen/realizován a je znám. V případě použití nabídkových cen z internetových nabídek nebo vývěsek realitních kanceláří musí být tyto nabídkové ceny poníženy koeficientem „redukce pramene ceny“ zohledňující vliv věrohodnosti zdroje a nákladů realitních kanceláří, které jsou často do nabídkových cen zahrnuty. Běžná výše koeficientu se pohybuje v rozpětí 0,70 až 1,00 a jeho výše v daném případě je odvislá od druhu oceňované nemovitosti.
Porovnání musí být provedeno jak z hlediska substance, tak i z pohledu ziskovosti, ztrátovosti, skrytých vad a rizik apod.. Proto se při porovnání nemovitostí používají korekční faktory/koeficient odlišnosti ovlivňující návrh tržní hodnoty předmětné nemovitosti v daném místě z pohledu polohy, vybavení, celkového stavu.
Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnosti

vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců. Ceny nemovitostí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory (technické parametry, ekonomické parametry, společenské a místní vlivy) a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1469/266
Adresa předmětu ocenění:	Planá 370 01 Planá
LV:	1268
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Planá
Katastrální území:	Planá u Českých Budějovic
Počet obyvatel:	273

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 829,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 614,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice, LV: 1268, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nebyla doložena žádná dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1469/266 o celkové výměře 47 m^2. Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí zapsán jako „ostatní plocha“ se způsobem využití jako „jiná plocha“ Dle územního plánu je pozemek regulován jako „Objekty a plochy pro průmysl a podnikání“. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a je v jednotném funkčním celku s výrobní společností SINOP CB a.s.. Plocha pozemku je zpevněná. Přístup k pozemku je přes soukromý pozemek jiného subjektu. Pozemek leží v severní části obce Planá a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně, v blízkosti mezinárodního letiště. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty. Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a zeleň je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

3.4. Obsah

1. Pozemek parc.č. 1469/266

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda a ocenění cenou zjištěnou.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,927}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00

3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
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	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,621}$

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

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

1. Pozemek parc.č. 1469/266

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,670}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,670 = \mathbf{0,663}$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 614,-	0,663		1 070,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1469/266	47	1 070,08	50 293,76
Stavební pozemek - celkem			47		**50 293,76**

Pozemek parc.č. 1469/266 - zjištěná cena celkem = **50 293,76 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 1469/266 50 294,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **50 294,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **50 290,- Kč**

4.3. Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1469/266 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Planá č.p. 95, okres České Budějovice	47 m^2				
1	Planá, okres České Budějovice	481 m^2				
2	Homole, okres České Budějovice	1909 m^2				
3	České Budějovice, okres České Budějovice	13000 m^2				
4	České Budějovice, okres České Budějovice	5395 m^2				

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 850,31 Kč	1	1 850,31 Kč	1	1	0.9	1	1.05	1	0.945	1 958,00 Kč
2	3 661,60 Kč	0.9	3 295,44 Kč	1	1.1	1	1	1.05	1	1.155	2 853,19 Kč
3	3 845,38 Kč	0.9	3 460,85 Kč	1.05	1.1	1	1	1.05	1	1.21275	2 853,72 Kč
4	3 000,00 Kč	0.9	2 700,00 Kč	1	1	1	1	1.05	1	1.05	2 571,43 Kč

Celkem průměr	2 559,09 Kč
Minimum	1 958,00 Kč
Maximum	2 853,72 Kč
Směrodatná odchylka - s	422,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 136,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 981,29 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Komentář k nemovitosti č. 1: Oceňovaná nem. má oproti porovnávané nem. lepší účel užití a menší plochu. Nevýhodou je přístup přes pozemky jiného vlastníka.
Komentář k nemovitosti č. 2: Oceňovaná nem. má oproti porovnávané nem. menší plochu. Nevýhodou je přístup přes pozemky jiného vlastníka.
Komentář k nemovitosti č. 3: Oceňovaná nem. má oproti porovnávané nem. menší plochu. Nevýhodou je přístup přes pozemky jiného vlastníka.
Komentář k nemovitosti č. 4: Nevýhodou oceňované nem. oproti porovnávané nem. je přístup přes pozemky jiného vlastníka.
Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

2 559,09 Kč/m^2
* 47 m^2
= 120 277 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

120 000 Kč

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1469/266

Výsledná zjištěná cena - celkem:	**50 294,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**50 290,- Kč**

Rekapitulace cen dle srovnávací metody

1. Pozemek parc.č. 1469/266

Výsledná zjištěná cena - celkem:	**120 000,- Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny ev. tržní hodnoty. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, nebylo však nalezeno dostatek realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí a proto je výstupem tržní hodnota.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou (ev. tržní hodnotu) a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá (ev. tržní hodnota) určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. 2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1469/266 v obci Planá, okres České Budějovice, katastrální území Planá u Českých Budějovic na listu vlastnictví č. 1268.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

6.3. Odpověď

Odpověď: Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti stanovuji tržní hodnotu pozemku parc. č. 1469/266 v obci Planá, okres České Budějovice, katastrální území Planá u Českých Budějovic na listu vlastnictví č. 1268 ke dni 22.2.2024 na

120 000,- Kč

slovy: Jednostodvacettisíc Kč

Výsledná cena/hodnota uvedená v tomto znaleckém posudku je cenou/hodnotou konečnou, stanovenou na základě výsledků porovnávací metody nebo dalších uvedených metod. Tato cena/hodnota je tedy vyjádřením celkové, konečné ceny/hodnoty nemovitých věcí a to včetně případné DPH.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020761/2024.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

V Českých Budějovicích 4.3.2024

Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.

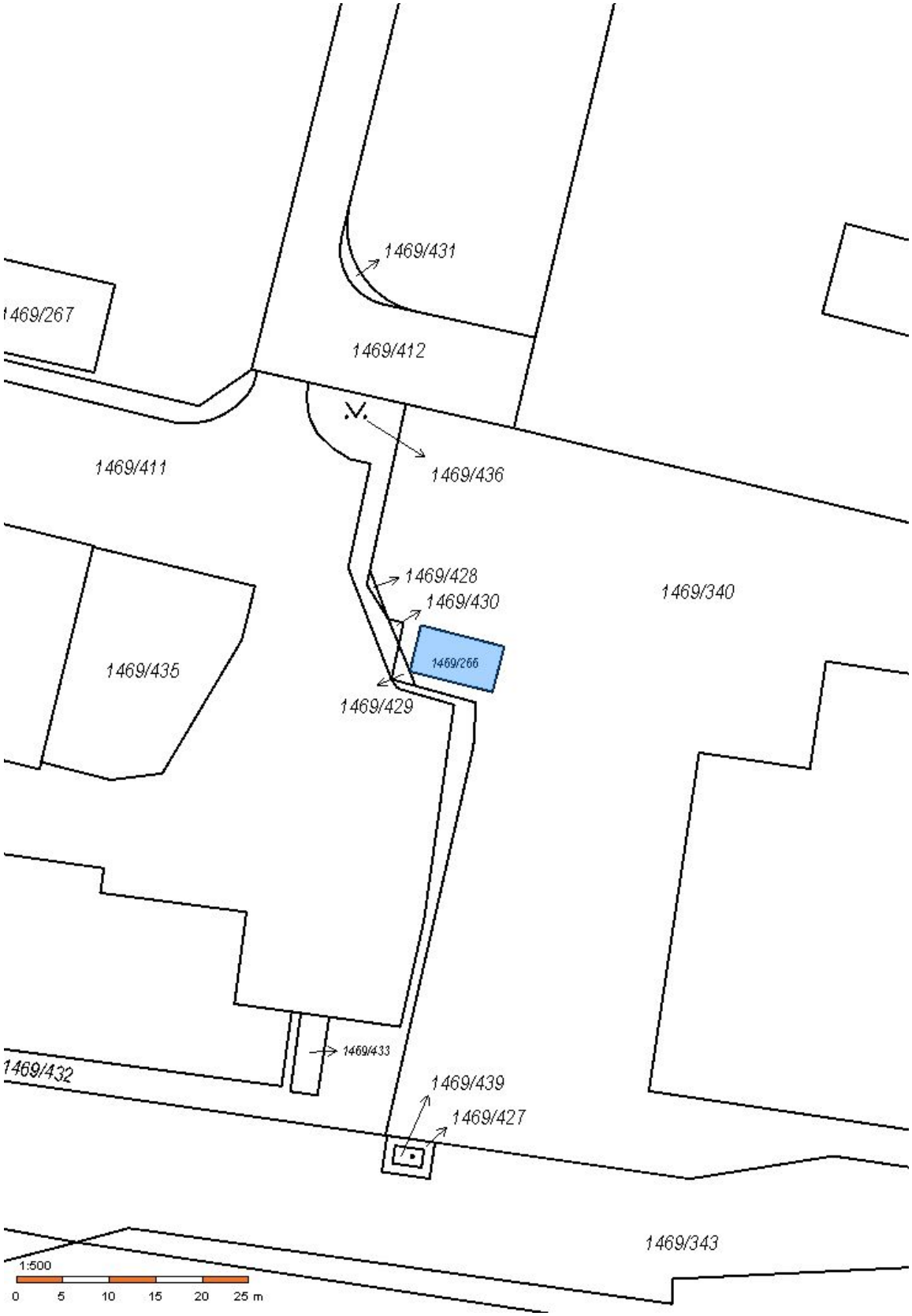
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:
15

Fotodokumentace
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Výřez z územního plánu
Srovnávané nemovitosti
Výpis z KN zjištěn dálkově

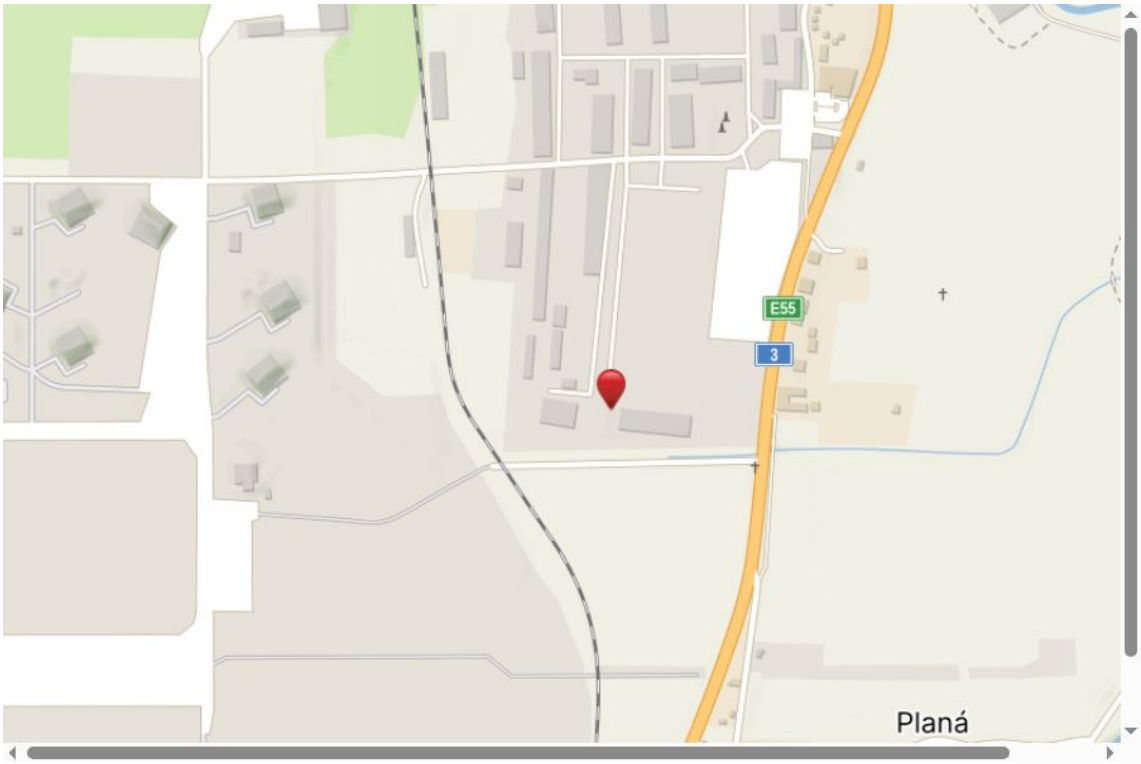
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 727/2023

Kopie katastrální mapy ze dne 4.3.2024



Pozemek p.č. 1469/266 v k.ú. č. 641618

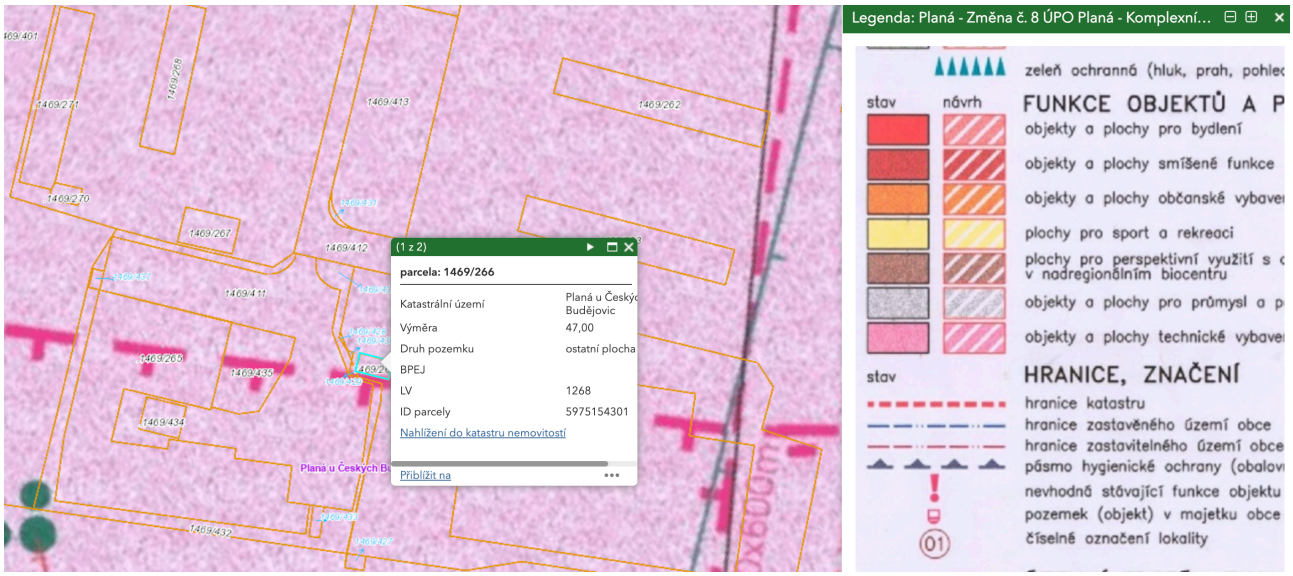
Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1469/266 v k.ú. č. 641618

Pozemek p.č. 1469/266 v k.ú. č. 641618

Výřez z územního plánu



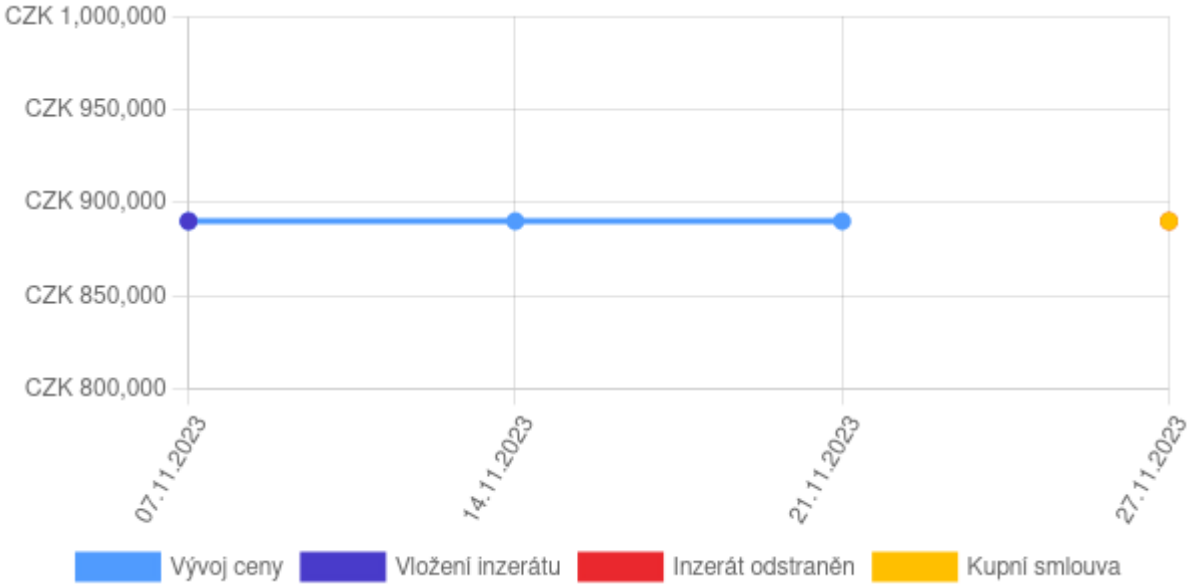
Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

Pozemek, 481 m², Planá, okres České Budějovice
Celková cena: 890 000 Kč
Lokalita: Planá, okres České Budějovice

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



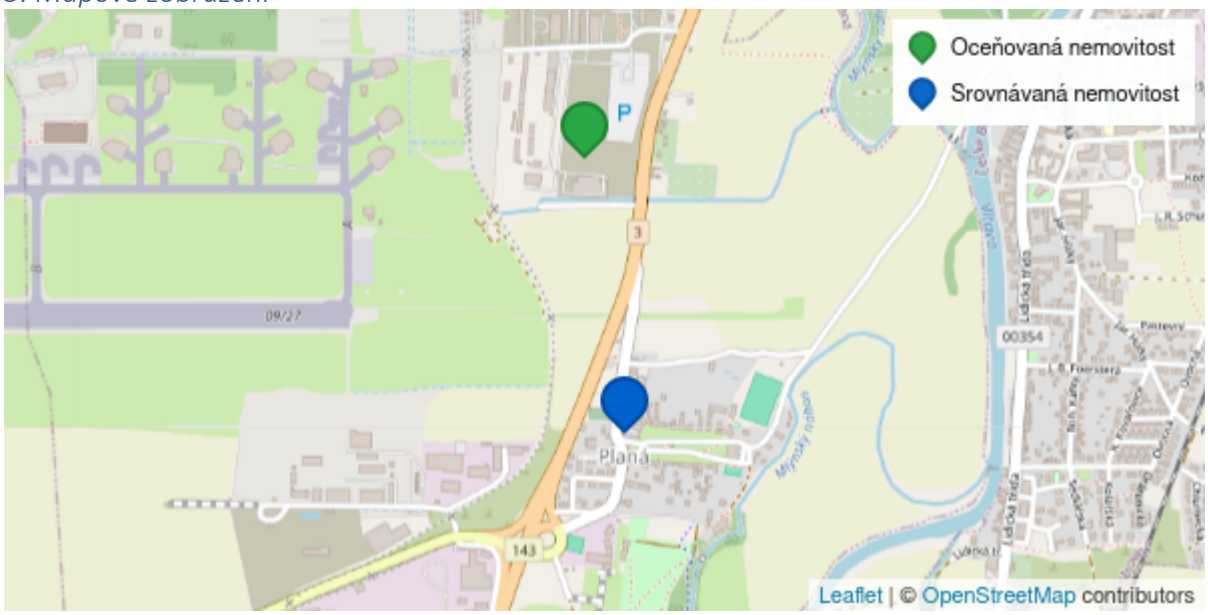
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Planá, okres České Budějovice	**Cena dle KS**	890 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	**Číslo řízení**	V-13930/2023-301
Plocha pozemku	481 m²	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Nabízíme ke koupi pozemek, který se nachází u hlavní příjezdové komunikace do Českých Budějovic ze směru od Českého Krumlova, katastr obce Planá u Českých Budějovic. Pozemek o výměře 481 m2 je aktuálně veden jako zahrada, když v nově připravovaném územním plánu je jeho využití měněno na plochy občanského komerčního vybavení. Pozemek sousedí s obecní komunikací (příjezd na pozemek nutno zbudovat).

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

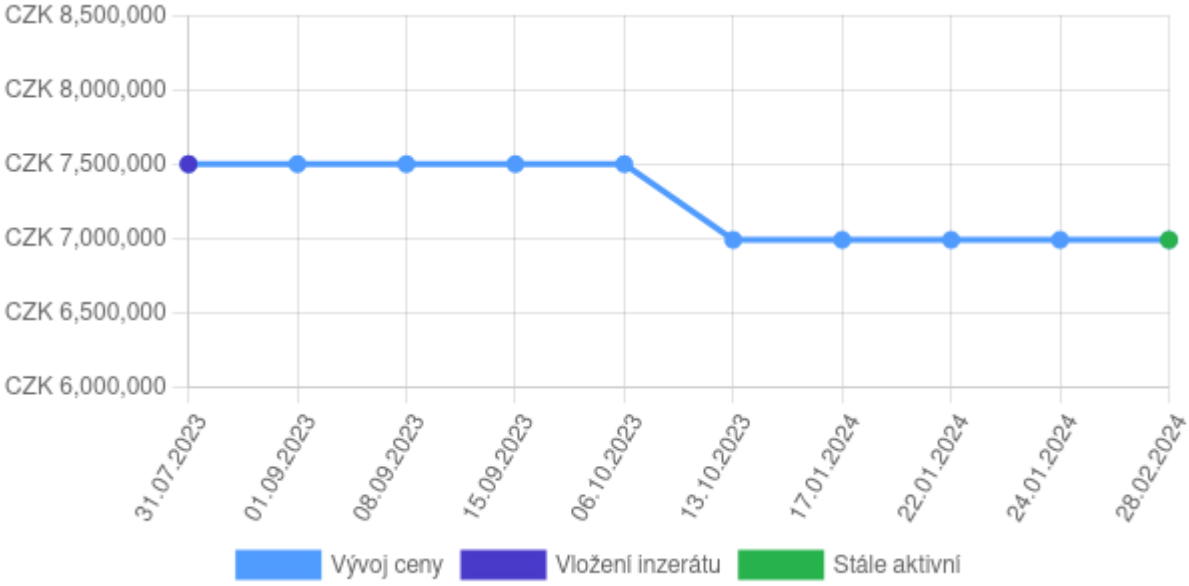


Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

Pozemek, 1909 m², Homole, okres České Budějovice
Celková cena: 6 990 000 Kč
Lokalita: Homole, okres České Budějovice

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



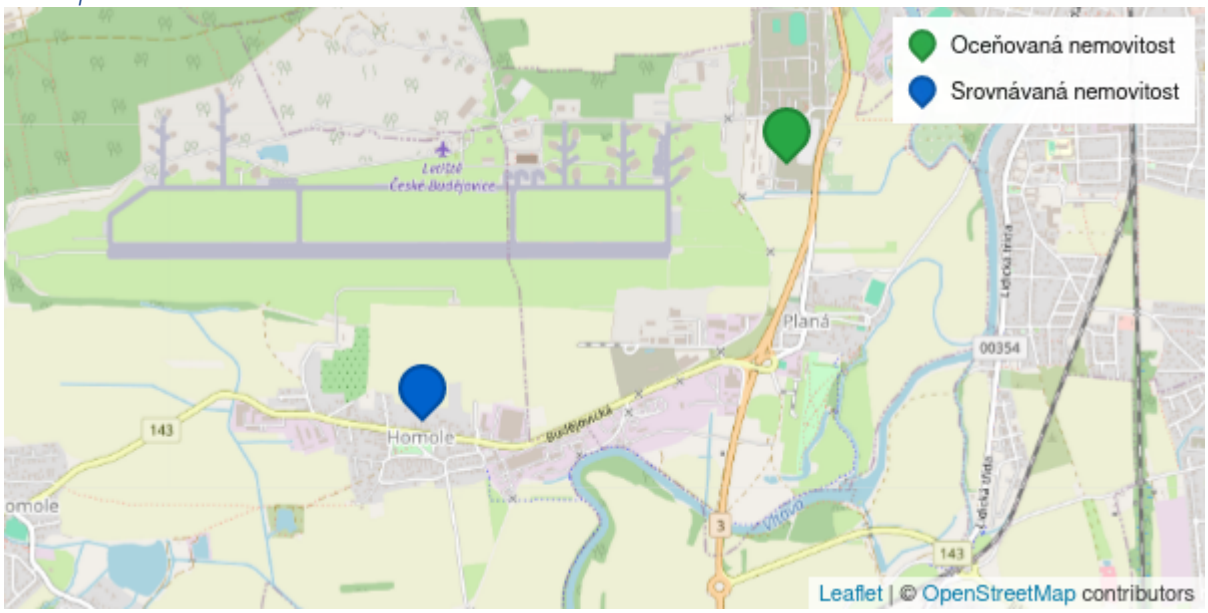
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Homole, okres České Budějovice	**Cena**	6 990 000 Kč
Plocha pozemku	1909 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Komerční pozemek	**Voda**	Místní zdroj

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 1.909 m2 v průmyslové zóně v katastrálním území Homole. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky v plochách výroby a skladování a jsou určené k průmyslové zástavbě. Pozemek o výměře 46 m2 je katastrem nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je průmyslový objekt bez čp/če. Pozemky budou při předání vyklizené. Pozemky se nacházejí na okraji obce Homole, s napojením na E55, jižní tangentu a dálnici D3. Na pozemku je vrt, kaplička na elektřinu bude postavena do konce ledna 2024.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

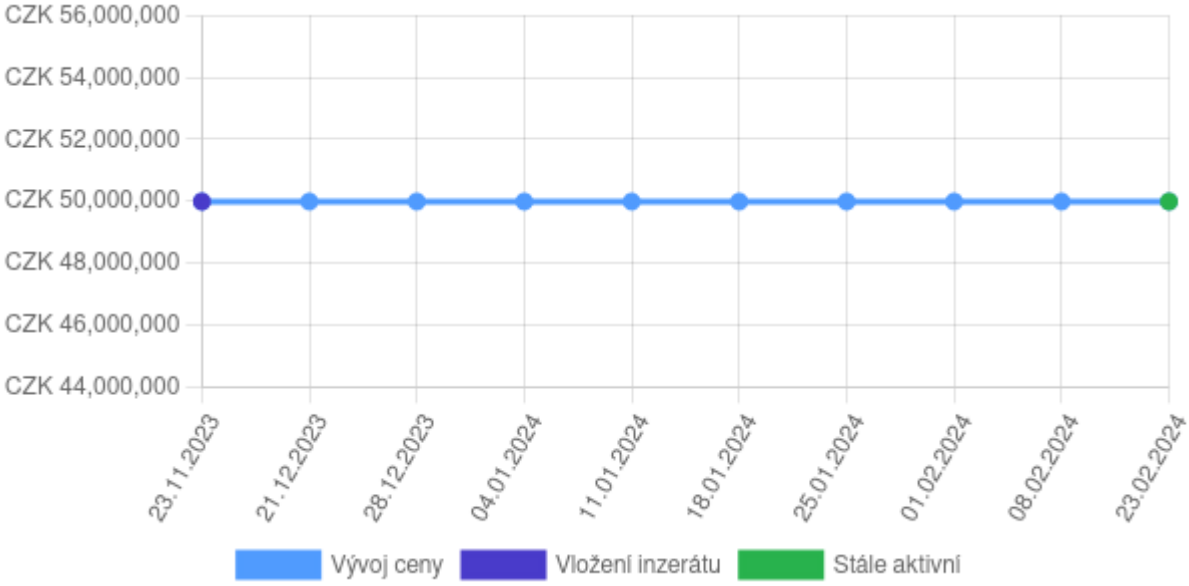


Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

Pozemek, 13000 m², České Budějovice, okres České Budějovice
Celková cena: 49 990 000 Kč
Lokalita: České Budějovice, okres České Budějovice

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

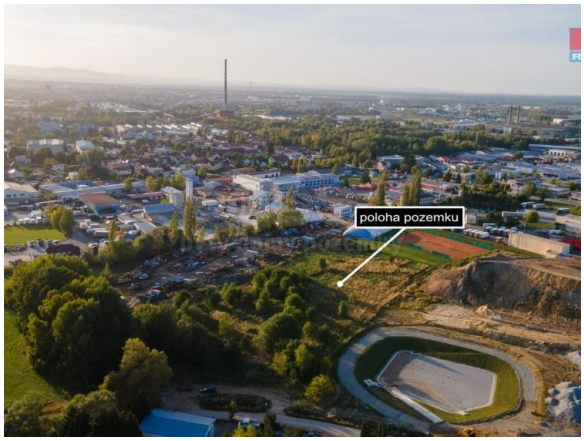


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	České Budějovice, okres České Budějovice	**Cena**	49 990 000 Kč
Plocha pozemku	13000 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Prodej stavebního pozemku o velikosti 13.000 m² v Českých Budějovicích - Vráto. Hlavní využití - pozemky určené k výstavbě staveb se zaměřením na lehkou výrobu, výrobní služby, sklady, logistické areály, vědeckotechnické parky, velkoobchodní zařízení a občanská vybavenost komerčního charakteru, mnohoúčelové společenské a zábavné zařízení, místního, případně i nadmístního až regionálního významu. Přípustné stavby - zejména pro zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území (včetně ČOV a retenčních nádrží). Přípustné jsou dále zařízení a činnosti obchodů, výrobních a nevýrobních služeb, administrativy, skladovacích zařízení, výrobních provozoven, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací apod. Zejména v místech funkčního rozhraní s obytnou a sportovně rekreační funkcí nebo při přechodu do volné krajiny je nutno uvažovat s odcloněním formou izolační zeleně vhodné druhové skladby.

4. Fotodokumentace

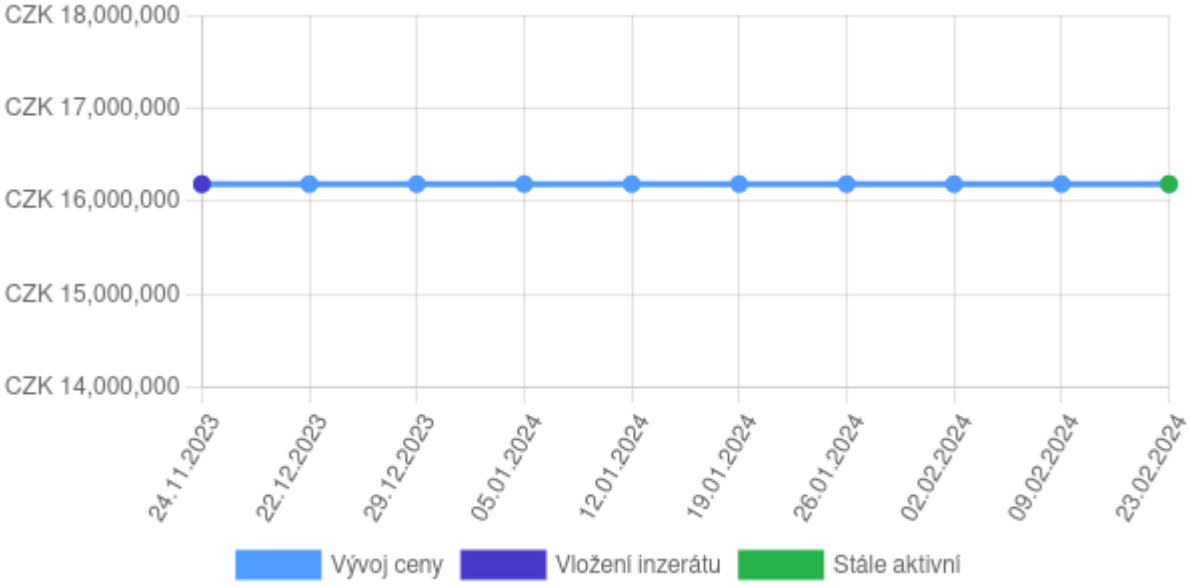


Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

Pozemek, 5395 m², České Budějovice, okres České Budějovice
Celková cena: 16 185 000 Kč
Lokalita: České Budějovice, okres České Budějovice

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

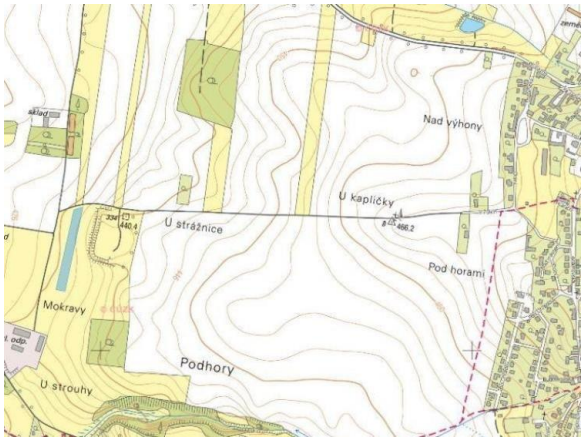


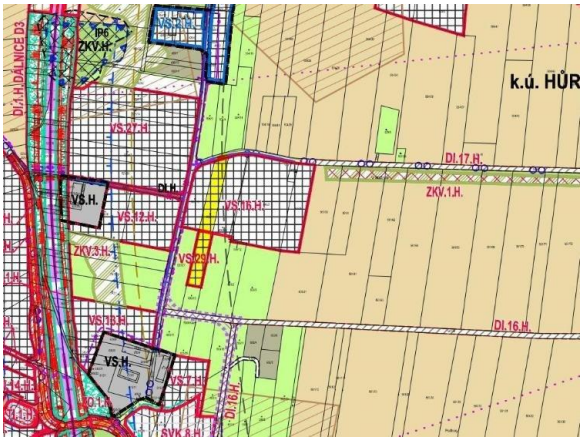
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	České Budějovice, okres České Budějovice	**Cena**	16 185 000 Kč
Plocha pozemku	5395 m^2	**Poloha nemovitosti**	Samota
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek o výměře 5395 m2, který se nachází v kat. území Hůry, v blízkosti nově vznikající dálnice D3 a nově vznikající komerční zóně. Pozemek je dle platného ÚP zařazen jako území pro výrobu a skladování, označen indexem "VS.16.H" a "VS.29.H". Hlavní využití pozemků jsou plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména charakteru výrobního a průmyslového, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, (např. logistické areály, sklady, manipulační plochy, komunální provozovny, velkoobchod, pozemky dopravní a technické infrastruktury). Území má definováno i další přípustné nebo podmínečně přípustné využití, když všechny podrobnosti včetně ceny vám rádi poskytneme při osobním jednání. Lokalita je přístupná z asfaltové komunikace, ve které vede elektřina, voda a plyn. více

4. Fotodokumentace





(například čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoopravny).
Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby. Parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku. Provoz těchto podnikatelských aktivit nebude narušovat hlukem a nadměrnou dopravou stávající a navrhované plochy pro bydlení.
Přípustné jsou stavby dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3.
Pro plochy VS.4.H. a VS.20.H. jsou přípustné plochy a zařízení pro energetiku a nakládání s odpady (jeho sběr, třídění, zneškodňování, recyklaci, skládkování, energetické využití odpadu apod.).

Podmíněně přípustné využití:
Služební bydlení pod podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy.
Stavba nově navržené ČOV v ploše VS.6.H. pod podmínkou respektování stavby dálnice D3 i stávající silnice I/34, nesmí ovlivnit a omezit provoz na těchto silnicích a nesmí ohrozit samotnou realizaci dálnice D3 (včetně staveb souvisejících). ČOV lze umístit pouze mimo ochranné pásmo dálnice D3.
Hlavní a přípustné využití ploch VS.H., VS.7.H., VS.12.H., VS.13.H, VS.18.H., VS.20.H, VS.22.H. VS.26.H. a VS.27.H. pouze pod podmínkou, že nesmí ohrozit samotnou realizaci dálnice D3 (včetně staveb souvisejících) a plochy nesmí být na dálnici D3 přímo napojeny.

Výstavba v plochách VS.H, VS.12.H, VS.13.H, VS.18.H, VS.20.H, VS.22.H, VS.26.H a VS.27.H zasahujících do OP dálnice D3 bude možná až po dokončení stavby 0310/I Úsilné - Hodějovice dálnice D3 a jejího uvedení do provozu (včetně zkušebního) za současného respektování OP dálnice (za splnění podmínek stanovených ke stavbám v OP silničním správním úřadem). V případě, získá-li stavebník pro konkrétní záměr výjimku z územního opatření o stavební uzávěře pro dálnici D3 „úsek 0310/I Úsilné – Hodějovice" včetně souhlasného stanoviska Ministerstva dopravy a vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, toto ustanovení se pro tento konkrétní záměr nepoužije.

Nepřípustné využití:
Plochy smíšené obytné, ostatní zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, funkce a zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.01.2024 12:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 772 pro Jihočeský kraj

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **535176 Planá**

Kat.území: **641618 Planá u Českých Budějovic** List vlastnictví: **1268**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	**70890650**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1469/266	**47**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní č. 1777324755 ze dne 18.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 18.07.2018.**

V-8489/2018-301

Pro: **Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7**, *RČ/IČO:* **70890650**
37001 České Budějovice

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

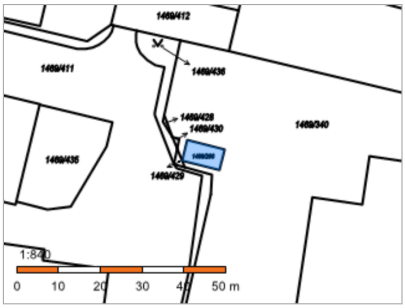
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 18.01.2024 12:51:38*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1469/266
Obec:	Planá [535176]
Katastrální území:	Planá u Českých Budějovic [641618]
Číslo LV:	1268
Výměra [m^2]:	47
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.03.2024 06:00.