

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044372/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé hodnotě nemovitých věcí a to pozemku parc. č. 1469/257 - ostatní plocha o výměře 638 m², parc. č. 1469/258 - ostatní plocha o výměře 269 m², parc. č. 1469/259 - ostatní plocha o výměře 1044 m², parc. č. 1469/260 - ostatní plocha o výměře 1047 m², parc. č. 1469/261 - ostatní plocha o výměře 944 m², parc. č. 1469/262 - ostatní plocha o výměře 586 m², parc. č. 1469/263 - ostatní plocha o výměře 585 m² a dále pozemku parc. č. 1469/400 - ostatní plocha o výměře 39974 m² tak, jak je uvedeno v nově vyhotoveném geometrickém plánu č. 568-36/2024 vyhotoveného společností Trigas s.r.o. dosud nezapsaného do KN, tak jak je zapsáno na LV č. 1312 pro katastrální území Planá u Českých Budějovic, obec Planá.

Znalec: Ing. Jiří Černý
Lidická tř. 179/47
370 01 České Budějovice

Číslo posudku v evidenci znalce: 4013

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

OBVYKLÁ CENA

150 000 000 Kč

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.05.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 27.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá hodnota pozemku parc. č. 1469/257 - ostatní plocha o výměře 638 m², parc. č. 1469/258 - ostatní plocha o výměře 269 m², parc. č. 1469/259 - ostatní plocha o výměře 1044 m², parc. č. 1469/260 - ostatní plocha o výměře 1047 m², parc. č. 1469/261 - ostatní plocha o výměře 944 m², parc. č. 1469/262 - ostatní plocha o výměře 586 m², parc. č. 1469/263 - ostatní plocha o výměře 585 m² a dále pozemku parc. č. 1469/400 - ostatní plocha o výměře 39974 m², tak jak je uvedeno v nově vyhotoveném geometrickém plánu č. 568-36/2024 vyhotoveného společností Trigás s.r.o. dosud nezapsaného do KN tak, jak je zapsáno na LV č. 1312 pro katastrální území Planá u Českých Budějovic, obec Planá, podle stavu ke dni 24.5.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění hodnoty nemovitých věcí jako podklad pro změnu dispozice, a to vložit tyto nemovité věci do obchodní společnosti Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

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

Nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek a závěr posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.05.2024 bez přítomnosti objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data jsou zjišťována při místním šetření - zaměřením, fotodokumentací, z informací vlastníků a dále v veřejně dostupných zdrojích.

Přehled dostupných zdrojů dat ze kterých je čerpáno pro účely vyhotovení znaleckého posudku:

1. Informace z katastru nemovitostí (KN) jsou zajišťována prostřednictvím zřízeného účtu aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí a RÚIAN,
2. Cenový předpis - Zákon č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek v platném znění
3. Data cenových map jsou zajišťována prostřednictvím zřízeného účtu aplikace Cenová mapa, Valuo a CeMap.
4. Stávající inzerce obdobných nemovitých věcí prostřednictvím inzertních portálů sreality.cz, jiho.ceskereality.cz, reality.idnes.cz, realitymix.cz, realhit.cz apod.
5. Veřejně dostupné informace na geoportálu Jihočeského kraje – zveřejněné územní plány obcí, mapy s technickou infrastrukturou apod.
6. Věcná hodnota vychází ze zveřejňovaných údajů jednotkových cen z webového portálu www.stavebnistandardy.cz, kde se zveřejňují agregovaná data k různým typům staveb
7. Povodňový plán České republiky, který zveřejňuje Ministerstvo životního prostředí na základě mapových podkladů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a údajů Českého statistického úřadu a výzkumného úřadu vodohospodářského T.G. Masaryka
8. Územní plán obce Planá u Českých Budějovic a to jak grafická, tak textová část.
9. Geoportál Státního pozemkového úřadu s bonitovanými půdně ekologickými jednotkami <https://geoportal.spucr.cz>
10. Geografický informační systém (GIS), který je tvořen primárně evidencí využití zemědělské půdy zvaný LPIS (<http://eagri.cz>)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN, LV č. 1312 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic

Kopie katastrální mapy

Návrh geometrického plánu č. 568-36/2024 vyhotovený společností Trigas s.r.o.

Mapa technické infrastruktury

Územní studie průmyslové zóny Letiště České Budějovice vyhotovená 11/2017 projekční kanceláří Brůha a Krampera, architekti s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace k vyhotovení znaleckého posudky jsou čerpané z různých zdrojů. Základním je Katastr nemovitostí (KN) který je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně a evidenci zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Jedná se o soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.

Registr RÚIAN (Registr územní identifikace, adres a nemovitostí) je veřejný seznam, který umožňuje uživatelům z řad veřejné, ale i komerční a akademické sféry, dálkový přístup přes internet - aplikace Veřejného dálkového přístupu (VDP) k datům RÚIAN je dostupná zdarma a bez registrace na internetové adrese: <https://vdp.cuzk.cz>

Geoportál Jihočeského kraje - Mapová aplikace zobrazující grafickou část dat technické infrastruktury, územně-plánovací dokumentace jednotlivých obcí, územně-analytické podklady a informace. Umožňuje identifikaci jednotlivých prvků, volbu různých podkladových map a porovnání s katastrální mapou.

Cenová soustava RTS DATA - ucelený soubor podkladů, pravidel a metodických pokynů poskytujících podrobný popis obsahu stavebních nebo montážních prací, dodávek materiálů a souvisejících služeb, včetně podmínek pro stanovení jednotkové ceny práce nebo materiálu. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

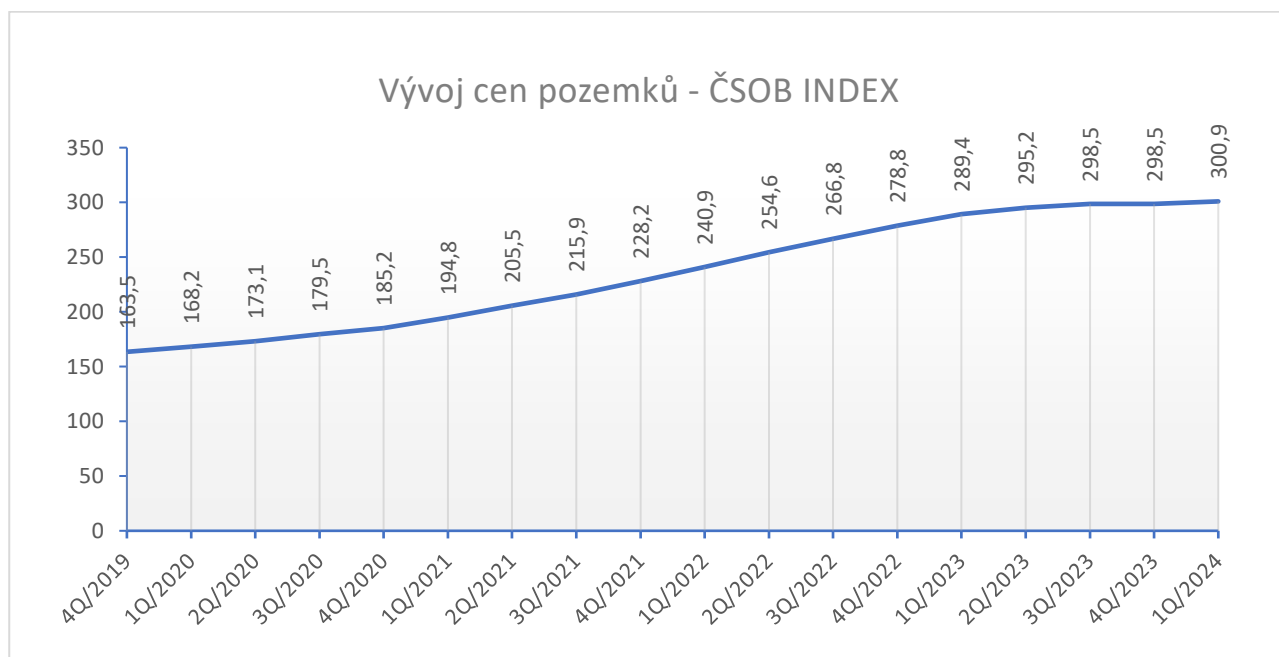
Povodňový plán České republiky je základním dokumentem pro ústřední řízení povodňové ochrany v České republice. Obsahuje podrobné rozdělení úkolů a činností při provádění opatření k ochraně před povodněmi na úrovni ústředních orgánů státní správy a organizací s celorepublikovou nebo významnou regionální působností a obsahuje textovou (věcnou) část a v přílohách část organizační a grafickou, které jsou jeho nedílnou součástí. Povodňový plán ČR je zpracován Ministerstvem životního prostředí (dále jen MŽP) na základě ustanovení § 71 písm. d) zák. č. 254/2001 Sb., o vodách. Vychází ze současné platné právní úpravy, stanovené vodním zákonem a souvisejícími předpisy. Povodňový plán ČR podléhá každoročnímu přezkoumání (nejpozději do 31. března) a na základě výsledku může být případně upraven nebo doplněn. Povodňový plán ČR je podkladem pro rozhodování Ústřední povodňové komise (dále jen ÚPK) pro případ povodní ohrožujících větší územní celky, pokud nestačí síly a prostředky příslušných povodňových komisí krajů nebo je potřebná koordinace jejich činnosti.

Registr půdy LPIS vznikl na základě zákona č. 252/1997 Sb. a jeho hlavním účelem je ověřování údajů v žádostech o dotace poskytovaných ve vazbě na zemědělskou půdu, a to bez ohledu na to, zda jde o dotace financované ze zdrojů EU nebo o národní dotační programy. LPIS nachází dalšího využití i např. v oblasti lokalizace ohnisek nákaz zvířat nebo v oblasti monitoringu výskytu škodlivých organismů.

V rámci vyhotovení znaleckého posudku jsou pro porovnávací metodu využity databáze Cenová mapa (CeMap), Valuo, Octopus Pro, statistické údaje zveřejňované ČSÚ a ČSOB Hypoteční bankou a dále vlastní databáze znalce vycházející z nabídkových i realizovaných cen nemovitých věcí v této lokalitě a okolí. Nabídkové ceny se užívají v případě nedostatku zdrojů o realizovaných cenách. CeMap, Valuo a Octopus Pro jsou online databáze, které propojují inzerci nemovitostí na realitních serverech, s realizovanými prodeji evidovaných KN a databází staveb.

V případě porovnání realizovaných prodejů, které jsou starší než 3 měsíce (realizace prodeje více než 3 měsíce před datem ke kterému je prováděno ocenění), je provedena úprava ceny a to prostřednictvím koeficientu „redukce pramene ceny“. Vzhledem k tomu, že vývoj cen má u nemovitých věcí v posledních letech sice trvalou tendenci nárůstu, ale jsou i období, kdy cena rostla minimálně, nebude se korekce ceny provádět z průměrného nárůstu hodnoty, ale bude využito zveřejněných dat pro jednotlivá období. Statistiky jsou zveřejňovány pro některé komodity nemovitostního trhu jednak Českým statistickým úřadem v různých časových řadách a to prostřednictvím House Price Indexu (HPI).

Statistické údaje zveřejněné ČSOB Hypoteční bankou a.s., jsou uvedené v tzv. ČSOB indexu. V indexu jsou zahrnuté kupní ceny pro jednotlivé segmenty trhu zvláště - stavební pozemky, rodinné domy, byty. Výsledná hodnota by pak měla odrážet současnou hodnotu jednotlivých druhů nemovitých věcí, při daném způsobu jeho využití. Vzhledem k tomu, že ČSOB index je vydáván 1x za čtvrt roku a to se zpožděním asi 1,5 měsíce, poslední zveřejněné informace jsou ke konci 1Q 2024.



ČSOB INDEX – ČSOB Hypoteční banka zveřejňuje index vývoje cen nemovitostí v České republice od r. 2010. Tento ukazatel je založen na reálných tržních cenách nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. **ČSOB INDEX** je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný **ČSOB INDEX** je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a stavebních pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Hodnota - ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Věcná hodnota - reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Obvyklá cena - Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Tržní hodnota dle zákona č. 151/1997 Sb. - Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního postupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu srovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota - tržní (nebo též obvyklou) hodnotou tak, jak je uvedeno v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) rozumíme odhadnutou finanční částku, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný

majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení, kde odhadovaná částka je cena vyjádřená v penězích, přičemž jde o cenu nejpravděpodobnější, kterou lze na trhu dosáhnout a která je výhodná je pro kupujícího, tak i prodávajícího. Ochotný kupující a ochotný prodávající znamená subjekty, které jsou svobodně a o své vůli motivovány a ochotny ke změně, přičemž se snaží jednat racionálně a uváženě a nejsou vedeni snahou koupit či prodat za každou cenu, přičemž obě strany jsou vůči sobě nezávislé a nejsou v osobních či jiných zvláštních vztazích. Náležitý marketing znamená dostatečný časový prostor k tomu, aby majetek vyvolal dostatečný zájem přiměřeného počtu potenciálních kupujících a dosáhlo se prodeje za nejlepší cenu a současně obě strany disponují objektivními informacemi o podstatných charakteristikách majetku, o jeho skutečném i možném využití a o situaci na trhu a dále že strany jednájí ve vlastním zájmu a směřují k dosažení pro ně nejlepší ceny, nicméně nejsou nuceny transakci skutečně realizovat.

Cena zjištěná - cena zjištěná (případně též administrativní) podle cenového předpisu, která slouží jako základ pro zdanění či výběr poplatků

Cena pořizovací - cena, za kterou bylo možno věci pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.

Mimořádná cena - touto cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby

Cena reprodukční - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výpočet podlahové plochy podkroví - Technická norma ČSN 73 4301 ve stavebně technických a funkčních požadavcích na stavby má pro obytnou místnost mnohem konkrétnější požadavky. Obytná místnost musí mít plochu alespoň 8 m², a pokud byt tvoří jediná místnost, musí mít plochu nejméně 16 m². Dále pak místnost se zkosenými stropy musí mít výšku min. 2,3 m nejméně nad polovinou podlahové plochy, která je vymezena pomyslnou rovinou kolmou k rovině podlahy, protínající rovinu zkoseného stropu ve výšce 1,3 m nad podlahou. Taková místnost, pokud je určena pro spaní jedné osoby, má mít objem nejméně 20 m³, pro spaní dvou osob má mít objem nejméně 30 m³ (pro více osob se doporučuje úměrně zvětšit objem).

Metoda zjištění věcné hodnoty

Tento způsob ocenění je založen na principu reprodukční ceny věci, snížené o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky případně další jiné veličiny dle charakteru stavby. Dle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku. Jednotková cena pak vychází z databáze a sborníků vydávaných např. ÚRS Praha, nebo Baze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů. V ČR se též používá metoda využitá v platných oceňovacích vyhláškách MF ČR. Je to nejrozšířenější oceňovací způsob v tuzemsku. Tímto postupem se zjistí tzv. administrativní, nebo věcná hodnota nemovitých věcí.

Ceny dle THU (technickohospodářských ukazatelů) - Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují tedy žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivů území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky.

Metoda zjištění výnosové hodnoty

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz relativního rizika investice“. Základem je

porozumění vztahu mezi tokem příjmů a cenou. Investor ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash flow). Základ pro budoucí tok příjmů může být současné využití majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýhodnějším využití. Exaktně vyjádřeno, je tržní hodnota majetku rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu podělenému odpovídající kapitalizační mírou. Roční výnos z pronájmu je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (např. náklady na průměrnou roční údržbu, správu, daň z nemovitosti, pojištění apod.). V rámci výnosového přístupu je potřeba též analyzovat a rozlišovat výši nájemného na základní typy a to smluvní nájemné a tržní nájemné. Smluvní nájemné vychází z výše nájemného a podmínek sjednaných v platné nájemní smlouvě, Tržní nájemné je nájemné dosahované za obdobné prostory nebo plochy v daném segmentu trhu při působení nabídky a poptávky a podmínek, které jsou na trhu obvykle uplatňovány a akceptovány. Podstata rozdílu mezi smluvním a tržním nájemným nespočívá v tom, že by tržní nájemné nebylo podloženo nájemní smlouvou, ale v relaci vůči cenové úrovni nájemného v daném segmentu trhu. Smluvní nájemné tak může, ale také nemusí být nájemným tržním.

$$VH = \frac{V}{i}$$

V - čisté příjmy z pronájmu nemovitosti
i - míra kapitalizace

Volba míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostí (tj. zvýšení o míru rizika při nákupu konkrétní nemovité věci). Míra kapitalizace může kvantitativně postihovat i takové faktory, jakými jsou nespécifikované ekologické zátěže, nejistota v množství a kvalitě budoucích nájemců, prodej oceňované nemovitosti v rámci souboru majetku, požadavek na rychlost realizace prodeje atd.).

Pro výpočet výnosové hodnoty je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk podniku v budově a na pozemcích umístěného. Při výpočtu se vychází z čistého zisku, tzn. nájemné snížené o roční náklady na provoz (údržba, správa, daň z nemovitosti, pojištění, vytápění ap.).

Metoda porovnání hodnot

Tato metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Metoda je založena na srovnání hodnoty oceňovaného majetku s obdobnými prodejmi, které byly v nedávné době realizovány a jejichž ceny jsou známy. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích se připouští použití i nabízených nemovitostí, kdy se uvažuje s koeficientem úpravy ceny na předpokládanou realizovanou cenu. Požaduje se, aby byly srovnány minimálně 3 ceny. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak z hlediska polohy, velikosti, technického stavu a vybavení, využitelnosti, ale bere se v úvahu okolí a pohled ekonomického efektu nemovitosti. Při použití realizovaných prodejů starších je potřeba upravit realizovanou kupní cenu koeficientem dle vývoje trhu.

Porovnání se provede přímým porovnáním, kdy posuzovaný subjekt je porovnáván s každým konkrétně vybraným vzorkem jednotlivě a přímo. Porovnání je tedy prováděno ve dvojici a počet těchto dvojic se rovná počtu vybraných vzorků (někdy označováno jako párová analýza) a provádí se pomocí standardní jednotkové tržní ceny (převážně užitná plocha nemovitosti) u srovnávacích objektů a přepočítávacích indexů u jednotlivých zvolených kritérií tzv. kvantitativní porovnávací analýzou, při které se diference mezi vybranými vzorky a oceňovanou nemovitou věcí kvantifikuje a tato kvantifikace ve formě srážek nebo přírážek je využita při hledání porovnávací hodnoty. Jako základ je volena cena porovnávacího vzorku, neboť je známá a porovnání je realizováno násobením základu jednotlivými koeficienty. Jsou-li oceňování nemovité věci shodné s vzorkem u kterého je cena známa, lze předpokládat, že oceňovaná nemovitá věc má shodnou hodnotu. Jsou-li porovnávané nemovité věci v daném parametru horší, než vybraný vzorek, předpokládá se, že oceňované nemovité věci mají hodnotu vyšší a naopak je-li vzorek lepší, předpokládá se, že oceňované nemovité věci mají hodnotu nižší.

V rámci zjišťování porovnávací hodnoty je třeba se zabývat odlišnými podmínkami transakce jako jsou přejímaná vlastnická práva (*zatížení věcnými břemeny, předkupním právem apod.*), finanční podmínky

transakce (zda došlo ke standardním platebním podmínkám, či bylo uhrazeno předem, nebo dodatečně), podmínky prodeje (zda se jedná o spřízněné osoby, prodej v tísni, obchod ovlivněn emotivními prvky a vazbami k nemovitostem apod.), tržní podmínky transakce (jedná se o podmínky trhu, kdy v době od realizace prodeje vzorku došlo ke změně trhu). V případě použití nabídkových cen z nabídek realitních kanceláří, či prodávajících lze na základě dosavadních zkušeností konstatovat, že realizované ceny nejsou vyšší než nabídkové ceny (výjimky jsou akceptovatelné v případě, že se jedná o výběrové řízení s danou minimální cenou, nebo vyhlášenou dražbu - v těchto případech se volí nabídková cena nižší, aby přilákala potenciální kupující).

Srovnávací hodnota se stanoví přepočtem kupní/nabídkové ceny na užitnou hodnotu objektu. Aby bylo možné použít pouze jednu jednotkovou cenu, jsou jednotlivé plochy analyzovány. Užitná plocha je pak souhrn ploch různého využití, kvalit a vybavení podle vlivu na cenu a tak hlavní obytné místnosti jsou do výpočtu dále zahrnuty celou svou plochou, ostatní místnosti (sklepy, sklady apod.) mají menší vliv na obvyklou hodnotu a proto jsou dále tyto plochy uvažovány svou poloviční hodnotou (vliv těchto ploch na celkovou obvyklou hodnotu je poloviční). V podkrovních prostorách se pak do obytné plochy nezapočítávají plochy s výškou pod 1,3 m.

Jednotková cena se jednotlivých porovnávaných objektů se opravuje dle následujících koeficientů.

Výpočet se provede podle následujícího vzorce:

$PH = JCU * UP_0$, kde

PH porovnávací hodnota

UP₀ užitná plocha oceňovaného objektu

JC jednotková cena, $JC_1 = KC_1/UP_1$, $JC_2 = KC_2/UP_2$...

UP_{1-n} užitná plocha u porovnávaných objektů

JCU jednotková cena upravená, $JCU = JCU_{1-n}/n$

N počet porovnávaných objektů

KC_{1-n} kupní cena nebo nabídková cena porovnatelných objektů, která se krátí koeficientem prodejnosti

$JCU_{1-n} = JC_{1-n} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 * K_8$, kde

K₁ - Redukce pramene ceny

K₂ - Velikost

K₃ - Lokalita, poloha

K₄ - Dopravní dostupnost

K₅ - Možnost zastavení

K₆ - Využití (intenzita využití)

K₇ - Vybavenost, inženýrské sítě

K₈ - Úvaha zpracovatele

Provádění cenových úprav bude prováděno násobením cenového základu koeficienty. Pro shodnou hodnotu se volí koeficient ve výši 1,00, lepší hodnocení kritéria je hodnoceno koeficientem nad 1,00, horší hodnocení pak menší než 1,00. Při porovnání se zohledňuje i velikost objektu, kdy objekt větší má nižší přepočtenou jednotkovou cenu než objekt menší. Rozsah (počet) koeficientů je možné přizpůsobit jednotlivým druhům oceňovaných nemovitých věcí. Např. u zemědělských pozemků se některé koeficienty nevyužijí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Evidenční údaje vychází z KN a to konkrétně z listu vlastnictví č. 1312 v k.ú. Planá u Českých Budějovic. Pozemky jsou částečně se šterkovým zpevněným povrchem je s přípojkou elektřiny s 10 lampami venkovního osvětlení. Na pozemku nestojí žádné stavby, které by bylo potřeba zaměřit.

V rámci porovnávací metody je pak využito komerční části databáze „cenová mapa“ společnosti OctopusPro, údajů z realizovaných prodejů nemovitých věcí evidovaných Katastrálním úřadem a to v okolních lokalitách a dále dat získaných přímým výstupem z KN. Při porovnání se dále vychází i z nabídek uvedených na realitních serverech (např. sreality.cz, jiho.ceskereality.cz, realitymix.cz apod.). V rámci údajů uvedených na serveru <https://www.sreality.cz/ceske> byly využity nejen nabídky, ale též statistické údaje o průměrných cenách pozemků, které byly pak použité v rámci úvah o „kvalitě“ lokality a její cenové úrovni.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro určení věcné hodnoty se seřadí naměřená data tak aby bylo možné zjistit celkový obestavěný prostor a dále užítou plochu celé stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění pouze pozemků neproběhlo žádné měření.

Pro zjištění co nejpřesnější porovnávací hodnoty je potřeba veškeré vstupní data o nemovitostech, které se nabízejí k prodeji i o již realizovaných prodejkách zpracovat a porovnat. Zpracování a sběr dat probíhá od účastníků realizovaného obchodu i zprostředkované od dalších účastníků trhu, z nabídek, kdy je pak konfrontována nabídková cena s cenou realizovanou zjištěnou z údajů v KN.

Sběr dat probíhá systematickým, plošným a průběžným shromažďováním údajů pro více segmentů trhu a následně je potřeba provést výběr vhodných vzorků pro porovnání.

Výběr vzorků a charakteristik tak, aby vzorky byly co nejlhodnější pro porovnání a to z hlediska:

- velikosti sídla a významu polohy (samoty, předměstí, centrum města, městské aglomerace apod.)
- typu nemovitostí ve vazbě na účelovou vhodnost použití (bydlení, služby, administrativa, rekreace, výroba apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití
- stavu souvisejícím s možností okamžitého využití (volné, obsazené, omezené využití apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost (podřadné vybavení, standard, nadstandardní a exkluzivní vybavení)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní).

Pro zjištění co nejpřesnější výsledné porovnávací hodnoty je potřeba veškeré vstupní data o nemovitostech, které se nabízejí k prodeji i o již realizovaných prodejkách zpracovat a porovnat. Zpracování a sběr dat probíhá od účastníků realizovaného obchodu i zprostředkované od dalších účastníků trhu, z nabídek, kdy je pak konfrontována nabídková cena s cenou realizovanou zjištěnou z údajů v KN. Ke sběru se využívá i aplikací vyvinutých za tímto účelem (cenová mapa, valuo apod.)

Sběr dat probíhá systematickým, plošným a průběžným shromažďováním údajů pro více segmentů trhu a následně je potřeba provést výběr vhodných vzorků pro porovnání.

Výběr vzorků a charakteristik tak, aby vzorky byly co nejlhodnější pro porovnání a to z hlediska:

- velikosti sídla a významu polohy (samoty, předměstí, centrum města, městské aglomerace apod.)
- typu nemovitostí ve vazbě na účelovou vhodnost použití (bydlení, služby, administrativa, rekreace, výroba apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití
- stavu souvisejícím s možností okamžitého využití (volné, obsazené, omezené využití apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost (podřadné vybavení, standard, nadstandardní a exkluzivní vybavení)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní).

celostátní).

V analýze porovnání je potřeba jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem kvantifikovat a shledané rozdíly se pokusit ocenit a využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený vzorek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňované nemovité věci. Provádění cenových úprav pak může být realizováno:

- pomocí odpočtů a připočtů relativních částek vyjádřených procenty, případně koeficienty
- násobením či dělením cenového základu koeficienty
- pomocí odpočtů a připočtů absolutních částek z cenového základu vyjádřených přímo v penězích.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Planá, k.ú. Planá u Českých Budějovic
Adresa nemovité věci: Jihočeské letiště, areál letiště, 370 01 Planá u Českých Budějovic

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Jihočeský, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice, LV: 1312, podíl 1 / 1

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Krajské školní hospodářství České Budějovice, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice, LV: 1312, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Užívání pozemků odpovídá skutečností uvedeným v KN a v Územní studii Průmyslové zóny Letiště České Budějovice. V současné době je pozemek částečně zpevněný šterkovou plochou, která se užívá k parkování osobních aut v rámci provozu letiště, dále se některé části pozemku komerčně pronajímají. Na pozemku v prostoru, který je užíván k parkování OA je vybudované veřejné osvětlení.

Místopis

Pozemky se nachází západně až jihozápadně od okraje města České Budějovice, na východním okraji areálu letiště, západně od silnice I/3 vedoucí z Českých Budějovic do Lince, jižně od vjezdu do areálu letiště a severně od obce Planá.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

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

Celkový popis nemovité věci

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen ZÚR JčK) zahrnují mezi plochy VS - výroba a skladování.

Plochy výroby a skladování (VS)

Hlavní využití:

Výrobní a skladová činnost, komerční využití drobné výroby a služeb.

Přípustné využití:

- odstavování vozidel a letadel na vyhrazených pozemcích
- průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování
- občanské vybavení včetně staveb pro obchod - pouze pro plochy VS6 a VS7
- plochy a stavby pro výrobu, sklady, dílny, opravy
- plochy veřejné zeleně
- dopravní a technická infrastruktura místního významu
- doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, logistické stavby
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary

Podmíněně přípustné využití:

- služební bydlení pouze související s hlavním a přípustným využitím území pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků (dopravy) budou řešena na náklady investora – platí pouze pro plochy VS4, VS5, VS6, VS7 a VS8.

Nepřípustné využití:

- bydlení v jakékoliv formě (s výjimkou služebního bydlení u vybraných ploch)
- školství
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového využití území:

- Použitý materiál na stavby musí respektovat specifika letiště.
- Při výstavbě je nutné respektovat ochranná pásma pro výstavbu z hlediska OP letiště.
- Maximální výška zástavby bude stanovena s respektováním ochranných pásem letiště s výškovým omezením staveb.
- V případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje.
- Zastavitelné území 85%

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Geometrický plán č. 568-36/2024 dosud není zapsaný v KN a nebyla předložena ověřená kopie s potvrzením KN

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na pozemky jsou uzavřené následující nájemní smlouvy:

OHL ŽS a.s. - nájemní smlouva na dobu neurčitou - plocha pozemku 500 m²

KEDOP s.r.o. - nájemní smlouva na dobu určitou do 31.12.2025 s výpovědní lhůtou 1 měsíc - plocha pozemku 307,7 m²

Josef Kubeš - nájemní smlouva na dobu určitou do 31.12.2025 s výpovědní lhůtou 1 měsíc - plocha pozemku 307 m²

Czech Solution Center s.r.o. - nájemní smlouva na dobu určitou do 1.11.2028 s výpovědní lhůtou 1 měsíc - plocha pozemku 300 m²

dále je uzavřena nájemní smlouva se Statutárním městem České Budějovice na část pozemku, který leží mimo území dotčené změnou dispozice

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Veřejné osvětlení
2. Plochy s povrchem šterkovým
3. Oplocení
4. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky na LV 1312

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V rámci porovnávací metody je využito dat získaných přímým výstupem z KN (informace o realizovaných cenách jednotlivých převodů) a dále komerční části databáze „cenová mapa” společnosti OctopusPro, údajů z realizovaných prodejů nemovitých věcí evidovaných Katastrálním úřadem, a to v okolních lokalitách, případně okrajových částí města České Budějovice. Jednotlivé vzorky realizovaných prodejů jsou pak vzájemně porovnávány s oceňovaným pozemkem a zjišťovány případné odlišnosti.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Jihočeské letiště, areál letiště 370 01 Planá u Českých Budějovic
LV:	1312
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/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: 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 městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 794,00 \text{ Kč/m}^2$

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., 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty - pozemky součástí areálu Jihočeského letiště České Budějovice	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita navazující na město České Budějovice se zvýšenými cenami pozemků	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,608}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,657}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,644}$$

1. Veřejné osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí

Sítě kabelové se sloupy uličními přes 8 m
 Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224
 Množství: 10,00 m (nebo ks)
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	30 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena Kč/m	=	73 800,-
Plná cena: 10,00 m * 73 800,- Kč/m	=	738 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$	*	0,980
Nákladová cena stavby CS_N	=	723 240,- Kč
Koeficient pp	*	0,644
Cena stavby CS	=	465 766,56 Kč

Veřejné osvětlení - zjištěná cena = **465 766,56 Kč**

2. Plochy s povrchem šterkovým

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24 400,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	242,06
Plná cena: 24 400,00 m ² * 242,06 Kč/m ²	=	5 906 264,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$	*	0,980
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 788 138,72 Kč
Koeficient pp	*	0,644
Cena stavby CS	=	3 727 561,34 Kč

Plochy s povrchem šterkovým - zjištěná cena = **3 727 561,34 Kč**

3. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 404,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 290,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0160

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **699,71**

Plná cena: 1 404,00 m² * 699,71 Kč/m² = **982 392,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,5 % / 100)

* 0,975

Nákladová cena stavby CS_N

= **957 833,02 Kč**

Koeficient pp

* 0,644

Cena stavby CS

= **616 844,46 Kč**

Oplocení - zjištěná cena

= **616 844,46 Kč**

4. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,060**

Index polohy pozemku I_P = **0,608**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,608 = 0,644

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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)	1 794,-	0,644	0,300	346,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/257	638	346,60	221 130,80
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/258	269	346,60	93 235,40
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/259	1 044	346,60	361 850,40
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/260	1 047	346,60	362 890,20
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/261	944	346,60	327 190,40
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/262	586	346,60	203 107,60
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/263	585	346,60	202 761,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1469/400	39 974	346,60	13 854 988,40
Stavební pozemky - celkem			45 087		15 627 154,20

Pozemek - zjištěná cena celkem = 15 627 154,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Pro porovnání bylo zjištěno několik realizovaných prodejů pozemků, a to jak v okolí, tak rámci obdobných lokalit na okrajových částech města České Budějovice, nebo v obcích přímo navazujících na město České Budějovice.

1.1. Pozemek parc. č. 236/9

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 45 087,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

U jednotlivých přepočtů je provedena úprava v rámci přímého porovnání mezi oceňovanou nemovitou věcí a zjištěným vzorkem. Výsledná hodnota je pak průměrem upravených jednotkových cen o různé vlivy a odlišnosti. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1,0, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Uvedené koeficienty v rámci porovnání vyjadřují předpokládaný celkový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.

Při analýze realizovaných cen obdobných pozemků byl brán zřetel zejména na jejich využitelnost (možnost zástavby) polohu a velikost. V tomto porovnání byly uvažovány pozemky, které jsou aspoň částečně zasíťované, nebo vedení probíhá v okolí (sousedním pozemku, který je tvořen přístupovou komunikací). Vzhledem k vývoji trhu a stálému růstu cen v období, ze kterého byly čerpány porovnávací hodnoty realizovaných prodejů, byl v rámci úprav zohledňován zejména vývoj růstu cen pozemků. Koeficient redukce pramene ceny je tak u všech realizovaných cen před dnem, ke kterému je provedeno ocenění vyšší než 1,0. Pro výpočet byly použity statistické údaje zveřejněné ČSOB Hypoteční bankou a.s., která tyto údaje uvádí v tzv. ČSOB indexu. Výsledná hodnota by pak měla odrážet současnou hodnotu jednotlivých druhů nemovitých věcí, při daném způsobu jeho využití.

Dále byla vyhodnocována velikost jednotlivých pozemků, protože čím menší pozemek, tím je dosažitelná vyšší jednotková cena naopak, když zájemců s rostoucí celkovou cenou nemovitých věcí ubývá. V porovnání jsou pak uvedené převážně menší pozemky, tak tento koeficient je nižší než 1,0. Další koeficienty se pak týkají využití, napojení na inženýrské sítě a tvaru pozemku. V rámci těchto koeficientů byly jednotlivé části hodnoceny individuálně.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Planá u Č. Budějovic			
Lokalita:	Planá u Českých Budějovic			
Popis:	jedná se o pozemek v průmyslové zóně s možností zastavění, realizace 12/2022, V-15695/2022			
Pozemek:	3 450,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva				1,08
K2 Velikost - menší				0,80
K3 Poloha - srovnatelná				1,00
K4 Dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
K5 Možnost zastavění - srovnatelná				1,00
K6 Intenzita využití - srovnatelná				1,00
K7 Vybavenost pozemku - lepší				0,90
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
14 317 500	3 450	4 150	0,78	3 237,00

Název:	Planá u Č. Budějovic			
Lokalita:	Planá u Českých Budějovic			
Popis:	jedná se o pozemek v průmyslové zóně s možností zastavění, realizace 3/2023 V-2605/2023			
Pozemek:	14 853,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva				1,04
K2 Velikost - menší				0,85
K3 Poloha - mírně horší (není přímo u hlavní silnice)				1,05
K4 Dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
K5 Možnost zastavění - srovnatelná				1,00
K6 Intenzita využití - srovnatelná				1,00
K7 Vybavenost pozemku - mírně lepší				0,93
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
57 926 700	14 853	3 900	0,86	3 354,00

Název:	Planá u Č. Budějovic			
Lokalita:	Planá u Českých Budějovic			
Popis:	jedná se o pozemek v průmyslové zóně s možností zastavění, umístění přímo u silnice I/3, realizace 5/2023, V-8143/2023			
Pozemek:	39 753,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva				1,03
K2 Velikost - srovnatelná				1,00
K3 Poloha - srovnatelná				1,00
K4 Dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
K5 Možnost zastavění - srovnatelná				1,00
K6 Intenzita využití - srovnatelná				1,00
K7 Vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 3
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
131 255 000	39 753	3 302	1,03	3 401,00

Název:	Pozemek Úsilné			
Lokalita:	Úsilné, Budějovická			
Popis:	jedná se o pozemek na okraji průmyslové zóny s možností zastavění, realizace 12/2022, V-15824/2022			
Pozemek:	21 456,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena			1,01	
K2 Velikost - mírně menší			0,90	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Dopravní dostupnost - horší			1,10	
K5 Možnost zastavění - srovnatelná			1,00	
K6 Intenzita využití - srovnatelná			1,00	
K7 Vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
64 617 600	21 456	3 012	1,10	[Kč/m ²] 3 313,00

Název:	Pozemek Vráto			
Lokalita:	Vráto, Rudolfovská			
Popis:	pozemek v sousedství dálnice D3 s možností výstavby komerčního obchodního objektu, realizace 12/2023, V-78/2024			
Pozemek:	7 945,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena			1,01	
K2 Velikost - menší			0,85	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
K5 Možnost zastavění - srovnatelná			1,00	
K6 Intenzita využití - mírně lepší			0,95	
K7 Vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
30 000 000	7 945	3 776	0,82	[Kč/m ²] 3 096,00

Název:	Pozemek ČB 4			
Lokalita:	ČB 4, ul. gen. Píky			
Popis:	jedná se o nezastavěný pozemek, který je asi ze 2/3 v zóně nezastavitelné (rekreační zeleň) a zbývající část je v zastavitelném smíšeném území kolektivního bydlení, kupní cena 17 400 000,- Kč, realizace 6/2023, V-7291/2023			
Pozemek:	3 899,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena			1,02	
K2 Velikost - menší			0,80	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Dopravní dostupnost - mírně lepší			0,95	
K5 Možnost zastavění - horší			1,10	
K6 Intenzita využití - srovnatelná			1,00	
K7 Vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 1
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	Upr. jedn. cena
17 400 000	3 899	4 463	0,77	[Kč/m ²] 3 437,00

Analýza sebraných a setříděných dat porovnání

V rámci sestavení, přehledů a analýzy výsledků matematickým a statistickým zpracováním je vypočítán průměr, příp. vážený průměr, průměrná odchylka, medián a variační koeficient.

Vážený průměr zobecňuje aritmetický průměr a poskytuje charakteristiku statistického souboru v případě, že hodnoty v tomto souboru mají různou důležitost, různou váhu. Vážený průměr se užívá v případě, že jednotlivé hodnoty mají různou důležitost – váhu p , tu je nutno přiřadit každé hodnotě. Pro výpočet váženého průměru potřebujeme jednak hodnoty, jejichž průměr chceme spočítat, a zároveň jejich váhy.

Průměrná odchylka - průměruje absolutní odchylky jednotlivých hodnot od aritmetického průměru. Zatímco průměr zhruba udává typickou nebo střední hodnotu, průměrná odchylka od průměru udává typické rozpětí nebo odchylku v datech.

Medián - je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Ve statistice patří mezi míry centrální tendence. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián má smysl definovat pouze pro jednorozměrnou reálnou veličinu. Pro nalezení mediánu daného souboru stačí hodnoty seřadit podle velikosti a vzít hodnotu, která se nalézá uprostřed seznamu.

Variační koeficient (relativní směrodatná odchylka) - statistickým měřítkem rozptylu datových bodů kolem průměru a často se používá jako indikátor spolehlivosti ve vědeckých experimentech. Metrika se běžně používá k porovnání rozptylu dat mezi různými řadami dat a poskytuje relativně jednoduchý a rychlý nástroj pro porovnání různých datových řad a neměl by přesahovat hodnotu 20%.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 096 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	3 306 Kč/m ²
Medián zjištěný z porovnání	3 334 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	3 330 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 437 Kč/m ²

Z uvedeného porovnání vyplývá, že hodnoty jednotlivých vzorků po úpravě se liší minimálně, což dokládá i variační koeficient, který je ve výši 3,44 %, to napovídá tomu, že vzorky byly voleny tak, že by měly odpovídat předpokládané výsledné hodnotě (hodnota variačního koeficientu až do výše 20% je považovaná za ještě akceptovatelnou hodnotu). Hodnota mediánu je téměř shodná s váženým průměrem, aritmetický průměr upravených cen je pak mírně menší, což nasvědčuje i normálnímu rozdělení všech hodnot okolo středu intervalu jednotlivých hodnot pro porovnání.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Jednotková cena z mediánu	3 334 Kč/m ²
Výměra pozemku	45 087,00 m ²
Výsledná hodnota z mediánu	150 297 515 Kč
Průměrná jednotková cena	3 306 Kč/m ²
Výměra pozemku	45 087,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota z průměru	149 057 622 Kč
Průměrná cena z váženého průměru	3 330 Kč/m ²
Výměra pozemku	45 087,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota z váženého průměru	150 139 710 Kč

Výsledná hodnota se s největší pravděpodobností bude pohybovat mezi 140 000 000 a 155 000 000,- Kč, což vychází z nejnižší a nejvyšší jednotkové upravené ceny z porovnání. Když pak vezmeme v úvahu hodnoty průměru, mediánu a váženého průměru s tím že vzorek č. 2 v porovnání má přibližně srovnatelnou velikost a srovnatelné umístění (stejná obec, přímo u hlavní silnice), kterému byla v rámci analýzy přiřazena nejvyšší váha je výsledná porovnávací hodnota stanovena na 150 000 000,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota	150 000 000 Kč
-------------------------------------	-----------------------

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Veřejné osvětlení	465 767,- Kč
2. Plochy s povrchem šterkovým	3 727 561,- Kč
3. Oplocení	616 844,- Kč
4. Pozemek	15 627 154,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

20 437 330,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky na LV 1312	150 000 000,- Kč
-------------------------	------------------

Silné stránky

umístění v sousedství hlavní silnice, dostupnost MHD

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná hodnota vychází zejména z porovnávacího přístupu. V rámci porovnávacího přístupu k ocenění je zohledněn postupný vývoj cen nemovitostí, odráží poptávku a nabídku a zejména polohu, kterou je potřeba vyhodnotit vzhledem ke vzdálenostem k významným sídelním útvarům, dostupnosti lokality, poptávce a nabídce a občanské vybavenosti místa a okolí. Při porovnání byla snaha přiměřeným výběrem porovnávaných nemovitostí zohlednit zejména polohu pozemků a jejich využití. Po zohlednění všech okolností, je pak jako výsledná hodnota stanovena částka vycházející z porovnávací hodnoty. Vzhledem k využití dostatečného počtu realizovaných prodejů je možné výslednou hodnotu ve smyslu ustanovení §2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů označit jako obvyklou cenu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Účelem znaleckého posudku je zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí uvedených v čl. 1.1. posudku a to pozemku parc. č. 1469/257 - ostatní plocha o výměře 638 m², parc. č. 1469/258 - ostatní plocha o výměře 269 m², parc. č. 1469/259 - ostatní plocha o výměře 1044 m², parc. č. 1469/260 - ostatní plocha o výměře 1047 m², parc. č. 1469/261 - ostatní plocha o výměře 944 m², parc. č. 1469/262 - ostatní plocha o výměře 586 m², parc. č. 1469/263 - ostatní plocha o výměře 585 m² a dále pozemku parc. č. 1469/400 - ostatní plocha o výměře 39974 m², dle nově vyhotoveného geometrického plánu č. 568-36/2024 vyhotoveného společností Trigás s.r.o. dosud nezapsaného do KN tak, jak je zapsáno na LV č. 1312 pro katastrální území Planá u Českých Budějovic, obec Planá, podle stavu ke dni 24.5. 2024 jako podklad pro změnu dispozice nemovitých věcí.

Při analýze možností indikace výsledné hodnoty se vycházelo ze základních principů tržního oceňování daných oceňovacími standardy ve smyslu mezinárodních oceňovacích standardů. Podle základního oceňovacího modelu je velikost výsledné tržní hodnoty (případně jiného typu hledané hodnoty) výsledkem vyhodnocení dílčích indikací, za které lze považovat věcnou nebo nákladovou hodnotu, porovnávací hodnotu a výnosovou hodnotu.

K dosažení účelu jsem provedl sběr a výběr příslušných dat z dostupných zdrojů a podkladů a v posudku popsal svou činnost a metody použité pro svá zjištění. Pro zjištění hodnoty posuzovaných nemovitých věcí je provedeno ocenění podle cenového předpisu a metodou tržního ocenění majetku. Při aplikaci metody tržního ocenění majetku, se vychází z porovnání z realizovaných prodejů pozemků, které nejsou zastavěné, ale nachází se v lokalitách s možností zástavby. Součástí tržní části ocenění není zjištění výnosové hodnoty založené na obvyklém nájemném, protože se v současné době pronajímá pouze část pozemků a výše nájemného pozemků neodpovídá dosažitelným prodejním cenám nemovitých věcí.

V článku 4.3 je provedena rekapitulace zjištěné ceny podle cenového předpisu i cen zjištěných metodou tržního ocenění majetku. Tyto zjištěné výsledky jsou vzájemně porovnávány a výsledné zjištění je pak možné interpretovat jako cenu obvyklou.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena na základě dostupných zjištěných informací a znalosti trhu v lokalitě, kde se oceňované nemovité věci (pozemky) nachází. Posuzované realizované prodeje jsou v rámci porovnání porovnávány s obdobnými pozemky v rámci celého města. Vzhledem k různým dobám realizace jednotlivých prodejů uvažovaných v porovnávací metodě je vývoj cen nemovitostí zohledněn v rámci statisticky vydávaných koeficientů. V rámci porovnání jsou pak hodnoceny různé další parametry mající vliv na výslednou porovnávací hodnotu a je zohledněno postupné zvyšování cen, odráží se v něm poptávka a nabídka a dále poloha, která je v rámci okolí města České Budějovice, nebo lokalit na město přímo navazujících výhodná a z hlediska územního plánu je možné relativně široké využití pozemku (na pozemku jsou dané možnosti širokého využití potenciálních staveb).

Cena zjištěná dle cenového předpisu je stanovena na základě platné legislativy a je v tomto případě zcela neodpovídající cenám dosažitelných na trhu s obdobnými pozemky.

5.2. Kontrola postupu

Znalec vychází pouze z podaných a veřejně dostupných informací. Na základě ustanovení Vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná. Určení obvyklé ceny vychází z principů tržního oceňování dané mezinárodními oceňovacími standardy a splňuje i definici obvyklé ceny tak jak ji stanovuje Vyhlášky č. 337/2022 Sb.

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá hodnota pozemku parc. č. 1469/257 - ostatní plocha o výměře 638 m², parc. č. 1469/258 - ostatní plocha o výměře 269 m², parc. č. 1469/259 - ostatní plocha o výměře 1044 m², parc. č. 1469/260 - ostatní plocha o výměře 1047 m², parc. č. 1469/261 - ostatní plocha o výměře 944 m², parc. č. 1469/262 - ostatní plocha o výměře 586 m², parc. č. 1469/263 - ostatní plocha o výměře 585 m² a dále pozemku parc. č. 1469/400 - ostatní plocha o výměře 39974 m², tak jak je uvedeno v nově vyhotoveném geometrickém plánu č. 568-36/2024 vyhotoveného společností Trigás s.r.o.dosud nezapsaného do KN, tak jak je zapsáno na LV č. 1312 pro katastrální území Planá u Českých Budějovic, obec Planá, podle stavu ke dni 24.5.2024 činí:

Obvyklá cena

150 000 000 Kč

slovy: jedno sto padesát milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Zpracovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací (zejména pak Katastru nemovitostí) a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - i) Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným nemovitým věcem.
 - ii) Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
- 2) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
- 3) Zpracovatel zpracovává tržní ocenění podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po předání tohoto ocenění.
- 4) Obvyklá cena v tomto tržním ocenění stanovena respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době oceňování.
- 5) Zpracovatel v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je

předmětem tohoto ocenění a jeho odměna za zpracování ocenění nezávisí na dosažených závěrech a hodnotách.

- 6) Zpracovatel nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku a v případě ocenění nemovitých věcí ani sousedních pozemků za účelem stanovení kontaminace. Hodnota je stanovena za předpokladu, že žádná kontaminace předmětného majetku ani jeho okolí neexistuje.
- 7) Zpracovatel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.
- 8) Protože výsledek znaleckého posudku je založen zejména na porovnání a tudíž se v ní zobrazuje úvaha znalce, závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pouze pravděpodobný, vycházející ze zjištěných údajů.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN, LV č. 1312 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic	2
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 568-36/2024 vyhotovená společností Trigas s.r.o.	2
Fotodokumentace	1
Poloha	1
Územní plán Jihočeského letiště a okolí	1
Situace s novým komunikačním napojením	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajským soudem v Českých Budějovicích ze dne 1.7.1998, č.j.Spr. 939/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044372/2024.

V Českých Budějovicích 27.05.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jiří Černý
Lidická tř. 179/47
370 01 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2024 06:35:02

Vytvořeno 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: 1312

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
--	----------

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajské školní hospodářství, České Budějovice, U Zimního stadionu 1952/2, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	71294775
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
246	2430	ostatní plocha	manipulační plocha	
1469/257	638	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/258	269	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/259	1044	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/260	1047	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/261	944	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/262	586	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/263	585	ostatní plocha	jiná plocha	
1469/400	46924	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

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - kabelové vedení NN a piliř NN, právo zřídit, mít a udržovat na pozemku potřebné servisní zařízení a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č.: 409-269/2017

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1469/400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E.ON: CB-014330032940/002, MO:
6440-MVB4-2017-12 ze dne 14.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.01.2018 14:48:04. Zápis proveden dne 02.02.2018.

V-447/2018-301

Pořadí k 10.01.2018 14:48

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

umístění distribuční soustavy - kabelové vedení NN a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 501-235/2021

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1



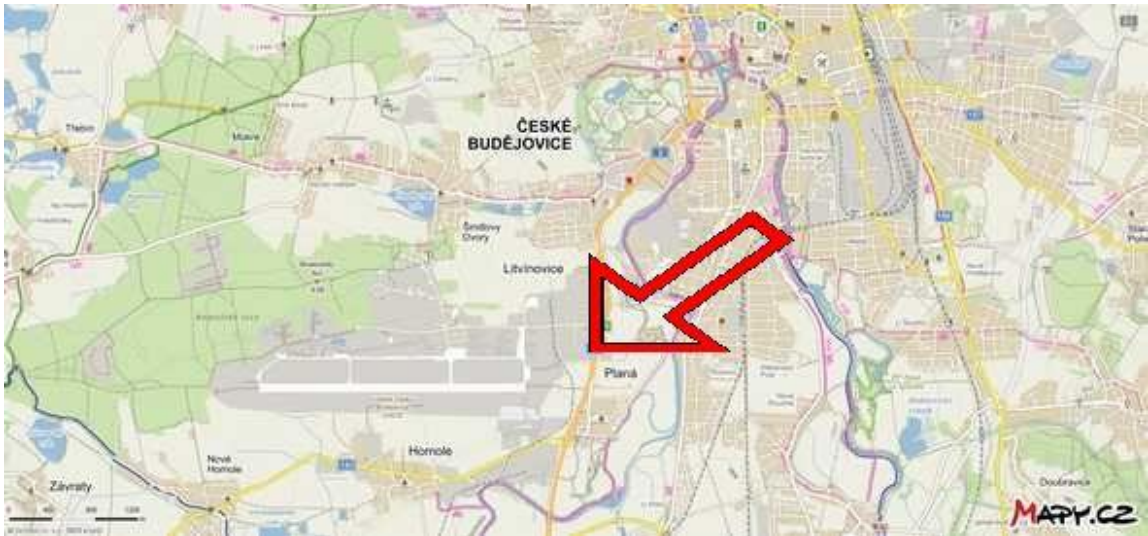
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob, určený výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²				ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
1469/400	4	69	24	ostatní plocha jiná plocha	1469/400	3	99	74	ostatní plocha jiná plocha		0	1469/400	1312	3	99	74		
					1469/446		49	46	ostatní plocha jiná plocha		0	1469/400	1312		49	46		
					1469/447		20	04	ostatní plocha jiná plocha		0	1469/400	1312		20	04		
							4	69	24									

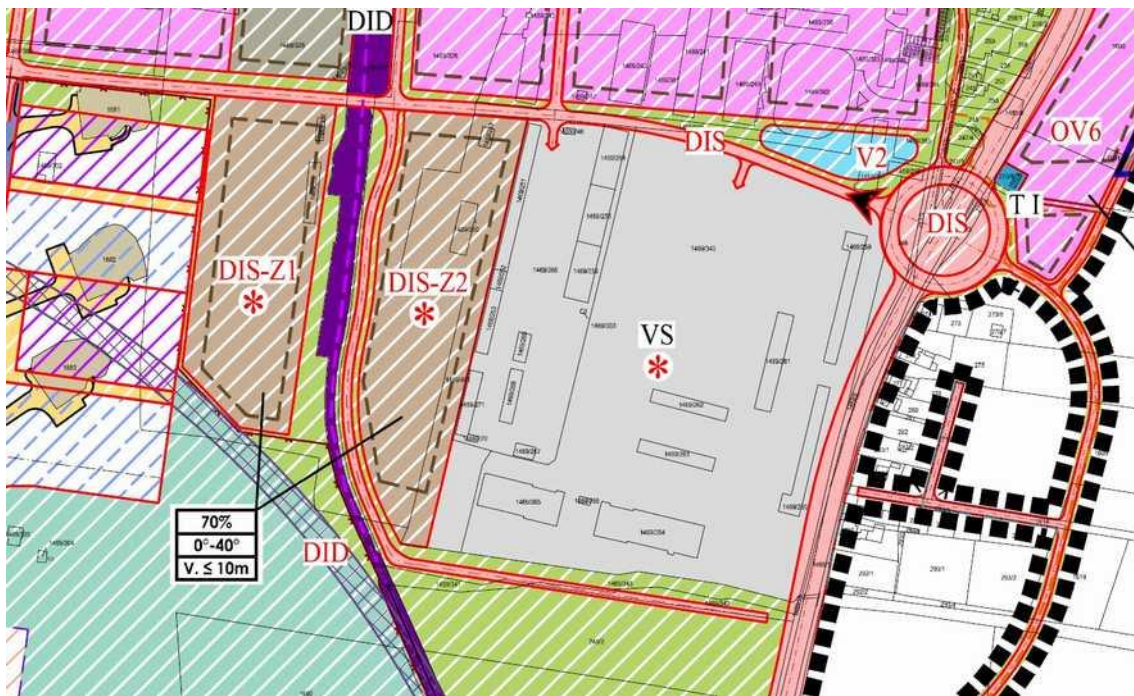
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka
230-672 757762.70 1168801.60 8
332-2 757861.62 1168481.25 3
332-28 757806.05 1168790.60 8
1 757837.64 1168464.40 3
2 757805.76 1168451.87 3
3 757691.25 1168527.44 3
4 757697.88 1168555.90 3
5 757713.51 1168576.41 3
6 757745.71 1168716.09 3
7 757765.27 1168800.95 8

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Josef Boček</i>		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>1084/95</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	
	Dne: <i>Číslo: 52/2024</i>		Dne: <i>Číslo:</i>	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právnímu předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Trigas s.r.o. Kališnická 50 37008 České Budějovice Číslo plánu: 568-36/2024 Okres: České Budějovice Obec: Planá Kat. území: Planá u Českých Budějovic Mapový list: DKM Dosaadním vlastním pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	









ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ - ROZVOJOVÉ PLOCHY		
STAV	NÁVRH	
VS	VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
SVK	SVK	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - KOMERČNÍ VYBAVENÍ SOUVISEJÍCÍ S LETIŠTĚM
OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
	OVK	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ VYBAVENÍ SOUVISEJÍCÍ S LETIŠTĚM
OVZS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - LETECKÁ ZÁCHRANNÁ SLUŽBA
	OV7 OV8	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - DLE ÚP LITVÍNOVICE
	VP	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
VK		PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE
DIS	DIS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
DIS	DIS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ - dle ÚP LITVÍNOVICE
	DIS-VP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VEŘEJNÉ PŘEKLADIŠTĚ
	DIS-Z	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ZAŘÍZENÍ PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
	DS-P	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKING
DID	DID	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ
TI		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
V	V	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L		PLOCHY LESNÍ
SN		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



ROZŠÍŘENÍ KAPACITY
V ČERNOŠTĚ
M 1:500