

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7068-028/20

o ceně nemovitosti, kterou představuje pozemek **parc. č. 1479** - zahrada (*druh pozemku*) s drobnou stavbou a trvalými porosty v katastrálním území České Budějovice 3 (622052), obec České Budějovice (544256), okres České Budějovice, podle LV č. 2502.



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 **Brno-město**

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a zjištění ceny v daném místě a čase obvyklé, potažmo tržní hodnoty.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 18.06.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ivan Blažek
Dlouhá 202
373 67 **Borek u Českých Budějovic**

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně obálky a příslušných příloh a je vypracován ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení obdrží objednatel a jedno zůstává v archivu znalce.

V Borku dne 6.07.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně vpředu uvedených nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí, Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. 2502, pro katastrální území České Budějovice 3, obec a okres České Budějovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní 370 01 České Budějovice 3
LV:	2502
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 3
Počet obyvatel:	94 014

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

3. Obecné předpoklady a omezení

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele a z veřejných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Časové omezení

Znalec zpracoval posudek podle situace a podmínek trhu k datu ocenění v závislosti na očekávaný vývoj k rozhodnému datu. V případě jakýchkoliv změn této situace po tomto datu, nenese žádnou odpovědnost.

Autorská práva (zákon č. 121/2000 Sb.)

tento znalecký posudek využívá ochrany shora uvedeného autorského zákona, tudíž žádná část předloženého textu nesmí být žádným způsobem přenášena v jakémkoliv podobě a formě, kopírovaná a reprodukována, ukládaná do vyhledávacích systémů, bez předchozího svolení zpracovatele.

4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.06.2020 za přítomnosti povinné, Pavly Marešové a podílových spoluvlastnic nemovitosti, paní Dany Janů a Aleny Pavelkové.

5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka ze dne 22.05.2020, doručená 1.06.2020,
- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice pro LV č. 2502, pro katastrální území České Budějovice 3, obec a okres České Budějovice,
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000, pro katastrální území České Budějovice 3, obec a okres České Budějovice, 2502,
- odborné vyjádření o tržní ceně, vyhotovené znalcem Ing. Karlem Drnkem 8.02.2011
- odborné vyjádření k tržní ceně ze dne 15.06.2015, vyhotovené znalcem Ing. Martinem Manochem,
- smlouva č. 014130000821/030 o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, včetně geometrického zaměření velikosti omezení,
- mapa povodňového omezení
- výřez z územního plánu danou lokalitu,
- fotodokumentace, výměry a další skutečnosti zjištěné na místě samém.

6. Vlastnické a evidenční údaje

Dana Janů , Pražská tř. 2105/57, 370 04 České Budějovice	LV: 2502, podíl: 1 / 4
Pavla Marešová , Ločenice č.p. 105, 373 22 Ločenice	LV: 2502, podíl: 1 / 2
Alena Pavelková , J. K. Chmelenského 1092/8, 370 07 České Budějovice	LV: 2502, podíl: 1 / 4

7. Dokumentace a skutečnost

Žádná projektová dokumentace, ani jiné, než výše uvedené podklady nebyly předloženy, proto bude ocenění provedeno podle skutečného stavu a způsobu užívání, který byl zjištěn při místním šetření.

8. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek **parc. č. 1479** - zahrada (*druh pozemku*) o výměře 957 m², jejíž součástí jsou velmi zanedbané a přestárle trvalé porosty a zahradní chatka nezapsaná v katastru nemovitostí ČR, Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Zahradní chatka
 - 1.3. Studna
 - 1.4. Pilíř PRIS
 - 1.5. Trvalé porosty
 - 1.6. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Oceňování 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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 (<i>stejný vlastník</i>)	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 středním rizikem povodně (<i>území tzv. 20-leté vody</i>)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (<i>obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.</i>)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty zatěžující okolí - Benzínová pumpa	VI	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Omezené užívání, dané ÚP města	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,672}$$

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

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

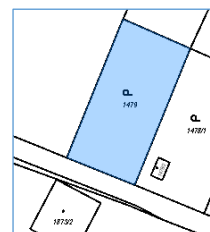
V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = \mathbf{0,538}$$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Jak je vpředu uvedeno jedná se o pozemek **parc. č. 1479** - zahrada (*druh pozemku*) o výměře 957 m²,



jehož součástí jsou trvalé porosty a stavba přízemní zahradní chatky převážně dřevěné konstrukce a další příslušenství v katastrálním území České Budějovice 3, obec a okres České Budějovice, podle LV č. 2502.

Na předmětném pozemku se kromě již zmíněné chatky nachází zděný kurník (*chov slepic*) s pultovou střechou z roku 1947. Tato stavba je v tak špatném a polorozpadlém stavu, že nebyla zahrnuta do ocenění. Stejně tak plechová garáž, které není stavbou nemovitou (*nemá základy – jen položená na zemi*). Ale i její stav je velmi špatný.

Zahrnutá byla studna, která je původní, ale suchá, bez vody a vstupní pilíř PRIS zřízený při realizaci elektrického připojení v roce 2013.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,672$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T \times I_o \times I_P = 0,800 \times 1,000 \times 0,672 = 0,538$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 378,00	0,538	0,300	383,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahradka	1479	957	383,81	367 306,17
Stavební pozemek - celkem			957		367 306,17

1.2. Zahradní chatka

Na předmětném pozemku se nachází montovaná, převážně dřevěná chatka, přízemní, nepodsklepené konstrukce, opatřená plochou střechou sedlového spádu, opatřená krytinou z vlnitých osinkocementových desek bez okapů a svodů, která byla údajně postavená v roce 1983 na původní základové konstrukci obdobné stavby pocházející z roku 1947.

Vnější plášť tvoří původní „Lignátové“

desky, výplně otvorů tvoří jednoduché okno s okenicí a dřevěné náplňové dveře, podlaha je prkenná. Do chatky je zaveden elektrický proud 230 V, ale jen volně na stromy zavěšeným kabelem ze skříně PRIS.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rekreační chata § 36 porovnávací metoda

Poloha objektu: Jihočeský kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby: 37 let

Základní cena ZC (příloha č. 25): 1 661,00 Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP - přízemí: $(2,60+1,05) \times 4,50 = 16,43 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP - přízemí:	16,43 m ²	2,18 m

Obestavěný prostor

1.NP - přízemí: $((2,60+1,05) \times 4,50) \times (2,30) = 37,78 \text{ m}^3$

zastřešení: $((2,60+1,05) \times 4,50) \times (0,58/2) = 4,76 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: $= 42,54 \text{ m}^3$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
-------------	----	-------

0. Typ stavby - nepodsklepená, bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkrovní (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby: Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 37 = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,815 = \mathbf{0,381}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,672}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \times I_v = 1\,661,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,381 = 632,84 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 42,54 \text{ m}^3 \times 632,84 \text{ Kč/m}^3 \times 0,800 \times 0,672 = 14\,472,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **14 472,74 Kč**

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,50 m \times 1 950,00 Kč/m

+ 6 825,00 Kč

Základní cena celkem

= 6 825,00 Kč

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

\times 1,1000

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

\times 2,4450

Studna neslouží trvale svému účelu:

\times 0,2000

Upravená cena studny

= 3 671,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 73 / 100 = 73,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,0 \% / 100)$

\times 0,270

Nákladová cena stavby CS_N

= 991,22 Kč

Koeficient pp

\times 0,538

Cena stavby CS

= 533,28 Kč

Studna - zjištěná cena

= 533,28 Kč

1.4. Piliř PRIS

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 5 120,00

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

\times 1,1000

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

\times 2,3070

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 12 993,02

Plná cena: 1,00 ks \times 12 993,02 Kč/ks

= 12 993,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 7 / 40 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

\times 0,825

Nákladová cena stavby CS_N

= 10 719,24 Kč

Koeficient pp

\times 0,538

Cena stavby CS	=	5 766,95 Kč
Pilíř PRIS - zjištěná cena	=	5 766,95 Kč

1.5. Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty ovocných stromů vysazených kolem roku 1947. Jsou velmi přestárlé, poškozené, neprořezávané a jinak nešetřované. Jde o klasické odrůdy jabloní, hrušní, slivoně, vlašský ořech a lískové keře. Dále pak listnaté porosty okrasných ale nepěstěných stromů a keřů velmi zanedbaných.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	367 306,17
Celková výměra pozemku	m ²	957,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	260,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	6 979,06
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 486,39
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	6 486,39 Kč

1.6. Věcné břemeno

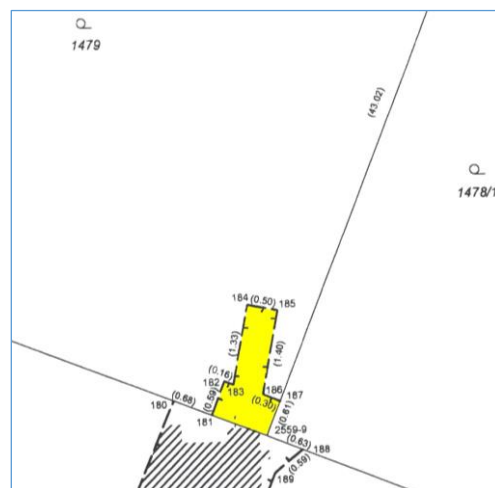
Jde o věcné břemeno zřizování a provozování elektrického vedení na pozemku **parc. č. 1479 - zahrada (druh pozemku)** v rozsahu podle geometrického plánu č. 4751-25/2013, ze dne 15.01.2013.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Plocha omezení:

Výměra:	1,30 m ²
Jednotková cena:	500,00 Kč/m ²
Procentní sazba pro stanovení nájmu:	4,00 %
Obvyklé nájmné: 1,30 m ² × 500,00 Kč/m ² × 4,00 % =	26,00 Kč/rok
Stupeň omezení vlastnického práva:	100 %
26,00 Kč/rok × 100 % =	26,00 Kč
Roční užitek vyplývající z věcného břemene:	26,00 Kč
Věcné břemeno na dobu neurčitou.	
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet:	5 let
26,00 Kč × 5 let =	130,00 Kč



= **130,00 Kč**

Hodnota věcného břemene činí

Pozemek - rekapitulace

1.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zahradní chatka	14 472,74 Kč
1.3. Studna	533,28 Kč
1.4. Pilíř PRIS	5 766,95 Kč
1.5. Trvalé porosty	6 486,39 Kč

Stavby, porosty na pozemku - celkem

+ **27 259,36 Kč**

Věcná břemena:

1.6. Věcné břemeno

- 130,00 Kč

- **130,00 Kč**

Pozemek - zjištěná cena celkem

= **394 435,53 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek		394 435,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	367 306,20 Kč	
1.2. Zahradní chatka	14 472,70 Kč	
1.3. Studna	533,30 Kč	
1.4. Pilíř PRIS	5 766,90 Kč	
1.5. Trvalé porosty	6 486,40 Kč	
1.6. Věcné břemeno	- 130,00 Kč	
	<hr/>	394 435,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 394 435,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 394 440,00 Kč

=====

slovy: Třistadevadesátčtyřitisícčtyřistačtyřicet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Dana Janů , Pražská tř. 2105/57, 370 04 České Budějovice	podíl: 1 / 4	98 610,00 Kč
Pavla Marešová , Ločenice č.p. 105, 373 22 Ločenice	podíl: 1 / 2	197 220,00 Kč
Alena Pavelková , J. K. Chmelenského 1092/8, 370 07 České Budějovice	podíl: 1 / 4	98 610,00 Kč

V Borku dne 6.07.2020

Ivan Blažek

Dlouhá č. 202

373 67 - **BOREK u Č. Budějovic**

e-mail: avien.blazek@gmail.com

.....
podpis

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.2.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20.5.1981 pod čj. Spr.878/81 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7068-028/20 znaleckého deníku, přičemž znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem stejného čísla podle připojené likvidace.

.....
podpis

D. Obvyklá cena

Pozemek a stavba

Stanovení obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ze dne 17.06.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a dalších:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při **prodejích** stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Podle odstavce 3 téhož zákona nebo na jeho základě se za jiný způsob oceňování považuje:

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných okolností obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji; je jím též věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.
- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pokud uvedenou definici obvyklé ceny budeme aplikovat na náš případ, tj. stanovení **obvyklé ceny**:

- pozemku **parc. č. 1479** – zahrada (*druh pozemku*) o výměře 957 m² jehož součástí jsou trvalé porosty a drobná stavba s příslušenstvím v katastrálním území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, podle LV č. 2502,

zjistíme, že podobné či srovnatelné nemovitosti, (*pozemek s drobnou stavbou a příslušenstvím*) se v daném místě a čase **obvykle neprodávají**.

Pro splnění zadaného úkolu je možné, pokusit se o odhad tržní hodnoty tohoto pozemku tak, aby její výše odpovídala dobrým mravům v daném místě a čase.

Nicméně k tomu je potřeba vysvětlit rozdíl mezi pojmem cena a hodnota:

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Cena je tedy konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy přesným číslem.

Podle zákona č. 526/1990 Sb. je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

Tržní hodnota nemovitostí je většinou definována jako hodnota, jež je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi **dobrovolně** a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (*prodej v tísně, nekalá soutěž apod.*) tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe.

Z vyhodnocení nebo rozboru shora uvedených skutečností, zjistíme že:

- metoda porovnávací či srovnávací

vychází-li se z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (*majetkoprávní vypořádání*) a cenou sjednanou při prodeji, pak je zřejmé, že tato metoda není použitelná, protože není co porovnávat. Tato metoda je použitelná pouze při analýze trhu, tj. výběru z množiny možného.

a.1. Porovnání

Pro relevantní výsledek porovnání je nutný alespoň minimální počet 6ti vzorků. Nicméně nabídka je velmi různorodá a příslušné či možné vzorky nevystihují podstatu tržní ekonomiky ve vztahu nebo v přímé souvislosti s územním plánem.


Vlastní výběr srovnatelných vzorků byl proveden z nabídky možných, porovnatelných nemovitostí uváděných Realitními kancelářemi na území v okruhu do 5 km od katastrálního území posuzovaného pozemku (*nemovitosti*).

Pro relevantnost porovnání bude provedena korekce nabízené ceny koeficienty, které vyjadřují relativní míru variability jednotlivých cen před a po úpravách, přičemž ideálně by měl mít hodnotu po úpravách menší jak 25 %. (*výpočetem je to směrodatná odchylka dělená aritmetickým průměrem*).

Dále uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a příslušným „vzorkem“. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient <1, jeví-li se cenově horší pak je koeficient >1.

a.2. Parametry posuzované nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc:

Druh nemovitosti	zastavěná plocha	poznámka
Pozemek	957 m²	
		
<p>Jde o <u>nestavební</u>, samostatný pozemek parc. č. 1479 – zahrada (druh pozemku) o výměře 957 m², přístupný a příjezdný po zpevněné místní komunikaci souběžné s ulicí Nádražní v katastrálním území České Budějovice 3 (622052), obec a okres České Budějovice.</p> <p>Je v jihovýchodním rohu omezen věcným břemenem – zřizování a provozování elektrického vedení.</p> <p>Jde o pozemek rovinný v zóně se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) napojený pouze na elektrickou energii, bez vody a kanalizace. Součástí pozemku je studna, ale bez vody, drobná stavba zahradní chatky, cenově bezvýznamná a trvalé porosty, přestárle, neošetrované, též cenově nezajímavé.</p> <p>Výměnky a nájemní smlouvy, pachtovní či předkupní práva nezjištěny.</p>		


- V územním plánu je tato část vedená pod symbolem „SKOL 2“ a v jižní části je navíc omezená biokoridorem

Legenda k dále uvedeným úpravám:

- Vzhledem k tomu, že rozptyl nabízených pozemků se pohybuje od 2,9-8,6 km, bude provedena korekce koeficientu polohy K_3 podle následující úvahy:
 - ceny nabízených pozemků ve vzdálenosti ≥ 2 km = koeficient 1,0
 - ceny nabízených pozemků ve vzdálenosti < 2 km, koeficient tvoří součin každého km nad 2 km x 0,6 % + 1.
- Celkový koeficient sestává ze součinu K_1 až K_5 .
 K_1 představuje úpravu odhadnutého snížení nabídkové ceny ve výši 15%, které představuje velikost marže nebo provize RK, která se pohybuje od 6–12%, dále je nutné zohlednit výkyvy trhu, případně další faktory ovlivňující možnou celkovou výši kupní ceny.
- Koeficient velikosti pozemku K_2 bude upraven podle následujících parametrů.
 Maximální plocha pozemku z porovnávaných vzorků představuje min. koeficient (0,50) a naopak. Výpočet dalších ploch pozemků je proveden interpolací v poměru k velikosti oceňovaného a srovnatelného pozemku tohoto rozpětí.

a.3. Výběr vzorků

Vzorek č. 1

Lokalita	Zborov, Ledenice, okres České Budějovice			
	Jde o zahradu o celkové ploše 640 m ² , Pozemek se nachází na okraji západní části obce Zborov, na hranici s katastrální částí Srubec. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda v nezastavitelném území. Pozemek je přístupný z obecní asfaltové komunikace, elektřina na hranici pozemku, plyn vzdálen cca 30 m, vodu nutno řešit vlastním vrtem/studnou, kanalizace v této oblasti není. Na nemovitosti vytvořeno zázemí ze stavební buňky a přístavků.			
Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	640 m ²	949 000 Kč	1 483 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				
K_1 - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85	
K_2 - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je menší - lepší ³⁾	1,28	
K_3 - Poloha	0,85-1,15	- horší - lepší ¹⁾	1,04	
K_4 - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00	
K_5 - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- Ei - srovnatelný	1,00	
Celkový koeficient		Kc	1,13	
		upravená jednotková cena	1 676,00 Kč / m²	
Zdůvodnění koeficientu Kc	Téměř ve všech kvalitativních parametrech je oceňovaná nemovitost lepší, proto je nutná korekce nabízené ceny			

Vzorek č. 2

Lokalita	České Vrbné, České Budějovice 2, okres České Budějovice
	Nabízíme ke koupi zahradu v zahrádkářské kolonii v Českém Vrbném v Českých Budějovicích o rozloze 393 m ² . Součástí prodeje je zánovní obytný kontejner s kuchyňkou a toaletou. Do kontejneru je zavedena elektřina a vytápění zajišťují topné infra-panely. Pozemek je oplocený (vjezd pojezdovou bránou), rovinný a udržovaný. Ideální pro zahrádkáře, chataře, k aktivnímu odpočinku či relaxaci.

Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	393 m ²	1 400 000 Kč	3 562 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				
K ₁ - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85	
K ₂ - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je menší - lepší ³⁾	1,50	
K ₃ - Poloha	0,85-1,15	- horší ¹⁾	1,01	
K ₄ - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00	
K ₅ - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- Ei - srovnatelný	1,00	
Celkový koeficient		Kc	1,28	
		upravená jednotková cena	4 560,00 Kč / m²	
Zdůvodnění koeficientu Kc	I v tomto případě je ve všech kvalitativních parametrech oceňovaná nemovitost lepší, včetně polohy. Z tohoto důvodu je nutná úprava nabízené ceny.			



Vzorek č. 3

Lokalita	Hůry, Hůry, okres České Budějovice			
	Prodej louky o výměře 3.663 m ² nacházející se pod obcí Hůry. Velmi dobrá dostupnost přímo z obce po staré cestě nebo po nově vybudované komunikaci od křižení Třeboňské silnice se silnicí Libnič-Hůry. Pozemek je přímo přístupný ze silnice. Možnost napojení na inženýrské sítě je na dotaz u správce sítí. Pozemek je v současnosti dle ÚP veden jako zemědělská plocha. S pozemkem sousedí oplocená zahrada využívaná pro rekreaci.			
Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	3 663 m ²	1 540 000 Kč	420 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				
K ₁ - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85	
K ₂ - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je větší - horší ³⁾	0,50	
K ₃ - Poloha	0,85-1,15	- horší - lepší ¹⁾	1,02	
K ₄ - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00	
K ₅ - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- žádné - lepší	1,10	
Celkový koeficient		Kc	0,58	
		upravená jednotková cena	202,00 Kč / m²	
Zdůvodnění koeficientu Kc	Ve většině kvalitativních parametrů je oceňovaná nemovitost lepší, kromě velikosti. I v tomto případě je nutná určitá korekce nabízené ceny.			



Vzorek č. 4

Lokalita	Nové Hodějovice, České Budějovice 6, okres České Budějovice			
	Exkluzivně nabízíme k prodeji rovinatý pozemek v okrajové části Českých Budějovic v Nových Hodějovicích, ulice Ke Studánce. Neoplocený pozemek o celkové výměře 550 m ² je územním plánem využitelný jako nezastavitelné území pro zahrádky. Parcelu je možné využít pouze k výstavbě zahradní chaty, a to nejvýše o vnější půdorysné ploše do 16 m ² . Nachází se v oploceném "areálu" sestávajícím se z přístupové cesty a čtyřech pozemků o stejné rozloze. Je přístupný po místní asfaltové komunikaci a část po zpevněné, šterkové cestě, jejíž spoluvlastnický podíl bude součástí prodeje. Na hranici pozemku bude nejpozději do konce roku přivedena elektřina.			
Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	550 m ²	550 000 Kč	1 000 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				
K ₁ - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85	
K ₂ - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je menší - lepší ³⁾	1,36	
K ₃ - Poloha	0,85-1,15	- horší - lepší ¹⁾	1,01	
K ₄ - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00	
K ₅ - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- žádné - lepší	1,10	
Celkový koeficient		Kc	1,11	
		upravená jednotková cena	1 290,00 Kč / m²	
Zdůvodnění koeficientu Kc	Naprostě ve všech kvalitativních parametrech je oceňovaná nemovitost lepší, kromě korekce nabízené ceny.			



Vzorek č. 5

Lokalita	Doubravice u Nedabyle, Nedabyle, okres České Budějovice			
	Jde o pozemek o výměře 604 m ² v obci Doubravice u Nedabyle. Pozemek se nachází v severní části obce, v Doubravické ulici, v druhé řadě od hlavní silnice s příjezdem po zatravněném pozemku, který je v podílovém spoluvlastnictví.			
Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	604 m ²	550 000 Kč	911 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				

K ₁ - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85
K ₂ - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je menší - lepší ³⁾	1,31
K ₃ - Poloha	0,85-1,15	- horší - lepší ¹⁾	1,03
K ₄ - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00
K ₅ - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- žádné - lepší	1,10
Celkový koeficient	K_c		1,26
upravená jednotková cena			1 147,00 Kč / m²
Zdůvodnění koeficientu K_c	I v tomto případě jsou všechny kvalitativní parametry oceňované nemovitosti lepší a tudíž úprava nabízené ceny je nutná.		



Vzorek č. 6

Lokalita	Staré Hodějovice, České Budějovice, okres České Budějovice			
	Jde o krásnou zahradu nacházející se v jižní části obce Staré Hodějovice. Pozemek je přístupný z nezaplněné komunikace, na pozemku je zavedena elektřina, kanalizační přípojka na pozemku, plynovod v cestě před pozemkem, vodovod není, pouze studna na zalévání s povrchovým jímním vodu. Předmětem prodeje je pozemek p. č. 570 – zahrada 1016 m ² , která je oplocená a pozemek p. č. 571 – les 848 m ² , který není zcela oplocen. Na pozemku se nachází pouze stará marigotka. V letošním roce se projednává nový územní plán, pozemek je zahrnut do území pro rekreační využití, chaty s číslem evidenčním, stavba rodinného domu je zatím určitě nepřipustná. Kouzelný pozemek se vzrostlou zelení a s protékajícím potokem je vhodný pro rodinnou rekreaci. Ideální kombinace naprostého soukromí v přírodě a zároveň v dostupnosti městského života – konečná MHD 10 min pěší chůze.			
Zdroj:	www.sreality.cz	výměra pozemku	cena	jednotková cena
	pozemek	1 864 m ²	1 400 000 Kč	751 Kč / m ²
Redukce ceny:				
Použité koeficienty				
K ₁ - Redukce pramene ceny	0,80-1,00	- realitní kancelář ²⁾	0,85	
K ₂ - Velikosti pozemku	0,50-1,50	- plocha je větší - horší ³⁾	0,83	
K ₃ - Poloha	0,85-1,15	- horší - lepší ¹⁾	1,03	
K ₄ - Tvar pozemku	0,90-1,10	- srovnatelný	1,00	
K ₅ - Inženýrské sítě	0,85-1,15	- Ei, Ka, Pl - horší	0,90	
Celkový koeficient	K_c		0,65	
upravená jednotková cena			488,00 Kč / m²	
Zdůvodnění koeficientu K_c	Srovnávaný pozemek je větší, poloha je proti oceňované nemovitosti horší a zároveň je dobrá obslužnost inženýrských sítí.			

REKAPITULACE:

Minimální porovnávací hodnota	202 Kč / m ²
Maximální porovnávací hodnota	4 560 Kč / m ²
Průměrná porovnávací hodnota (mediánu)	1 219 Kč / m ²
$V_{ph} = H_{průměr} - [0,15 \times (H_{max.} - H_{min.})]$	564,98 Kč / m ²
výsledná hodnota při výměře: 957 m ²	540 686,86 Kč

Výsledná porovnávací hodnota	540 700.00 Kč
---	----------------------

Slovy: pětsetčtyřicettisíc sedmset korun českých

b) metoda výnosová

vychází-li se z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z jeho kapitalizace, pak i tato metoda je nepoužitelná, neboť výnos nelze zjistit (*nájem se nikdy neuplatňoval*).

c) nákladový způsob ocenění

vychází-li se z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, pak se tento způsob jeví jako velice pravděpodobný.

Vycházíme-li ze shora uvedených skutečností, zjištěných možností na trhu v daném místě, pak lze dovodit, že zjištěná cena stanovená v souladu s oceňovacím předpisem (*vyhláška č. 188/2019 Sb.*) by měla nejlépe odrážet stav ekonomiky, ale i možnou konkrétní nabídku a poptávku, čímž se předpokládá, že by zároveň mohla splňovat podmínku dobrých mravů v daném místě a čase pro tento konkrétní majetek.

Pro stanovení možné prodejní či tržní hodnoty je proto nutné zabývat se výší zjištěné ceny, která činí podle str. 7 tohoto znaleckého posudku částku:

Zjištěná cena	394 440.00 Kč
----------------------------	----------------------

Slovy: třístadevadesátčtyřtisícčtyřistačtyřicet Kč

Závěr:

Zdůvodnění obvyklé ceny:

Pro stanovení výše **obvyklé ceny** neexistuje žádný exaktní výpočet, lze vycházet pouze z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitostí v návaznosti na současný trh s nemovitostmi.

Protože však tato cena pro zadaný druh nemovitosti neexistuje, je hodnota odvozena od zjištěné ceny vypočtené podle vyhlášky č. 188/2019 Sb., jako hodnota minimální a hodnotovým porovnáním jako maximální hodnota. Příkladním se k částce 500 000 Kč, tj. blíže k vyšším hodnotám daného rozpětí.

Na základě právě uvedeného se oprávněně domnívám, že současná možná tržní hodnota předmětného majetku, tj. pozemku **parc. č. 1479** a příslušenství v katastrálním území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, by se mohla pohybovat odhadem v úrovni:

500 000,00 Kč

Slovy: pětsettisíc Kč

Místo: k.ú. **České Budějovice 3**, obec České Budějovice

Časové vymezení: platí do konce roku 2020

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Dana Janů , Pražská tř. 2105/57, 370 04 České Budějovice	podíl: 1 / 4	125 000,00 Kč
Pavla Marešová , Ločenice č.p. 105, 373 22 Ločenice	podíl: 1 / 2	250 000,00 Kč
Alena Pavelková , J. K. Chmelenského 1092/8, 370 07 České Budějovice	podíl: 1 / 4	125 000,00 Kč

.....
podpis

Poznámka:

Upozorňuji na skutečnost, že při prodeji jen určitého spoluvlastnického podílu věci jinému kupujícímu, dochází ke snížení takto vyhodnocené tržní hodnoty až o 20 % toho kterého podílu. Chci tím říci, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu není matematický průměr celkové tržní hodnoty.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	0
Územní plán	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2502	4

Kopie katastrální mapy

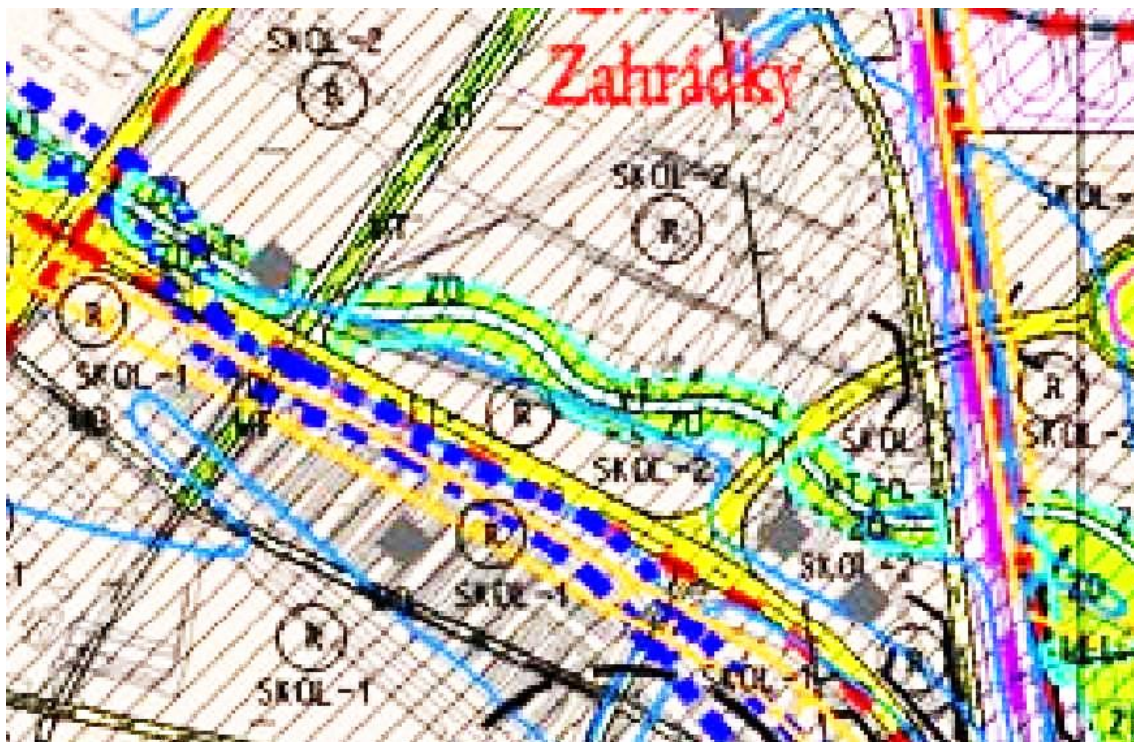


pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 622052

Územní plán města České Budějovice










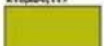



detail biokoridoru



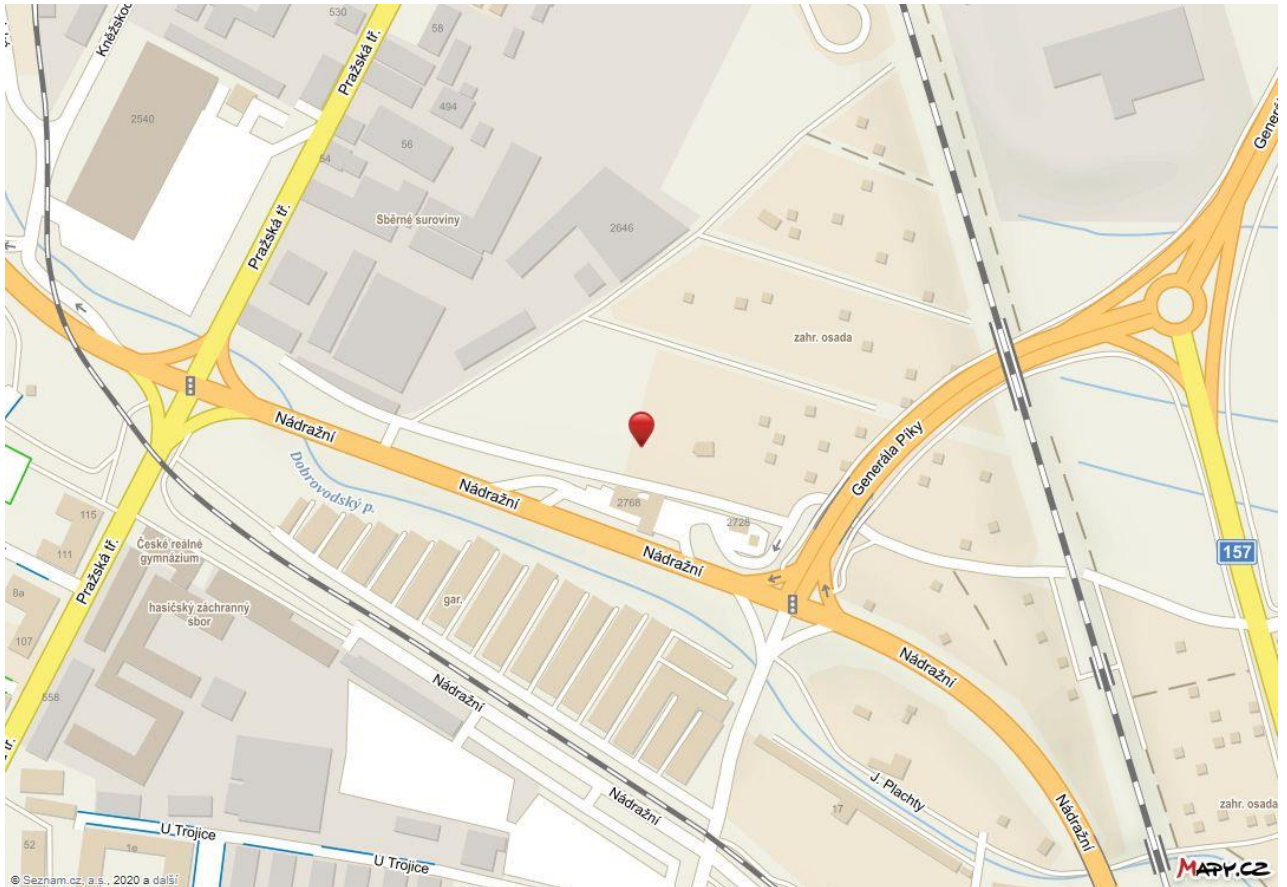
celkový pohled

Legenda

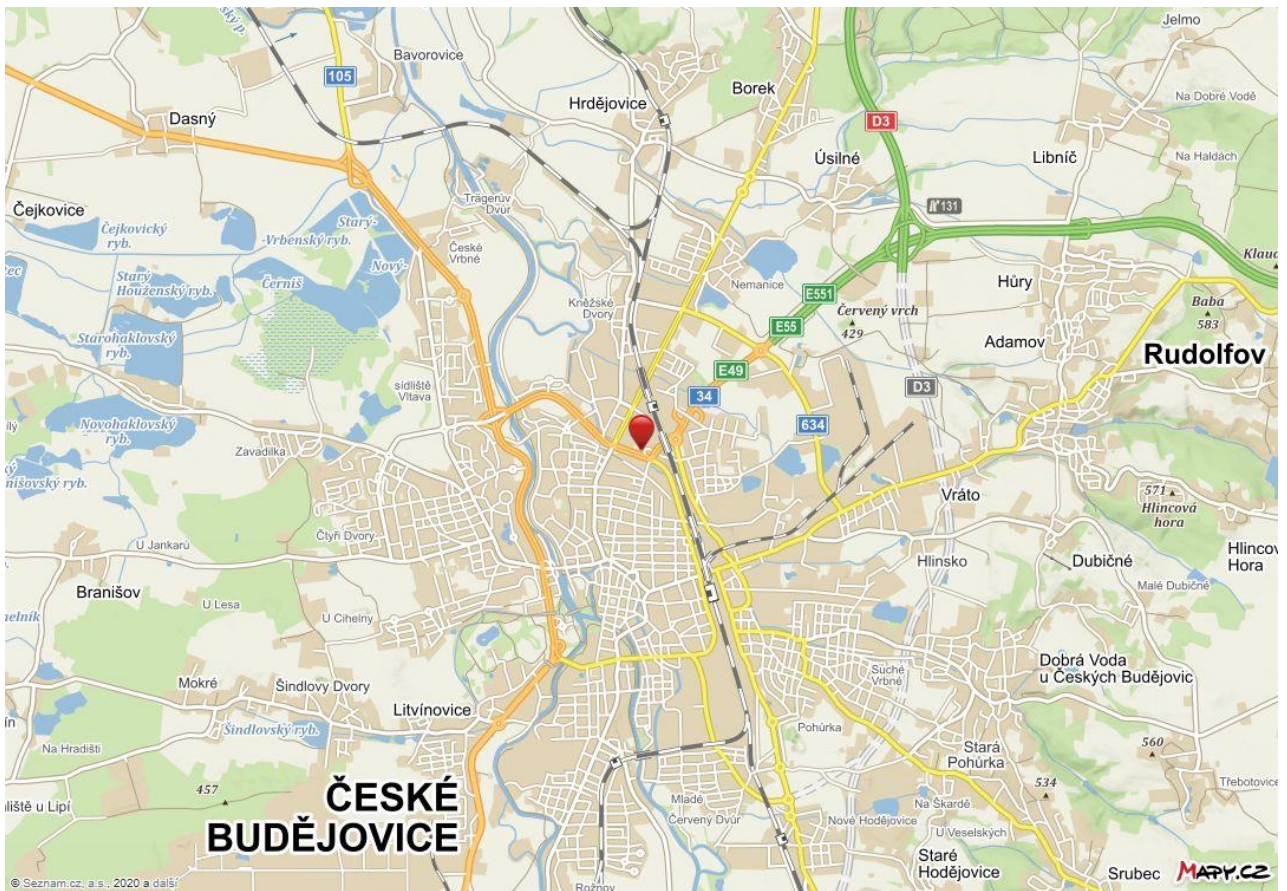
NEZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ

168,255,3		ÚZEMÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ jsou záměrně vytvořena náhrada za původní přírodní prostředí. Dělí se na tyto typy: (území parků, lesoparků, rekreační zeleně, hřbitovů a ostatní městské zeleně).
26,217,109		ÚZEMÍ KRAJINNÉ ZELENĚ jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dělí se na tyto typy: (území krajinné zeleně rekreační a území krajinné zeleně všeobecné).
190,255,255		ÚZEMÍ VODNÍCH PLOCH jedná se o vodní plochy nádrží, rybníků a bazénů. ÚZEMÍ VODNÍCH TOKŮ jedná se o vodní toky řek a potoků.
220,255,195		ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU, KTERÝ NENÍ SOUČÁSTÍ ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ plochy ZPF slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou, nebo pro činnosti, které s ním souvisejí.
193,230,197		ÚZEMÍ URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA Lesní a jiné pozemky jsou trvale určeny k plnění funkcí lesa dle zák. č. 289/1995 Sb. v platném znění. Využívání pozemků je možné pouze v souladu s tímto zákonem.
193,230,197		ÚZEMÍ PRO ZAHRÁDKY Jsou určena pro individuální rekreaci v zahrádkách, zpravidla na oplocených pozemcích na ZPF. Pro umístění objektů v území je třeba zpracovat a projednat: URBANISTICKOU STUDII, před zahájením územního řízení. Přípustné jsou pouze stavby pro individuální rekreaci.
SIN SKOL		SMÍŠENÁ ÚZEMÍ S BYDLENÍM INDIVIDUÁLNÍHO CHARAKTERU SMÍŠENÁ ÚZEMÍ S BYDLENÍM KOLEKTIVNÍHO CHARAKTERU V jednotlivých dílech města, (MĚSTO, PŘEDMĚSTÍ, PŘÍMĚSTÍ A VENKOV), jsou upřesněny možnosti využití území (viz. regulační podmínky pro zastavitelné území).
224,224,224		ÚZEMÍ PRACOVNÍCH AKTIVIT jsou určena pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Bydlení je přípustné výjimečně. V jednotlivých dílech města, (MĚSTO, PŘEDMĚSTÍ, PŘÍMĚSTÍ A VENKOV), jsou upřesněny možnosti využití území (viz. regulační podmínky pro zastavitelné území).
218,230,119		ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY Území pro zemědělskou výrobu slouží pro umístění zemědělských provozů ÚZEMÍ LESNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ Území pro lesní hospodářství slouží pro umístění provozů lesního hospodářství
255,200,240		ÚZEMÍ PRO DOPRAVNÍ STAVBY, SLUŽBY A ZAŘÍZENÍ jsou určena zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.
235,240,168		ÚZEMÍ PRO SPORTOVNÍ AREÁLY jsou určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování: (sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska). Přípustný je převažující podíl zastavěných objektů, sportovišť, komunikací apod., nad plochami volnými. ÚZEMÍ PRO SPORT A REKREACI jsou určena pro sport, rekreaci a zábavu. Přípustné jsou pouze stavby jednoduché, maximální zastavěná objemnost je 40%.
247,120,204		ÚZEMÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI jsou určena výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených typech: (veřejná správa, kultura, sociální péče, zdravotnictví, školství, hasiči, vojsko a policie).

Mapa oblasti



pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 622052



pozemek p.č. 1479 v k.ú. č. 622052