31083/C/2018

44

2

posudek č. 1302/5-58/2018

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně vyhláškové a ceně tržní (obvyklé) pozemku parcelní číslo 1842/4 v katastrálním území ČESKÉ BUDĚJOVICE 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice, Jihočeský kraj.
(přísl. Výpis z katastru nemovitostí - viz příloha)

Objednavatel posudku: **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
Prokišova ul. 1202/5
ČESKÉ BUDĚJOVICE
PSČ 371 03 Č.Budějovice
IČO : 69797111

Účel posudku: ocenění pozemku podle současně platných předpisů **za účelem stanovení ceny pozemku.**

Ocenění provedeno: **dle zákona číslo 151/1997 Sb.** (zákon o oceňování majetku), **ve znění zákonů 121/2000 Sb.,237/2004 Sb.,257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. v aktuálním znění vyhlášek ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. , 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb.a vyhl. 457/2017 Sb.** (oceňovací vyhlášky) **o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku podle stavu CÚ 2018.**

Zpracovatel posudku: Zdeněk Schneider, bytem Holubov 134, 382 02 Křemže
tel.č. **602 123 231** **mail: zdenek.schneider@email.cz**

Posudek obsahuje: celkem 8 stran vč. textu obálky a předává se v dvojím vyhotovení objednavateli. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.

Holubov 22.11.2018.

ZDENĚK SCHNEIDER znalec v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí

Zdeněk Schneider

A/ NÁLEZ

1) Situace:

Oceňovaný pozemek p.č. 1842/4 je v katastrálním území **ČESKÉ BUDĚJOVICE 4**, obec České Budějovice, okres České Budějovice, u **křižovatky Rudolfovské a Okružní**.

Na pozemku se nevyskytují stavby, studny, venkovní úpravy, ani trvalé porosty.

!!!! Provedené oplocení není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku, neboť není současného vlastníka, ani není osazen přesně na hranici pozemků.

a) **!!!!! Oceňovaný pozemek parcelní číslo 1842/4 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace.**

Oceňovaný pozemek dle ověření na Stavebním úřadě i Městském úřadě v Č. Budějovicích, je určen současně platným územním plánem obce k zastavění a to pro : „ smíšené zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí „. (index SKOL-2)

!!! Ocenění se tudíž provede dle § 9 odst. 4a oceňovací vyhlášky.

Vlastníkem oceňovaného pozemku p.č. 1842/4 do vkladu kupní smlouvy je:
ÚŘAD pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 PRAHA 2

2) Podklady pro ocenění :

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 60000 katastrální území ČESKÉ BUDĚJOVICE 4 obec Č.Budějovice, okres České Budějovice, Jihočeský kraj ze dne 7.11.2018
- Vyhláška číslo 441/2013 Sb., vyhl. 199/2014 Sb., vyhl. 345/2015 Sb.,53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění vyhl. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2014 Sb., 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.
- malý lexikon obcí 2017
- mapa rozdělení správních území ČR
- porovnání s územním plánem obce (SÚP)
- další předpisy potřebné pro zpracování ZP
- šetření na místě spojené s měřením dne 21.11.2018 za účasti zástupce objednavatele , která se zúčastnila prohlídky a poskytla doplňující údaje a informace.

3) Předmět ocenění:

3.1. POZEMEK parcelní číslo 1842/4 (určený k zastavění) katastrální území ČESKÉ BUDĚJOVICE 4, obec Č. Budějovice, okres České Budějovice, Jihočeský kraj.

3.1. POZEMEK určený územním plánem obce k zastavění - dle §9 odst.4a

Oceňuje se pozemek parcelní číslo KN **1842/4** **výměra 164 m2**

v katastrálním území **ČESKÉ BUDĚJOVICE** 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice, Jihočeský kraj.

Protože pozemek je určen územním plánem k zastavění ocenění se provede dle § 9 , odst. 4a oceňovací vyhlášky.

„Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není dle § 9 odst.2 zákona o oceňování stavebním

a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem je cena určená dle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30 „
„Takto upravená základní cena činí nejméně 20,-- Kč/m2."

ZCU = ZC x I
I = It x Io x Ip

ZÁKLADNÍ CENA POZEMKU : dle § 3

ZC = dle příl. č. 2 tab. 1
Kraj JIHOČESKÝ, okr. České Budějovice 4 ..... 2.195,-- Kč/m2
Obec České Budějovice dle lexikonu obcí 2017 má celkem 93.470 obyvatel

INDEX TRHU : (příl.č.3, tab.č.1)

It = koeficient trhu :

znak:	název znaku	číslo	popis pásma :	hodnota:
1.	situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I	poptávka s ohledem na tvar je nižší nabídka	- 0,06
2.	vlastnictví nemovitosti	V	nezastavěný pozemek	0,00
3.	změny v okolí	II	bez vlivu	0,00
4.	vliv právních vztahů na prodejnost	II	bez vlivu	0.00
5.	Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
6.	Povodňové riziko	III	zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu It = 1,00 x (1 - 0,06) = 0,94

INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVU POZEMKU = Io = (příloha číslo 3, tab. 2)

1. geometrický tvar pozemku	I	nevhodný tvar, omez. využití	- 0,03
2. svažitost pozemku a exposice	IV	svažitost terénu do 15 %, ostatní orientace	0,00
3. ztížené základové podmínky	III	neztížené základové podmínky	0,00
4. ochranná pásma	I	mimo CHKO	0,00
5. omezené užívání pozemku	I	bez omezení užívání	0,00
6. ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00

Io = 1 + € Pi = 1,00 - 0,03 = 0,97

INDEX POLOHY : § 4 odst.1 hodnota indexu polohy = příloha č. 3, tab. 3

Ip = koeficient polohy :

znak	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota
1.	Druh a účel užití stavby	I	rezidenční stavby	1,00

2. Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	I	rezistenční zástavba	+ 0,04
3. Poloha pozemku v obci	III	okrajová část obce	- 0,05
4. Možnost napojení pozemku na inž. sítě obce	I	napojit na všechny sítě v obci	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	III	žádná dostupná občanská vybavenost obce	- 0,02
6. Dopravní dostupnost	VI	komunikace zpevněná k hranici pozemku	0,00
7. Hromadná doprava	II	zastávka 200-1000m	- 0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití	II	bez možnosti komerčního využití	0,00
9. Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	I	průměrná jako průměr v kraji (dle ověření na ÚP Č.BU)	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00

Index polohy Ip = P1 x (1 - € Pi) = 1,00 x (1 - 0,09) = <u>0,91</u>

ZCU = 2.195,-- Kč/m2 x 0,94 x 0,97 x 0,91 = 1.821,28 Kč/m2
Úprava dle § 4 odst. 5 vyhlášky =
1.821,28 Kč/m2 x 0,30 = 546,38 Kč/m2

<u>OCENĚNÍ část 3.1.</u> : = vyhlášková cena

164 m3 x 546,38 Kč/m2 = 89.606,32 Kč
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CENA OBVYKLÁ **(podle § 2 zákona č. 151/97 Sb. – vyjádření + zákon č. 99/1963 Sb. + předpisy navazující - § 175).**

Cenou obvyklou (obecnou) se pro účely výše uvedeného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popř. obdobného majetku v daném místě a v daném čase.
Obecná cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném případě a čase pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní obecná (tržní) cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat (v obou směrech + -). Pokud informace nejsou statisticky významného souboru dostatečné dle porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.
Značný vliv na cenu nemovitostí má okamžitá kupní síla obyvatelstva. V období snížení kupní síly, kdy peněžní prostředky obyvatelstva jsou použity ve větší míře na uspokojování základních potřeb, je poptávka po nemovitostech nižší. Toto platí u ceny pozemků i u staveb v daném místě.

Vyjádření obvyklé ceny znalcem :
Po zvážení všech aspektů a skutečností a provedeném průzkumu trhu na místě a po konzultaci se sousedy a podobných staveb jsem vycházel při vyjádření obvyklé ceny ze skutečnosti, že oceňovací vyhlášky **441/2013 Sb. a vyhláška číslo 199/2014 Sb. 345/2015 Sb., vyhl. 443/2016 Sb. a vyhl. 457/2017 Sb. již částečně zohledňují prvky** – inflace a tudíž tyto koeficienty již zohledňují trh s nemovitostmi.

Ocenění cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny.
Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.
Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda **porovnání** na základě standardní jednotkové tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce (na základě získaných podkladů) o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena (za m3 obestavěného prostoru, m2 zastavěné plochy, podlahové plochy , m2 plochy pozemku atd.)
Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objetu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu aj.

Obvyklá cena (tržní) se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty odlišovat.
Obvyklou cenu nelze vypočítat, ale lze ji stanovit odbornou úvahou znalce, na základě známých okolností, mající na cenu vliv.

Znalci se podařilo zjistit údaje z prodejů následujících obdobných pozemků :

1. KÚ České Budějovice 3, obec České Budějovice, poz. p.č. 1395/12 V- 8468/2017-. 9.6.2017
v celkové ploše 3943 m2 za 5.830.000,-- Kč
= průměrná cena 1.478,60 Kč

2. KÚ České Budějovice 4, obec České Budějovice, poz. 572/1 5.9.2018 dohledáno K.P.
v celkové ploše 7600 m2 za 9.125.300,-- Kč
= průměrná cena 1.200,-- Kč/m2

3. KÚ České Budějovice 3 , obec České Budějovice , p.č. 1369/1 a další 1.9.2018 dohledáno K.P.
v celkové ploše 12384 m2 , za 1.342.600,-- Kč
= průměrná cena 1.185,-- Kč/m2

!!!! V dané lokalitě v Českých Budějovicích 4 po ústním dotazu u realitních kanceláří a dle ústníko sdělení vlastníků obdobných pozemků v návaznosti na umístění pozemku = 1.100,-- až 1.350,-- Kč/m2

POROVNÁNÍ :

Část :	výměra:	JC:	lokalizace+ přístup + využitelnost	JKC	KC celkem
1)	3943	1.478,60	1,05	1.552,53 Kč	6.121626,-- Kč
2)	7600	1.200,--	0,90	1.080,-- Kč	8.208.000,-- Kč
3)	11322	1.185,--	0,99	1.173,15 Kč	13.282.404,-- Kč
	22865 m2				27.612.030,-- Kč

Výpočet : 27.612.030,-- Kč : 22865 m2 = 1.207,61 Kč/m2

TRŽNÍ CENA = zokrouhleno = 1.210,-- Kč/m2

Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí (bez DPH)

(pozemek = ost. plocha – ost. komunikace p.č. 1842/4 , určení ÚP k zastavění)
v KÚ ČESKÉ BUDĚJOVICE 4, obec České Budějovice, Jihočeský kraj
i po průzkumu s ohledem na výše uvedené skutečnosti
stanovuji celkem

198.440,-- Kč

XXXXXXXXXXXXXXX

slovy: jednostodevadesátosmtisícčtyřistačtyřicetkorunčeských

Toto vyjádření (stanovení) obvyklé ceny jsem provedl s využitím dostupné legislativy, průzkumu trhu na místě, místního šetření a jiných podkladů.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.11.1992, č.j. 2114/92 pro základní obor „ Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí".
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1302/5 - 58/2018 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace na základě předložených dokladů.

Znalec prohlašuje, že v souladu s § 127 a zákona číslo 99/1963, občanský soudní řád, si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku.
Znalec tímto prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

ZDENĚK SCHNEIDER znalec v oboru ekonomika ceny a oceňování nemovitostí

V Holubově dne 22.11. 2018 .

Zdeněk Schneider
Holubov 134, 382 03 Křemže

Přílohy:
- Výpis z katastru nemovitostí o oceňovaném pozemku p.č. 1842/4 katastrální území ČESKÉ BUDĚJOVICE 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice, Jihočeský kraj kraj, ze dne 7.11..2018
- kopie katastrální mapy s označením místa oceňovaného pozemku.
- kopie územního plánu se specifikací schváleného záměru.

5i

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.11.2018 08:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 22646/2017 pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

:.území: **622222 České Budějovice 4** List vlastnictví: **60000**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
'lastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
'říslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	**69797111**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1842/4	**164**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

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

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

omby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (z.č.201/2002 Sb.) ze dne 24.10.2002.

Z-11172/2002-301

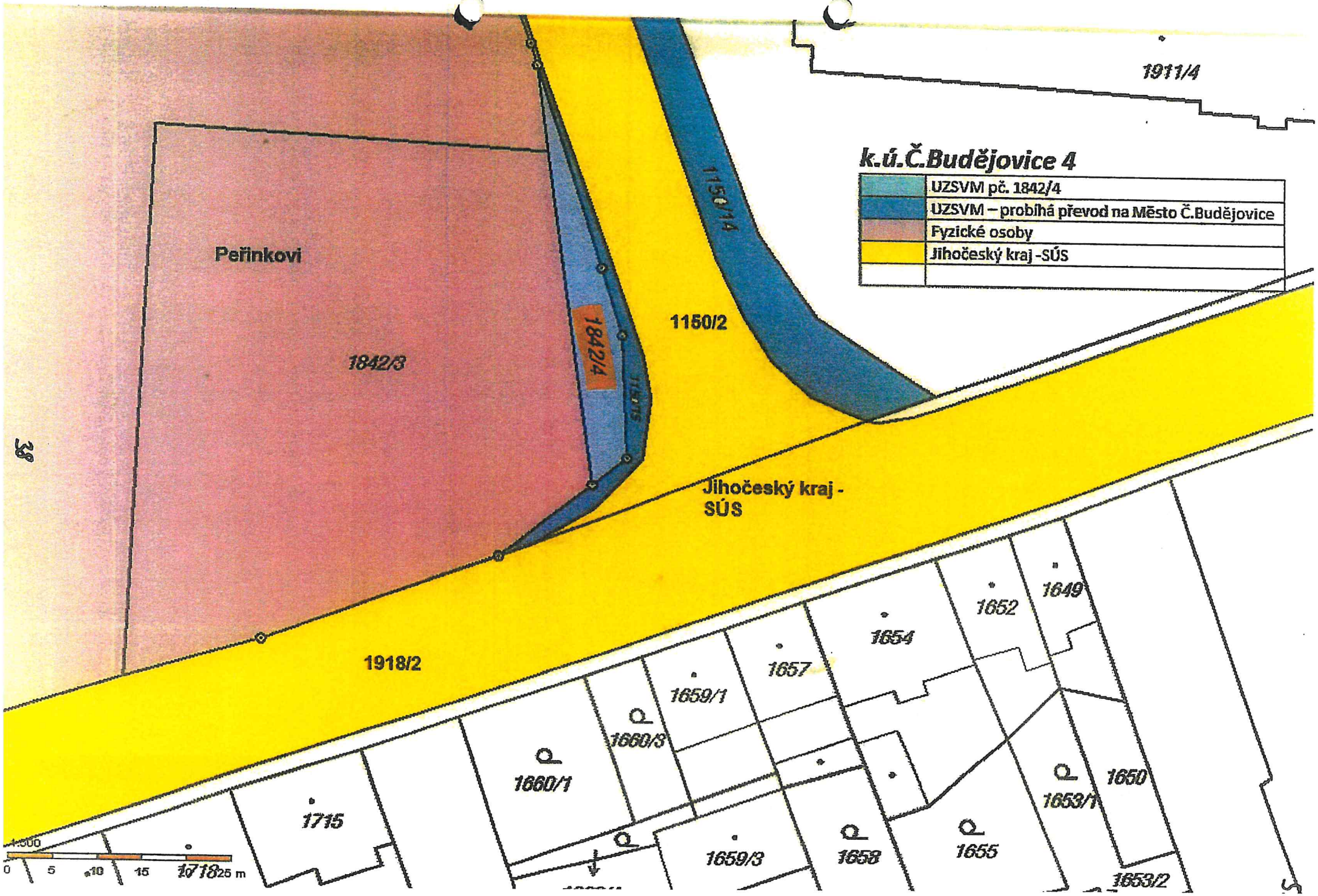
Pro: **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2** *RČ/IČO:* **69797111**

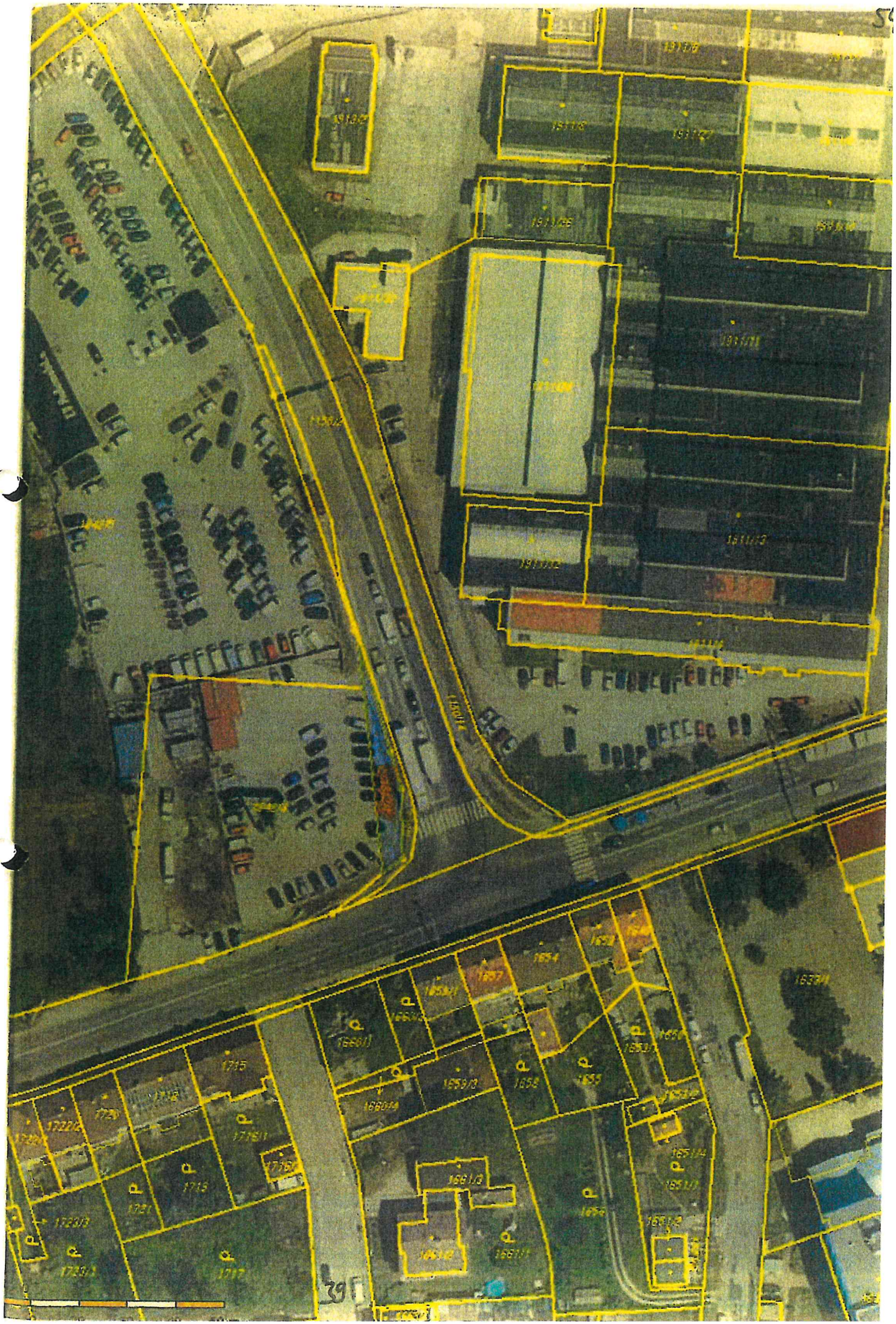
Česká republika **00000001-001**

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

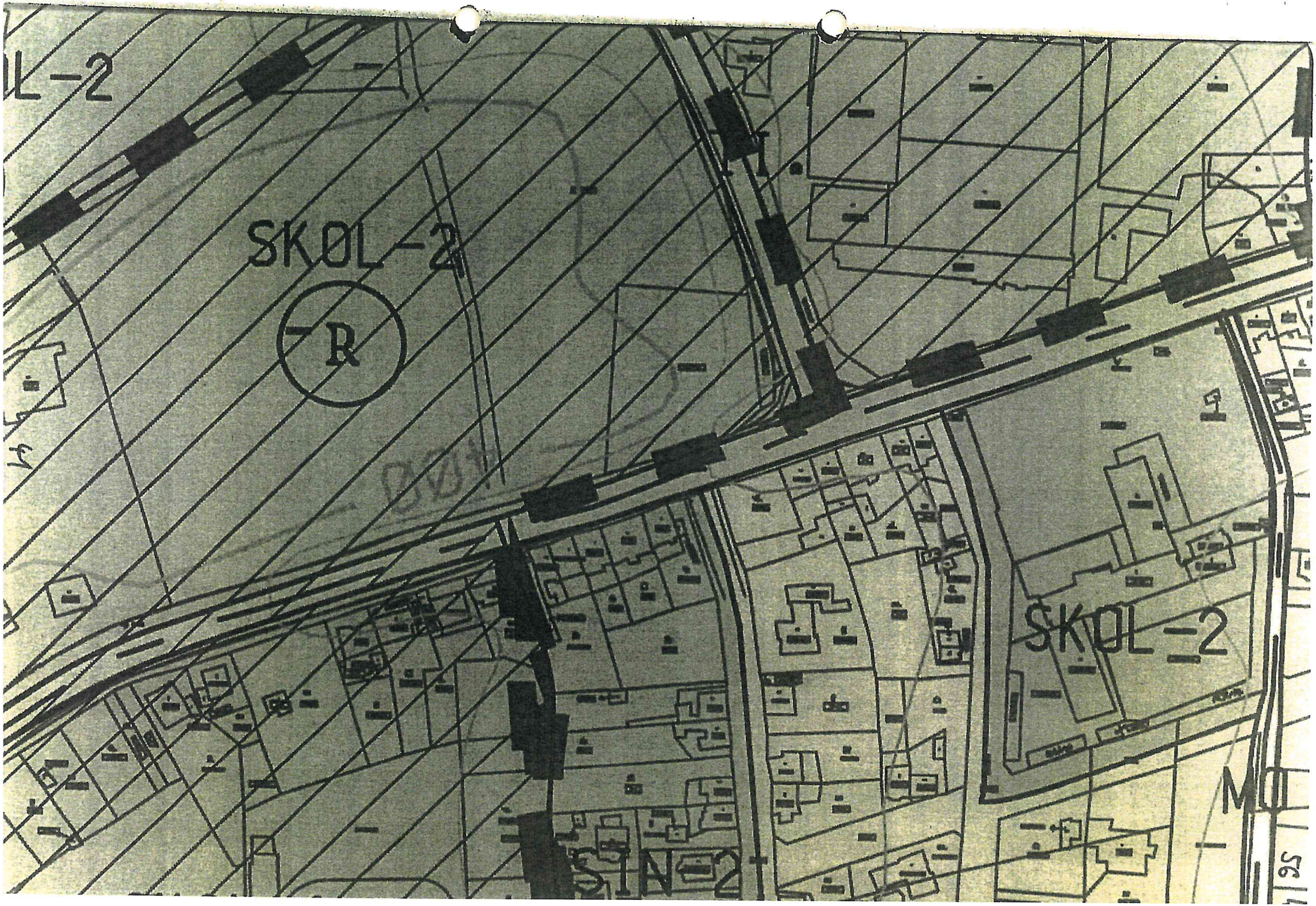
movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
tastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

'hotovil: *Vyhotoveno: 07.11.2018 08:33:02*
:ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD


k.ú.Č.Budějovice 4
UZSVM pč. 1842/4
UZSVM – probíhá převod na Město Č.Budějovice
Fyzické osoby
Jihočeský kraj -SÚS
Peřinkovi
1842/3
1842/4
1150/15
1150/14
1150/2
1911/4
Jihočeský kraj - SÚS
1918/2
1649
1652
1654
1657
1659/1
1660/3
1660/1
1715
1650
1653/1
1659/3
1658
1655
1653/2
1:500
0
5
10
15
25 m



2.2. RUDOLFOVSKÉ PŘEDMĚSTÍ
2.2.3. Nové Vráto
PA-3
PA-2
SKOL-2
KOL-3
VP
ZP
IN-2
MI
SR
KV


IL-2
SKOL-2
R
SKOL-2
SIN-2
M

a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

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

a) autobazary,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. i) a odstavce 3 písm. b),

c) soustředěná trvalá tržiště se stánkovým prodejem pravidelného charakteru (s přípustnou výjimkou sezónních trhů a občasných, časově a provozně regulovaných tržních prodejů),

d) nákupní zařízení a výrobní zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou nad 10 000 m^2 na jeden makroblok.

článek 34
zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí

(1) Smíšená území předměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-2". Smíšené území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních; slouží převážně k umístění nákupních a servisních provozoven a administrativy o celkové obchodní, popřípadě produkční ploše do 5 000 m^2.

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

a) administrativní zařízení,

b) obchody a nákupní zařízení,

c) provozovny veřejného stravování,

d) ubytovací zařízení,

e) řemeslné provozovny,

f) stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

g) zábavní zařízení, pokud nejsou z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních území pro rekreaci a sport,

h) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

i) služebny policie.

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

a) čerpací stanice pohonných hmot, jsou-li úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží, popřípadě s provozovnami služeb, obchodu a výroby, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy, s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 750 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

c) nákupní zařízení a jiné podnikatelské (výrobní) zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou až do 10 000 m^2 na jeden makroblok,

a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

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

a) nákupní zařízení a jiné výrobní zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou nad 10 000 m^2 na jeden makroblok,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. h) a odstavce 3 písm. b).

článek 35
zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí

(1) Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3". Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m^2.

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

a) stavby pro bydlení,

b) administrativní zařízení,

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

29853/C/2018-HMSU

PRŮVODKA

Č.j.: UZSVM/C/21211/2018-HMSU Spoluvyřízené spisy:	Termín: **priorita - privatizace**

Věc:
1. Kontrola a schválení znaleckého posudku č. 1302/5-58/2018 ze dne 22.11.2018 soudního znalce Zdeňka Schneidera - ocenění nemovitého majetku p.č. 1842/4 k. ú. České Budějovice 4
2. Schválení nabídkové kupní ceny ve výši 201.000,-Kč na prodej nemovité věci pro ppč. 1842/4 k. ú. České Budějovice 4

ÚP/odbor/oddělení: Územní pracoviště České Budějovice / odbor Hospodaření s majetkem státu / odd. Hosp. s maj. v účetnictví	Vyřizuje: Šimková Helena, Ing. / telefon: +420 387 724 340 Dne 29/11 2018 Podpis
Záznam:	Rozdělovník, pokyn: Dne 29. 11. 2018 Podpis Bc. Blažena Postlová Vedoucí oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví Dne 3. 12. 2018 ELEKTRONICKY Podpis František Zrzavecký cenový pracovník Dne 06 -12- 2018 Podpis JUDr. Jana Korešová ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště České Budějovice Dne 7 -12- 2018 Podpis Mgr. Pavel Bednařík ředitel Územního pracoviště České Budějovice ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Pokyny pro manipulaci: Spisový znak/skartační znak /skartační lhůta:	Záznamy podatelny:

Objednavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Prokišova ul. 1202/5, 371 03 České Budějovice IČ: **69797111**

6(

OBJEDNÁVKA č.: C803080149

Fakturační adresa:
Prokišova ul. 1202/5,
371 03 České Budějovice

Adresa dodání:
ÚZSVM - ÚP České Budějovice
Prokišova ul. 1202/5
371 03 České Budějovice

ZDENĚK SCHNEIDER
134
382 03 Holubov-Holubov

IČ: 12889377
Dodavatel: 0110096331

Dne: 20.11.2018 Vystavil: Ivana Silná Telefon: +420 387 724 388

Popis objednávky:
Znalecký posudek.

Předmět objednávky **Předp.cena(Kč)**

S odkazem na §22 odst. 2 zákona č. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, žádáme pro účely stanovení výše kupní ceny ocenění pozemku:

- Pč. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4 (viz přiložená kopie listu vlastnického)

Pozemek je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace.
Vámi stanovená kupní cena bude podkladem pro vyhlášení veřejné soutěže.
Posudek bude obsahovat cenu dle platné vyhlášky i cenu v místě a čase obvyklou.
Stavby se podle našeho zjištění na pozemku nenachází.

Přílohy: LV 60000, mapa, ortofotomapa a mapa se zákresem vlastnických vztahů, kopie grafické části územního plánu.

Posudek prosím zpracujte dle " Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku".

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. musí znalecký posudek obsahovat prohlášení zhotovitele posudku o souhlasu s jeho zveřejněním.

Celkem s DPH 2.100,00

Převezme: Ing. Helena Šimková Telefon: 387 724 340

Schválil: JUDr. Jana Korešová

Na faktuře vždy uveďte číslo této objednávky
Na faktuře uvádějte, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu a Vaše IČ !
Požadujeme 21 denní lhůtu splatnosti

61

Č.J. : UZSVM/C/1435/2018 Ev.Č. : 1919/C/2018 ze dne : 18.1.2018 poč. listů : 1
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

JUDr. Karel A t t l, Ph.D.
advokát v Českých Budějovicích, Pražská 493/56, PSČ 370 04

Zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze pod č. reg. 05129
IČ 662 26 333, DIČ CZ510318438, č. tel. 602 426 122, 602 263 616
e-mail:judr.attl@seznam.cz, ID datové schránky: 4hkh2ea

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
územní pracoviště České Budějovice
k č.j. UZSVM/C/22750/2017-HMSU
Prokišova ul. 1202/5
371 03 České Budějovice

V Českých Budějovicích dne 17. 1. 2018

Věc: Vyjádření k Vámi oznámeného záměru realizace pozemku parcel.č. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4 privatizací.
Přílohy: dle textu, 1 x kopie plné moci, 1 list.

K Vašemu dopisu ze dne 18. 12. 2017 ve výše uvedené věci Vám v právním zastoupení pana Ing. Aleše Peřinky, bytem U Kříže 610/14, 158 00 Praha 5 Jinonice (kopie plné moci ze dne 15. 12. 2017 přiložena) sděluji následující:

S právními účinky ke dni 6. 11. 2017 došlo mezi sourozenci Peřinkovými k uzavření několika dohod o zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vzájemnému vypořádání, v jejichž důsledku se výlučným vlastníkem pozemku parcel.č. 1842/3 v k.ú. České Budějovice 4 stal pan doc. MUDr. Luděk Peřinka, CSc., bytem Demlova 1656/3, 148 00 Praha 4, Kunratice. Tato skutečnost je již zapsána v katastru nemovitostí.

Aktuálně s ohledem na výše uvedené právně zastupuji pouze Ing. Aleše Peřinku, kterého jsem o Vaší nabídce odkoupení informoval a ten mi na ni odpověděl, že jeho bratr doc. MUDr. Luděk Peřinka, CSc. o koupi Vámi nabízeného pozemku parcel.č. 1842/4 v k.ú. České Budějovice zájem nemá; v budoucnu by však měl zájem s novým vlastníkem tohoto pozemku a případně dalšími vlastníky vypořádat dosud přetrvávající následky nedobrého nakládání s nemovitými věcmi v období socialismu, v jehož důsledcích, zejména při provádění staveb oplocení, byly tyto stavby realizovány bez ohledu na pozemkové hranice a tak se některé části pozemků v jeho vlastnictví nacházejí na veřejně přístupných místech a naopak. Právě sdělená skutečnost se netýká jen dvou výše uvedených pozemků, ale i dalších nemovitých věcí, přilehlých k ulicím Okružní a Rudolfovská v Českých Budějovicích a může se týkat i dalších sourozenců Peřinkových. Jsem si vědom, že při privatizaci zřejmě nemůžete k těmto věcem přihlížet, prosím však, aby v zájmu předcházení budoucím potížím bylo při privatizaci na právě uvedené skutečnosti transparentně upozorňováno.

To je vše, co Vám s ohledem na výše popsaný právní stav věci mohu sdělit, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností byste s nabídkou prodeje museli oslovit přímo doc. Peřinku na výše uvedené adrese, což dávám na zvážení.

S pozdravem

Ing. Aleš Peřinka
JUDr. Karel Attl, Ph.D.
advokát v plné moci

Šimková Helena

Od: Kučera Radomír <kucera@kraj-jihocesky.cz>
Odesláno: 3. ledna 2018 13:15
Komu: Šimková Helena
Předmět: FW: ČB 4
Přílohy: image002.jpg

Dobrý den,
Níže zasílám vyjádření k parcele č. 1842/4 v k. ú. Č. Budějovice 4.

S pozdravem

Jihočeský kraj
Jižní Čechy
Pohodové
www.jiznicechy.cz

Ing. Radomír Kučera
Oddělení pro územní samosprávu a státní správu v dopravě
Odbor dopravy a silničního hospodářství
Krajský úřad Jihočeského kraje
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice
ID DS: kdib3rr
kucera@kraj-jihocesky.cz
tel.: 386 720 309

From: Dana Šoulová [mailto:soulova@susjk.cz]
Sent: Wednesday, January 03, 2018 1:12 PM
To: Kučera Radomír <kucera@kraj-jihocesky.cz>
Cc: Petr Brom <brom@susjk.cz>
Subject: RE: ČB 4

Dobrý den,

Správa a údržba silnic Jihočeského kraje – závod České Budějovice v současné době neplánuje úpravu křižovatky Rudolfovská/Okružní, a v těchto místech ani jinou stavbu dopravní obslužnosti. Vzhledem ke skutečnosti, že se pozemková parcela KN p.p.č. 1842/4 v katastrálním území České Budějovice 4 nachází až za stavbou chodníku, jenž je veřejnou stavbou, není předpoklad, že by i případná úprava křižovatky v budoucích letech zasahovala do stavby chodníku, natož do zájmové parcely výše uvedené.

S pozdravem

Šoulová Dana
MT 734 783 576
TSÚ závodu České Budějovice
Správa a údržba silnic Jihočeského kraje

From: Kučera Radomír [mailto:kucera@kraj-jihocesky.cz]
Sent: Tuesday, January 02, 2018 6:56 AM
To: 'Dana Šoulová'; 'Miroslav Straka'
Subject: ČB 4

Dobrý den,
Žádám SÚS JčK o vyjádření – viz příloha.

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
RAŠÍNOVO NÁBŘEŽÍ 390/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2
ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ ČESKÉ BUDĚJOVICE,
PROKIŠOVA UL. 1202/5, 371 03 ČESKÉ BUDĚJOVICE
ODBOR HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM STÁTU

30391/C/2017-HMSU

Jihočeský kraj
U Zimního stadionu 1952/2
37001 České Budějovice

VÁŠ DOPIS ZN.:
PŘIJATO DNE:
NAŠE Č.J.: UZSVM/C/22753/2017-HMSU

VYŘIZUJE: Šimková Helena
ÚTVAR: odd. Hosp. s maj. v účetnictví
TELEFON: +420 387 724 340
E-MAIL: Helena.Simkova@uzsvm.cz
DAT.SCHRÁNKA: 8upftbv
DATUM: 18.12.2017

Realizace pč. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4

Vážení,

Česká republika je vlastníkem a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových přísluší hospodařit s pč. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4. Pozemek je zapsán na LV 60000.

Pozemek leží na okraji křižovatky komunikace Rudolfovská / Okružní. Tyto komunikace jsou ve vlastnictví Jihočeského kraje – SÚS.

Připravujeme k realizaci pč. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4 podle zákona č. 92/1991Sb o privatizaci a před podáním návrhu na privatizaci se Vás dotazujeme, zda pozemek není dotčen případnou úpravou křižovatky nebo jinou stavbou dopravní obslužnosti.

S pozdravem

ÚŘAD PROZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště České Budějovice
odbor Hospodaření s majetkem státu
-4-

Bc. Blažena Postlová
Vedoucí oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví

Příloha: informace o parcele, mapa

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
RAŠÍNOVO NÁBŘEŽÍ 390/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2
ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ ČESKÉ BUDĚJOVICE,
PROKIŠOVA UL. 1202/5, 371 03 ČESKÉ BUDĚJOVICE
ODBOR HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM STÁTU

30387/C/2017-HMSU

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

VÁŠ DOPIS ZN.:
PŘIJATO DNE:
NAŠE Č.J.: UZSVM/C/22752/2017-HMSU

VYŘIZUJE: Šimková Helena
ÚTVAR: odd. Hosp. s maj. v účetnictví
TELEFON: +420 387 724 340
E-MAIL: Helena.Simkova@uzsvm.cz
DAT.SCHRÁNKA: 8upftbv
DATUM: 18.12.2017

Pozemky v k.ú. České Budějovice 4

Vážení,
Česká republika je vlastníkem a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových přísluší hospodařit s pč. **1842/4 v k.ú. České Budějovice 4.** Pozemek je zapsán na LV 60000. Pozemek leží na okraji křižovatky komunikace Rudolfovská / Okružní, není zařazen do Dohody o součinnosti.

Připravujeme k realizaci pč. 1842/4 v k.ú. České Budějovice 4 podle zákona č. 92/1991Sb. o privatizaci a před podáním návrhu na privatizaci se Vás dotazujeme, zda pozemek není dotčen případnou úpravou křižovatky nebo jinou stavbou dopravní obslužnosti.

Žádost Statutárního města České Budějovice o převod navazujících pozemků evidujeme, ale protože došlo k zápisu geometrického plánu, prosíme o aktualizaci této žádosti na současný stav. Jedná se o pozemky: 1150/11, 1150/12, 1150/13, 1150/14, 1150/15, 1150/18 v k.ú. České Budějovice 4. Uvedené pozemky jsou v režimu §9 zákona č. 219/2000Sb., tudíž jejich realizace bude mít odlišný režim od privatizace pč.1842/4.

S pozdravem

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště České Budějovice
odbor Hospodaření s majetkem státu
-4-

Bc. Blažena Postlová
Vedoucí oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví

27341/C/2021-HMSU
Čj.: UZSVM/C/19339/2021-HMSU

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,
za kterou právně jedná JUDr. Jana Korešová, Ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu,
Územní pracoviště České Budějovice, Prokišova 1202/5, 37103 České Budějovice
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel")

a

AutoESA a.s.
se sídlem Praha 10, K Učilišti 170, PSČ 10200
kterou zastupuje: Václav Bouček, předseda správní rady
Jáchym Knedlhans, člen správní rady
IČO: 256 27 538, DIČ: CZ 25627538,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9725
bankovní spojení:
(dále jen „nájemce")

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb."), a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb."), tuto

SMLOUVU
O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI
č. 239/21-UZSVM/C/22646/17-Šm

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

   pozemek:

   parc. č.: **1842/4,** druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, o výměře 164 m^2,

   zapsaný na listu vlastnictví č. 60 000, pro katastrální území České Budějovice 4, obec České Budějovice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, příslušný s majetkem uvedeným v odst. 1 tohoto článku hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „pronajatá nemovitá věc") k dočasnému užívání a nájemce se

změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajaté nemovité věci.

2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajaté nemovité věci do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatou nemovitou věc k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatou nemovitou věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté nemovité věci po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatou nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu podle čl. II. odst. 2 této smlouvy, vycházejícímu z její povahy tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajaté nemovité věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajaté nemovité věci nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

poštovních služeb na uvedenou adresu převzata adresátem do 3 dnů poté, co byla po neúspěšném pokusu o doručení uložena u doručovatele, který adresáta o pokusu o doručení obvyklým způsobem vyrozuměl, bude pro účely této smlouvy považována za doručenou. Za doručenou se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít nebo pokud by její doručení jinak zmařil.

Čl. X.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.").
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Poplatkové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je situační snímek s vyznačením pronajaté nemovité věci.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Č.Budějovicích dne 23-11-2021

.....

JUDr. Jana Korešová
Ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH

(pronajímatel)

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště České Budějovice
odbor Hospodaření s majetkem státu
-1-

V Praze dne 11.11.2021

.....

Václav Bouček, předseda správní rady

.....

Jáchym Knedlhans, člen správní rady
AutoESA a.s.
(nájemce)