

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

**k veřejné soutěži**

**o nejvhodnější nabídce na uzavření smlouvy o prodeji části majetku České republiky, se kterou je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, identifikační číslo 69797111 (dříve Technické služby města Českých Budějovic),**

**kterou tvoří**

**pozemek p.č. 2137/398, k.ú. České Budějovice 2, obec a okres České Budějovice**

**PP č.52364/2003**

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

### 1. Vymezení privatizované jednotky:

#### Privatizovaný subjekt

Název: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Adresa: Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2  
Identifikační číslo: 69797111  
Zakladatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Právní forma: Organizační složka státu

Původní subjekt: Technické služby města Českých Budějovic,  
Dolní 1  
372 14 České Budějovice  
Identifikační číslo: 00070157

#### Privatizovaná jednotka

Název: SPJ 2003 – Pozemek p. č. 2137/398, druh pozemku ostatní  
plocha, způsob využití zeleň, k. ú. České Budějovice 2,  
Adresa: obec a okres České Budějovice

Vyhlašovaná minimální cena: 20 960 tis. Kč  
Kritérium soutěže: výše nabídnuté kupní ceny

### 2. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy ke dni 31. 8. 2022 (údaje v tis. Kč):

A. Aktiva celkem:	1 986 tis. Kč
z toho:	
- Dlouhodobý hmotný majetek	0
- Pozemky	1 986 tis. Kč
- Stavba	0
B. Cizí zdroje:	0
C. Majetek zahrnutý v účetnictví:	1 986 tis. Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	1 986 tis. Kč

3. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: 0
4. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s aktualizovaným privatizačním projektem): žádná
5. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví: žádná
6. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit: žádné
7. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí: majetek není pojištěn
8. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady: žádné
9. Práva a povinnosti, vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku: Na pozemku je umístěn reklamní panel s upraveným užívacím vztahem do 31. prosince 2023.
10. Ekologické závady: žádné
11. Omezení ze strany jiných subjektů: žádné
12. Hlavní rizikové faktory: žádné
13. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: ano, viz příloha č. 8 ano
14. Další doplňující údaje:

**15. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce:**

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště České Budějovice, Prokišova 1202/5, 371 03 České Budějovice, vedoucí oddělení Hospodaření s majetkem v účetnictví, Ing. Helena Šimková, tel.: 387 724 340, E mail: [helena.simkova@uzsvm.cz](mailto:helena.simkova@uzsvm.cz).

Ministerstvo financí, Letenská 15, 118 10 Praha 1, oddělení 7206 – Prodej majetku a správa majetkových účastí, ministerský rada Bc. Zuzana Klögnerová, tel. 257 041 111, E mail: [zuzana.klognerova@mfcz.cz](mailto:zuzana.klognerova@mfcz.cz)

JUDr. Markéta Szabo  
ředitelka  
odboru Majetkové metodiky

**Přílohy:**

- Rozhodnutí o privatizaci - (příloha č. 1)
- Rozvaha ke dni 31. 8. 2022 a potvrzení o ověření rozvahy - (přílohy č. 2, 3)
- Tabulka výpočtu celkové hodnoty majetku privatizované jednotky - (příloha č. 4)
- Seznam nemovitého majetku - (příloha č. 5)
- Výpis z katastru nemovitostí - (příloha č. 6)
- Vyhodnocení závazků z hlediska ochrany životního prostředí - (příloha č. 7)
- Neexistující restituční nároky, nabývací tituly - (příloha č. 8)
- Doplňující údaje - (příloha č. 9)

		ROZVAHA k 31.8.2022				
		(v tis. Kč, s přesností na dvě desetinná místa) okamžik sestavení:				
Název účetní jednotky:		52364/2003 Technické služby města Českých Budějovic - Pozemek p. č. 2137/398 v k.ú. České Budějovice 2				
IČ:		00070157				
Sídlo:		Dolní 1, 372 14 České Budějovice				
Právní forma:						
Předmět činnosti:						
		1	2	3	4	
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ		MINULÉ	
			Brutto	Korekce		Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1986,24</b>		<b>1986,24</b>	<b>1986,24</b>
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		<b>1986,24</b>		<b>1986,24</b>	<b>1986,24</b>
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	12	0,00		0,00	0,00
2.	Software	13	0,00		0,00	0,00
3.	Ocenitelná práva	14	0,00		0,00	0,00
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	15	0,00		0,00	0,00
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	18	0,00		0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	19	0,00		0,00	0,00
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	41	0,00		0,00	0,00
8.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku	44	0,00		0,00	0,00
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	51	0,00		0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>1986,24</b>		<b>1986,24</b>	<b>1986,24</b>
1.	Pozemky	31	1986,24		1986,24	1986,24
2.	Kulturní předměty	32	0,00		0,00	0,00
3.	Stavby	21	0,00		0,00	0,00
4.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	22	0,00		0,00	0,00
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	25	0,00		0,00	0,00
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	28	0,00		0,00	0,00
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	29	0,00		0,00	0,00
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	42	0,00		0,00	0,00
9.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku	45	0,00		0,00	0,00
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	52	0,00		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	61	0,00		0,00	0,00
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	62	0,00		0,00	0,00
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	63	0,00		0,00	0,00
4.	Dlouhodobé půjčky	67	0,00		0,00	0,00
5.	Termínované vklady dlouhodobé	68	0,00		0,00	0,00

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	69	0,00		0,00	0,00
7.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	43	0,00		0,00	0,00
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	53	0,00		0,00	0,00
IV.	Dlouhodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462	0,00		0,00	0,00
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464	0,00		0,00	0,00
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465	0,00		0,00	0,00
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466	0,00		0,00	0,00
5.	Dlouhodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	468	0,00		0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469	0,00		0,00	0,00
7.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471	0,00		0,00	0,00
B.	Oběžná aktiva		0,00		0,00	0,00
I.	Zásoby		0,00		0,00	0,00
1.	Pořízení materiálu	111	0,00		0,00	0,00
2.	Materiál na skladě	112	0,00		0,00	0,00
3.	Materiál na cestě	119	0,00		0,00	0,00
4.	Nedokončená výroba	121	0,00		0,00	0,00
5.	Polotovary vlastní výroby	122	0,00		0,00	0,00
6.	Výrobky	123	0,00		0,00	0,00
7.	Pořízení zboží	131	0,00		0,00	0,00
8.	Zboží na skladě	132	0,00		0,00	0,00
9.	Zboží na cestě	138	0,00		0,00	0,00
10.	Ostatní zásoby	139	0,00		0,00	0,00
II.	Krátkodobé pohledávky		0,00		0,00	0,00
1.	Odběratelé	311	0,00		0,00	0,00
2.	Směnky k inkasu	312	0,00		0,00	0,00
3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313	0,00		0,00	0,00
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315	0,00		0,00	0,00
6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316	0,00		0,00	0,00
7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317	0,00		0,00	0,00
8.	Pohledávky z titulu daní a obdobných dávek	318	0,00		0,00	0,00
9.	Pohledávky ze sdílených daní	319	0,00		0,00	0,00
10.	Pohledávky za zaměstnanci	335	0,00		0,00	0,00
11.	Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	336	0,00		0,00	0,00
12.	Daň z příjmů	341	0,00		0,00	0,00

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	1	2	3	4
			ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			Brutto	Korekce	Netto	
13.	Jiné přímé daně	342	0,00		0,00	0,00
14.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00		0,00	0,00
15.	Jiné daně a poplatky	345	0,00		0,00	0,00
16.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346	0,00		0,00	0,00
17.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348	0,00		0,00	0,00
18.	Pohledávky za účastníky sdružení	351	0,00		0,00	0,00
19.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361	0,00		0,00	0,00
20.	Pevné termínové operace a opce	363	0,00		0,00	0,00
21.	Pohledávky z finančního zajištění	365	0,00		0,00	0,00
22.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367	0,00		0,00	0,00
23.	Krátkodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	371	0,00		0,00	0,00
24.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373	0,00		0,00	0,00
25.	Náklady příštích období	381	0,00		0,00	0,00
26.	Příjmy příštích období	385	0,00		0,00	0,00
27.	Dohadné účty aktivní	388	0,00		0,00	0,00
28.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377	0,00		0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251	0,00		0,00	0,00
2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253	0,00		0,00	0,00
3.	Jiné cenné papíry	256	0,00		0,00	0,00
4.	Termínované vklady krátkodobé	244	0,00		0,00	0,00
5.	Jiné běžné účty	245	0,00		0,00	0,00
6.	Účty spravovaných prostředků	247	0,00		0,00	0,00
7.	Souhrnné účty	248	0,00		0,00	0,00
8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249	0,00		0,00	0,00
9.	Běžný účet	241	0,00		0,00	0,00
10.	Běžný účet FKSP	243	0,00		0,00	0,00
11.	Základní běžný účet územních samosprávných celků	231	0,00		0,00	0,00
12.	Běžné účty fondů územních samosprávných celků	236	0,00		0,00	0,00
13.	Běžné účty státních fondů	224	0,00		0,00	0,00
14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225	0,00		0,00	0,00
15.	Ceniny	263	0,00		0,00	0,00
16.	Peníze na cestě	262	0,00		0,00	0,00
17.	Pokladna	261	0,00		0,00	0,00

## Výpočet celkové hodnoty majetku privatizované jednotky

Číslo projektu: 52 364


Název : SPJ 2003 – Pozemek p. č. 2137/398, druh pozemku zeleň, k. ú. České Budějovice 2 , obec České Budějovice

		v tis. Kč
		PRIVATIZOVANÁ JEDNOTKA
1.	AKTIVA	1 986
2.	CIZÍ ZDROJE	0
3.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY VYKÁZANÝ V ROZVAZE (rozdíl ř.1 a 2)	1 986
4.	HODNOTA POZEMKU, KTERÉ NEJSOU VEDENY V ÚČETNICTVÍ	0
5.	OSTATNÍ HMOTNÁ AKTIVA NEVYKÁZANÁ V ROZVAZE	0
6.	HODNOTA MAJETKU NEPOUŽITELNÉHO PRO PODNIKATELSKÉ ÚČELY PO VYPOŘÁDÁNÍ	0
7.	MAJETEK SAMOSTATNĚ PRIVATIZOVANÉ JEDNOTKY CELKEM (součet ř.3-6)	1 986

V Praze dne 13. 9. 2022

Vypracoval: Martin Tučka

Schválil: Ing. Karel Bláha

  
.....  
  
.....



**Seznam  
nemovitého majetku**

**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj**

Obec: České Budějovice  
Katastrální území: České Budějovice 2  
List vlastnictví: 60 000

**I. Pozemek:**

Parc. číslo	Výměra m <sup>2</sup>	Druh pozemku
2137/398	4 138	ostatní plocha

Prohlašuji, že soupis nemovitého majetku (pozemku v k. ú. České Budějovice 2, obec České Budějovice), uvedený v tomto seznamu, je úplný a neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb. a 229/1991 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetky podle zákona 428/2012 Sb., to je odňaté církvím, řádům apod., takové majetky nejsou řešeny v zakladatelském privatizačním projektu č. 52 364/2003.

V Praze dne 14. 9. 2022

.....  
JUDr. Markéta Szabo  
ředitelka  
odboru Majetkové metodiky  
(podpis, razítko)

**Příloha:** Výpis z katastru nemovitostí (viz příloha č. 6 Informačního memoranda)

52364/2003

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 3/2022 pro Ministerstvo financí

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 621943 České Budějovice 2

List vlastnictví: 60000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2137/398	4138	ostatní plocha	zeleň	

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

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

## D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o 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

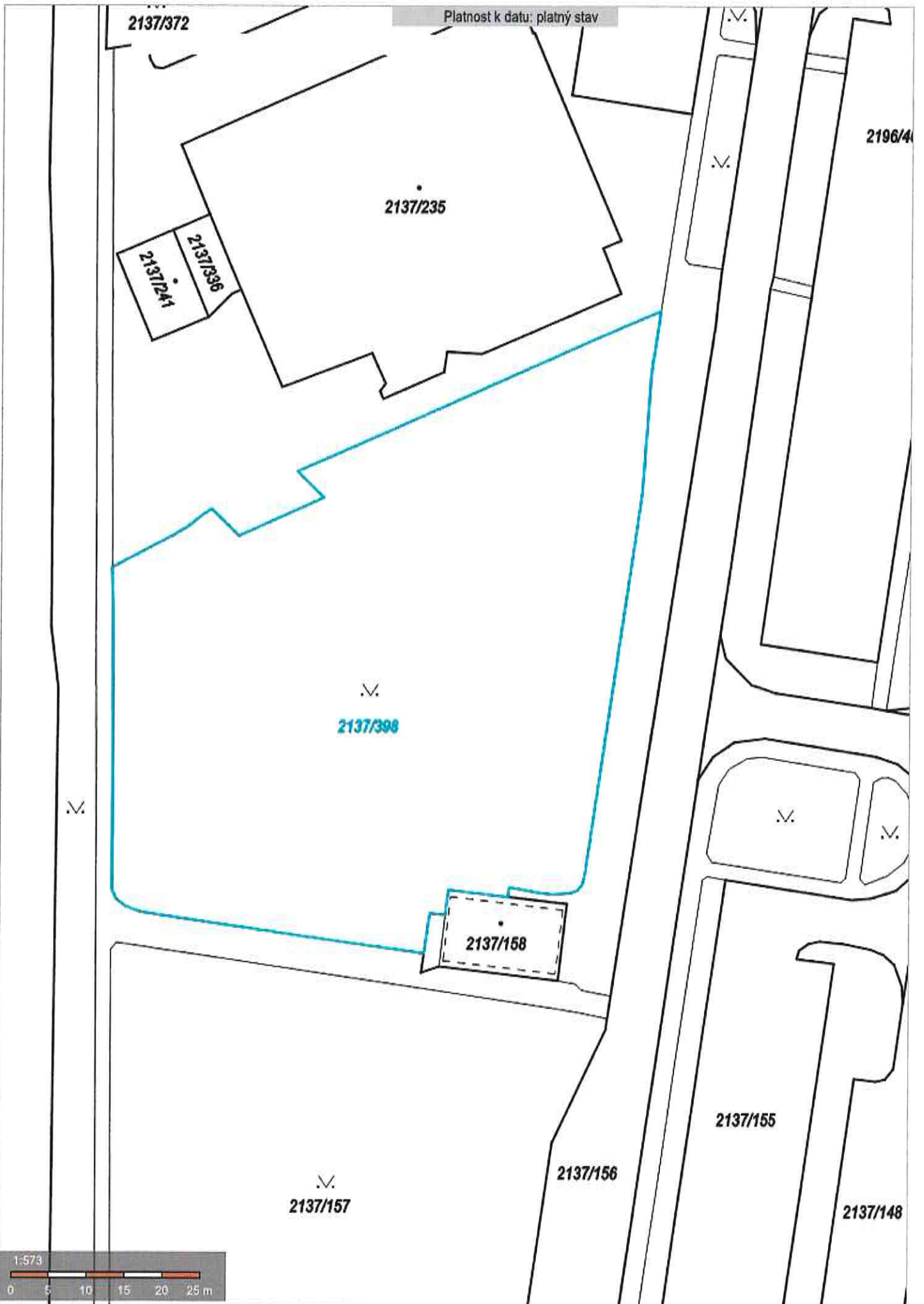
## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

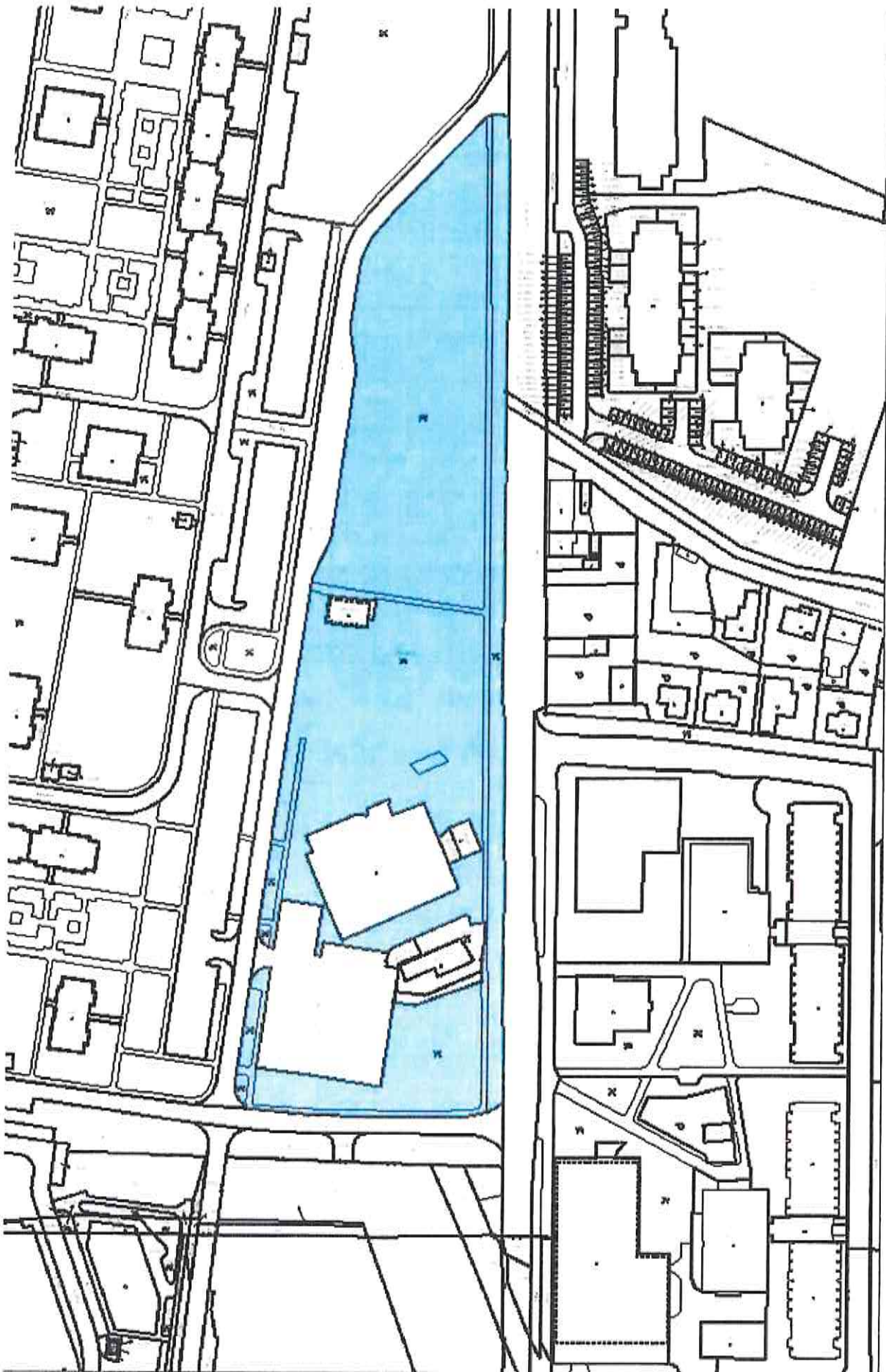
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

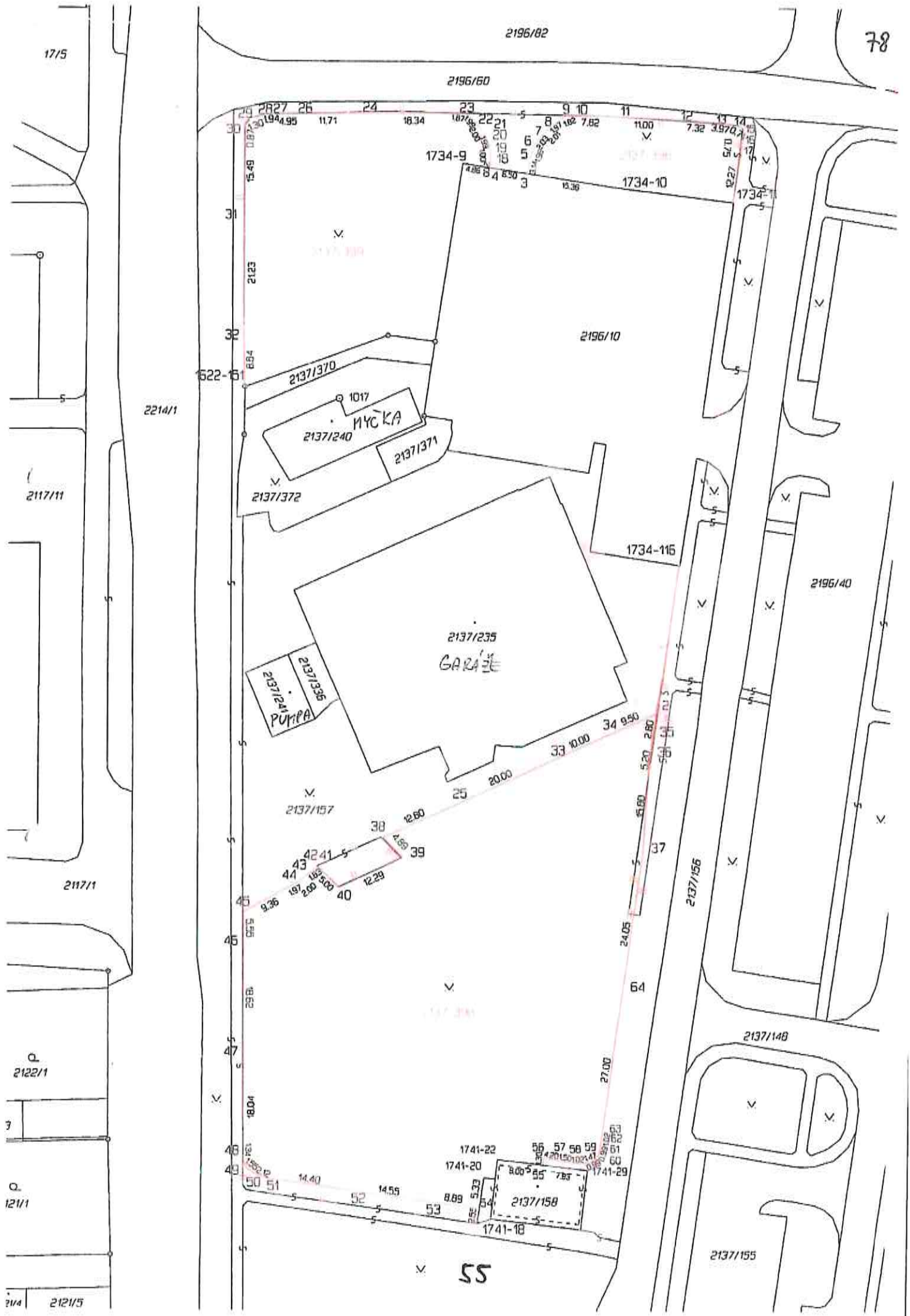
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.08.2022 11:00:18

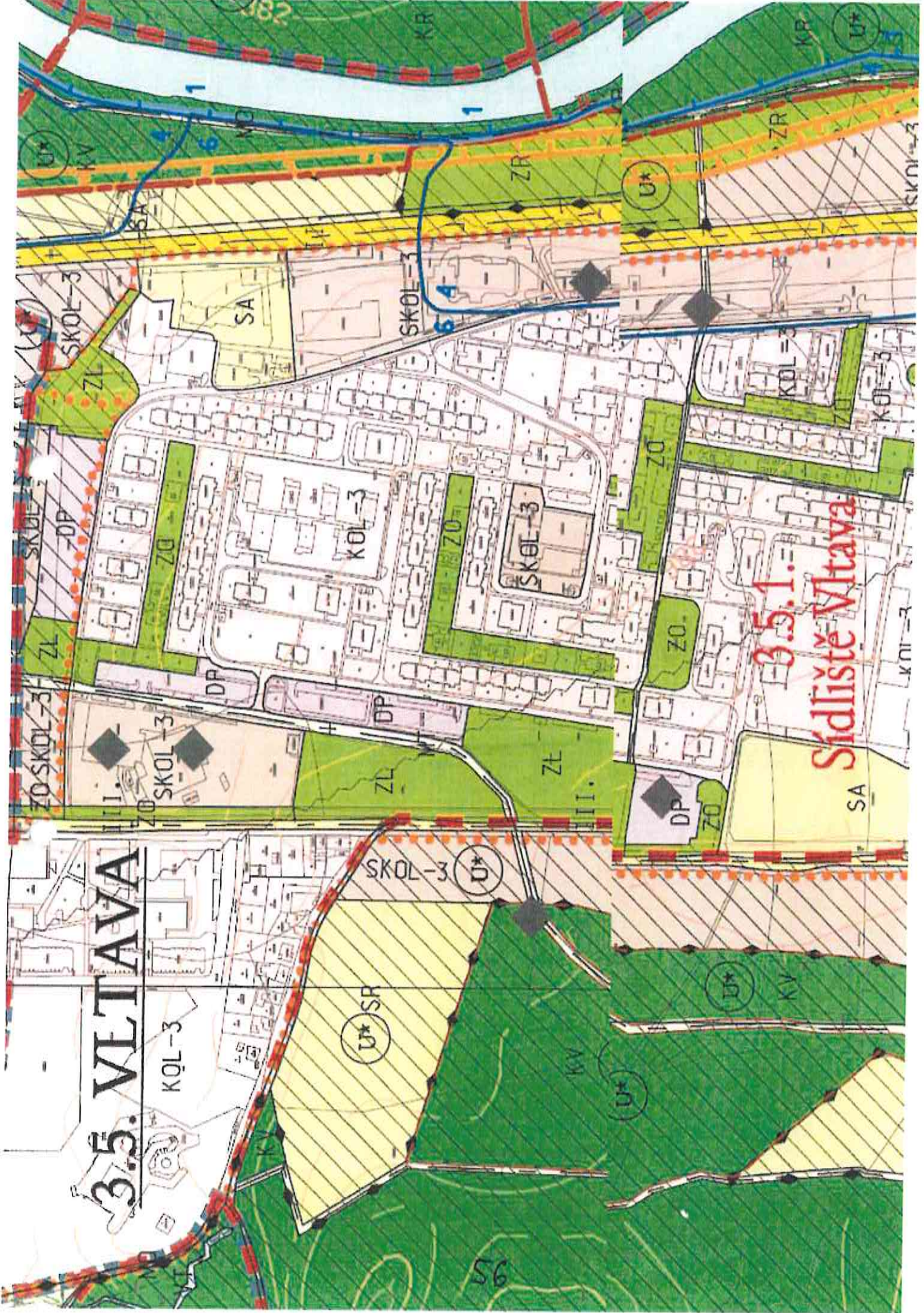








# 3.5. VLTAVA



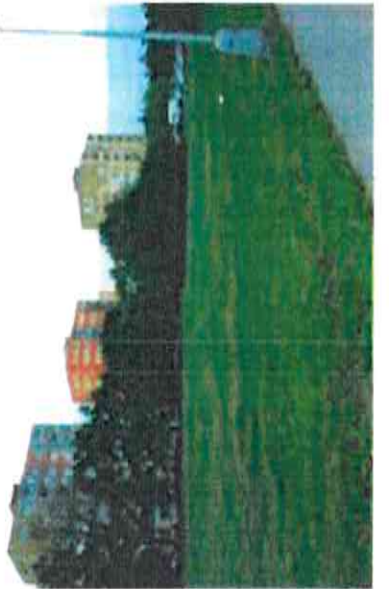
3.5.1.  
Sídliště Vltava

56

382

















65





## STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774  
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 493/80, 370 01 České Budějovice

Váš dopis zn.:  
Ze dne: 26.2.2018  
Naše značka: SPU 108514/2017/105/Krop  
Spisová značka:

Vyřizuje.: Vlastimila Kropáčková  
Tel.: 727 966 659  
ID DS: z49per3  
E-mail: v.kropackova@spucr.cz

Datum: 2.3.2018

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových -  
Územní pracoviště České Budějovice  
paní Eva Ďurinová  
Prokišova 1202/5  
České Budějovice 6  
370 01 České Budějovice

### Vyjádření k uplatnění restitučních nároků dle zákona č. 229/91 Sb.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj Vám na Vaši žádost sděluje, že na pozemky v katastrálním území:

Katastrální pracoviště	Kód k.ú.	Prac. c. k.ú.	Katastrální území	DKM[‰]	KMD[‰]	KMČD[‰]
České Budějovice	600032	001	<u>Adamov u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	639583	002	<u>Bavorovice</u>	100	0	0
České Budějovice	797014	003	<u>Bečice</u>	100	0	0
České Budějovice	644153	004	<u>Bedřichov u Horní Strávnice</u>	0	100	0
České Budějovice	787175	005	<u>Bohunice nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	607525	006	<u>Borek u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	607746	007	<u>Borovany</u>	100	0	0
České Budějovice	702056	008	<u>Borovnice u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	608025	009	<u>Boršov nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	608572	010	<u>Bošilec</u>	100	0	0
České Budějovice	794503	011	<u>Božejov u Nových Hradů</u>	59	42	0
České Budějovice	633615	012	<u>Braníšov u Dubněho</u>	41	0	0
České Budějovice	745642	013	<u>Braníšovice u Římova</u>	100	0	0
České Budějovice	794147	014	<u>Břehov</u>	100	0	0
České Budějovice	702498	015	<u>Březi u Trhových Svinu</u>	0	100	0
České Budějovice	613941	016	<u>Březi u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	794511	017	<u>Buková u Nových Hradů</u>	100	0	0
České Budějovice	768201	018	<u>Bukvice u Trhových Svinu</u>	100	0	0
České Budějovice	706191	019	<u>Byňov</u>	46	55	0
České Budějovice	763772	020	<u>Bzí u Dolního Bukovska</u>	100	0	0
České Budějovice	760218	087	<u>Chlum nad Malší</u>	0	100	0
České Budějovice	653501	089	<u>Chotýčany</u>	100	0	0



České Budějovice	654051	090	<u>Chrást'any u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	654981	091	<u>Chvalošovice</u>	100	0	0
České Budějovice	656747	021	<u>Čakov u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	656755	022	<u>Čakovce</u>	100	0	0
České Budějovice	618993	023	<u>Čejkovice u Hluboké nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	619477	288	<u>Čenkov u Bechyně</u>	100	0	0
České Budějovice	668460	024	<u>Červený Újezdec</u>	100	0	0
České Budějovice	621919	027	<u>České Budějovice 1</u>	100	0	0
České Budějovice	621943	028	<u>České Budějovice 2</u>	100	0	0
České Budějovice	622052	029	<u>České Budějovice 3</u>	100	0	0
České Budějovice	622222	030	<u>České Budějovice 4</u>	100	0	0
České Budějovice	622281	031	<u>České Budějovice 5</u>	100	0	0
České Budějovice	622346	032	<u>České Budějovice 6</u>	100	0	0
České Budějovice	622486	033	<u>České Budějovice 7</u>	100	0	0
České Budějovice	622729	034	<u>České Vrbné</u>	100	0	0
České Budějovice	721093	035	<u>Češnovice</u>	100	0	0
České Budějovice	624128	036	<u>Čížkrajce</u>	0	86	14
České Budějovice	624781	038	<u>Dasný</u>	100	0	0
České Budějovice	794155	039	<u>Dahčáře u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	626180	040	<u>Dívčice</u>	18	0	0
České Budějovice	644161	041	<u>Dotuňá Stropnice</u>	46	54	0
České Budějovice	622320	042	<u>Dobrá Voda u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	644170	043	<u>Dobrá Voda u Horní Stropnice</u>	0	15	85
České Budějovice	749869	044	<u>Dobrkovská Lhota</u>	3	97	0
České Budějovice	645524	045	<u>Dobřevnice u Hosina</u>	100	0	0
České Budějovice	628077	046	<u>Dobšice u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	628824	047	<u>Dolní Bukovsko</u>	100	0	0
České Budějovice	685143	048	<u>Dolní Milešín</u>	100	0	0
České Budějovice	750727	049	<u>Dolní Slovčice</u>	100	0	0
České Budějovice	745651	050	<u>Dolní Stropnice</u>	100	0	0
České Budějovice	631124	051	<u>Doubrava nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	702064	052	<u>Doubravice u Nedabysle</u>	100	0	0
České Budějovice	654043	053	<u>Doubravka u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	631400	054	<u>Doudlabý</u>	100	0	0
České Budějovice	631833	055	<u>Drahotšovice</u>	100	0	0
České Budějovice	632198	287	<u>Dražič</u>	0	100	0
České Budějovice	633135	056	<u>Dřiteň</u>	100	0	0
České Budějovice	633534	058	<u>Dubičné</u>	100	0	0

České Budějovice	662224	271	<u>Zaliny</u>	100	0	0
České Budějovice	641626	286	<u>Závrať</u>	100	0	0
České Budějovice	791644	272	<u>Zborov</u>	100	0	0
České Budějovice	793272	274	<u>Žitv u Českých Budějovic</u>	100	0	0
České Budějovice	614009	275	<u>Zvěrkovice u Týna nad Vltavou</u>	100	0	0
České Budějovice	793931	276	<u>Zvíkov u Líšova</u>	100	0	0
České Budějovice	794163	277	<u>Žabovřesky u Českých Budějovic</u>	85	15	0
České Budějovice	794546	278	<u>Žár u Nových Hradů</u>	58	42	0
České Budějovice	797073	279	<u>Žimutice</u>	100	0	0
České Budějovice	794554	280	<u>Žumberk u Nových Hradů</u>	0	40	0

není u našeho úřadu žádný neukončený restituční nárok uplatněný ve lhůtě dle zákona č. 229/91 Sb. v platném znění ani dle zákona č. 243/92 Sb. na vydání nemovitosti ve výše uvedených katastrálních územích.

S pozdravem

Ing. Eva Schmidtmajerová, CSc.  
ředitelka KPÚ pro Jihočeský kraj

## **doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě**

pod pořadovým číslem 105623761-20695-180307090251, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl  
převodem vstupu z podoby elektronické do podoby listinné, skládající se z 8 listů, se shoduje s obsahem dokumentu,  
převodem vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich  
soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem (značkou)  
založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost  
zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 7.3.2018 9:02:53. Zaručený elektronický podpis byl shledán  
platným ve smyslu ověření integrity dokumentu, tzn. dokument nebyl změněn a kvalifikovaný certifikát nebyl v době  
ověření expirován. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 00AD38E9,  
kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb I.CA Qualified 2 CA/RSA  
02/2016, První certifikační autorita, a.s., pro podepisující osobu (označující osobu) Ing. Eva Schmidtmajerová,  
Státní pozemkový úřad. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném  
certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost kvalifikovaného časového razítka  
byla ověřena dne 7.3.2018 v čase 9:02:53. Údaje o časovém razítku: datum a čas 5.3.2018 11:33:57, číslo  
kvalifikovaného časového razítka 00 AB 20 10, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným  
poskytovatelem certifikačních služeb I.CA Qualified CA/RSA 07/2015, První certifikační autorita, a.s.,

**Subjekt, který autorizovanou konverzi dokumentu provedl:**

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových V ÚZSVM

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:**

07.03.2018

**Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi provedla:**

LENKA HADOVÁ

**Otisk úředního razítka:**



105623761-20695-180307090251

### **Poznámka:**

*V době od uveřejnění seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů, vůči kterému byla ověřována platnost kvalifikovaného certifikátu  
00AD38E9, do provedení autorizované konverze mohlo dojít k zneplatnění kvalifikovaného certifikátu.*

*Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupně způsobem umožňujícím dálkový přístup na  
adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacicdolozky>.*

**ZNALECKÝ POSUDEK**

č. 2624 - 34/2020

ve věci určení ceny nemovitých věcí

pozemek parc. č. 2137/370 – ostatní plocha

a

pozemky oddělené z parc. č. 2137/157 dle GP č. 4525-53/2019

pozemek parc. č. 2137/399 – ostatní plocha

pozemek parc. č. 2137/398 – ostatní plocha

pozemek parc. č. 2137/396 – ostatní plocha

v obci České Budějovice a katastrální území České Budějovice 2

zapsané na LV č. 60000

u KÚ pro Jihočeský kraj a KP České Budějovice

**Vlastník:**

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

**Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží****390/42, Nové Město, 12800 Praha 2**

Vypracoval: Ing. Petr Pokorný

soudní znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady,

zvláštní specializace odhady nemovitostí

České Budějovice, Budivojova 13

České Budějovice 22. 4. 2020

**Objednatel posouzení:** Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,  
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

**Důvod posouzení:** Ocenění pro prodej

**Cenový předpis:** Zákon. č. 151/97 Sb. v platném znění a jeho prováděcí  
vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky  
č. 188/2019 Sb.

**Znalecký úkol/text objednávky:**

Úkolem znalce je určit cenu zjištěnou a aktuální obvyklou cenu/tržní hodnotu nemovitého majetku – pozemky parc. č. 2137/370 a parc. č. 2137/399, parc. č. 2137/398, parc. č. 2137/396 v k.ú. České Budějovice 2, oddělené geometrickým plánem (č. 4525-53/2019 vyhotovil Daniel Kudláček) z parc. č. 2137/157 v k.ú. České Budějovice 2.

**Obsah**

<b>1</b>	<b>NÁLEZOVÁ ČÁST .....</b>	<b>3</b>
1.1	Podklady posudku.....	3
1.2	Přehled oceňovaného majetku .....	3
1.3	Celkový popis situace a zjištění na místě .....	3
<b>2</b>	<b>POSUDEK .....</b>	<b>6</b>
2.1	Definice a postupy .....	6
2.2	Výpočtová část .....	9
2.2.1	Cena zjištěná .....	9
2.2.2	Cena obvyklá.....	13
<b>3</b>	<b>VYHODNOCENÍ A ZÁVĚR.....</b>	<b>15</b>
3.1	Rekapitulace .....	15

# 1 NÁLEZOVÁ ČÁST

## 1.1 Podklady posudku

- Údaje z katastru nemovitostí
- Místní šetření
- Územní plán obce
- Fotodokumentace
- Geometrický plán č. 4525-53/2019 vyhotovil Daniel Kudláček, ověřil Ing. Pavel Koclíř
- Standardní znalecká literatura
- Veřejné zdroje informací
- Vnitřní zdroje cen

## 1.2 Přehled oceňovaného majetku

- pozemek parc. č. 2137/370, ostatní plocha, výměra 111 m<sup>2</sup>.  
pozemky oddělené GP č. 4525-53/2019 (vyhotovil Daniel Kudláček) z parc. č. 2137/157:
  - pozemek parc. č. 2137/399, ostatní plocha, výměra 1 540 m<sup>2</sup>.
  - pozemek parc. č. 2137/398, ostatní plocha, výměra 4 138 m<sup>2</sup>.
  - pozemek parc. č. 2137/396, ostatní plocha, výměra 436 m<sup>2</sup>.
- vše v k.ú. České Budějovice 2

## 1.3 Celkový popis situace a zjištění na místě

Předmětem ocenění jsou shora uvedené pozemky, které jsou zapsány na LV č. 60000 v obci České Budějovice a katastrálním území České Budějovice 2 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

Oceňované pozemky se nachází v severozápadní části Českých Budějovic v okrajové části sídliště Vltava. Jedná se o lokalitu se zástavbou typových panelových domů s návazností jak na komerčně obchodní zónu, tak na krajinou zeleň – přírodní rezervace Vrbenské rybníky. V docházkové vzdálenosti komplexní občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, supermarket, restaurace, lékárna, lékař, pošta atd.), výborná dostupnost centra města hromadnou dopravou.

Pozemky parc. č. 2137/399, parc. č. 2137/398 a parc. č. 2137/396 jsou parcely oddělené GP č. 4525-53/2019 (vyhotovil Daniel Kudláček, ověřil Ing. Pavel Koclíř) z původní parc. č. 2137/157. Pozemek parc. č. 2137/370 zůstal v původním stavu dle aktuálního zákresu v KM. Souhlas s dělením parcel vydal Stavební úřad České Budějovice dne 15.10.2019, pod č.j. SU/6900/2019-2.

Pozemky jsou rovinné, přístupné z veřejné komunikace, dostupné inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod. Na pozemcích se nachází běžné listnaté dřeviny (bříza, jasan, vrba), okrasné dřeviny, 6 sloupů trakčního trolejového vedení a reklamní poutač – billboard.

Pozemky tvoří funkční celek se stavbou – jsou odděleny parkovacím domem, přičemž:

- poz. parc. č. 2137/398 se nachází jižně od parkovacího domu v blízkosti zastávky MHD
  - poz. parc. č. 2137/399, parc. č. 2137/370 a parc. č. 2137/396 se nachází severně od parkovacího domu v blízkosti mycí linky a veřejného parkoviště.
- poz. parc. č. 2137/399 a č. 2137/270 na sebe navazují. Pozemek parc. č. 2137/396 je od těchto pozemků oddělen komunikací.

Dle předloženého LV je na původním pozemku parc. č. 2137/157 vedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení:

- *umístění kabelové trasy trolejbusové dráhy v rozsahu dle GPL č. 2915-491/2008*
  - *umístění 4 ks sloupů trakčního trolejového vedení v rozsahu dle GPL č. 2859-106/2007*
- Věcné břemeno neodpovídá skutečnému počtu sloupů trakčního trolejového vedení, reálně se zde nachází 6ks sloupů. Sloupy nejsou oceněny, uvažuje se, že nejsou součástí pozemku. Výše zmiňovaná věcná břemena jsou vedena na budoucích poz. parc. č. 2137/399 a 2137/396
- *zařízení distribuční soustavy – umístění nového kabelového vedení NN v rozsahu dle GP č. 3198-65/2009*
- Věcné břemeno zařízení distribuční soustavy je vedeno na části pozemku 2137/157, která není součástí ocenění.

Evidencí KN, resp. geometrickým plánem jsou pozemky vedeny jako ostatní plocha (zeleň). Územním plánem města jsou pozemky vedeny jako SKOL 3 – smíšená území s bydlením kolektivního charakteru:

*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 činnosti, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m<sup>2</sup>.

– Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích a) stavby pro bydlení, b) administrativní zařízení, c) obchody a nákupní zařízení, d) provozovny veřejného stravování, e) ubytovací zařízení a hotely, f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m<sup>2</sup> celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku, h) provozovny výroby a služeb, i) zahradnictví j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro rekreaci a sport, k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu, l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu, m) služebny policie.

– Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích a) čerpací stanice pohonných hmot, b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m<sup>2</sup> celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku, a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověření přípustnosti činnosti, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

– Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činnosti 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) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m<sup>2</sup> celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku, b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. l), c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

Pro účely ceny zjištěné jsou pozemky oceněny dle:

§9 odst. 4 a) – ocenění jiných pozemků zahrnutých územním plánem nebo regulačním plánem jako pozemky určené k zastavění.



## 2 POSUDEK

### 2.1 Definice a postupy

#### Terminologie a popis metod:

Nemovitosti se oceňují obvyklou cenou dle zák.č.151/97 Sb. o oceňování majetku, s definicí v § 2 odst. 1:

*(1) 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 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 kalamit. 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 věci a určí se porovnáním.*

Při ocenění se zejména aplikují tyto metody:

- 1) **REPRODUKČNÍ CENA**
- 2) **VĚCNÁ CENA**
- 3) **VÝNOSOVÁ CENA**
- 4) **SROVNÁVACÍ CENA**

**Reprodukční cena** vyjadřuje náklady na pořízení věci v současné cenové úrovni adekvátním materiálovým a technologickým postupem používaným v současnosti, podle provedení a vybavení stavby. Lze použít i přepočtení historických pořizovacích cen.

**Věcná cena** vyjadřuje ztrátu hodnoty v čase v závislosti na opotřebení, jedná se tedy o cenu reprodukční sníženou o opotřebení

**Výnosová cena** u nemovitostí se schopností generace příjmu z pronájmu vyjadřuje výši efektivně vložitelného kapitálu při adekvátní výnosnosti z čistého nájmu (po odečtení nákladu

na dosažení zisku z pronájmu). Pro výpočet se používá zpravidla součet budoucích čistých diskontovaných příjmů.

*Srovnávací cena* vzniká porovnáním známých prodejů podobných nemovitostí v lokalitě, případně v podobných lokalitách, případně aktuálně nabízených nemovitostí s přepočtem podle velikosti, opotřebení, umístění, možností využití a podobných faktorů. Zejména v případě ocenění bytů, rodinných domů či pozemků je nejběžnější a nejspolehlivější metodou, zvláště jde-li o lokality s dostatečným počtem uskutečněných obchodů v přiměřené době.

*Cena zjištěná* podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv.úředně stanovenou, postupem, který vyhláška striktně předepisuje. Takto zjištěná cena je základem daně z nabytí nemovitých věcí a sleduje primárně tento účel-fiskální zájem státu. Metody, které uplatňuje jsou podobné, historicky vychází z dominantního a dříve jediného nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace(harmonizace).

Určitou formu tržního principu pak cenový předpis pro tuto metodu zavedl pomocí koeficientu prodejnosti  $K_p$ , dnes analogicky index  $pp$ , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Je nepopiratelnou skutečností, že určitá vazba mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a jediné měřítko. Odklon od reality, někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako evidentně zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze.

Cenový předpis nadále aspiruje svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena.

Výstupy těchto metod je nutné brát s rezervou, často poskytují výrazně odlišné výsledky, než jsou reálné, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Přesto jde o určitý nepominutelný druh informace o historických cenách v území.

K dalším obvyklým metodám tržního oceňování se řadí:

**Ocenění na bázi účetních hodnot** – historickými pořizovacími cenami, zůstatkovou cenou. Z hlediska vypovídací schopnosti pro tržní ceny nemá velký význam, je však dobrou korekturou výstupů metody ceny reprodukční, resp. věcné.

**Ocenění na bázi cenových map**, jedná se o ocenění z databázi historických jednotkových cen převedených do mapových podkladů. Zpravidla se jedná o ceny pozemků, zpracovávají se i pro nájmy a ceny staveb s vyšší četností výskytu na mapové ploše (např. byty).

Ocenění **indexovou metodou** – zpravidla pro ocenění pozemků.

Ocenění **Naegeliho metodou tříd polohy** – zpravidla pro ocenění pozemků.

Ocenění **metodou zbytku, reziduální techniky** – zpravidla pro ocenění pozemků.

Pro stanovení obvyklé ceny se výsledky metod kombinují s přiměřenou vahou a odbornou úvahou znalce se stanoví výsledná cena obvyklá; jde v každém případě o odhad.

**Tržní cena, tržní hodnota** - v obecné znalecké praxi se má zato, že tržní cena je cena skutečně zaplacená na trhu, tedy historický údaj. V kontextu věcného zadání posudku se však tento pojem zaměňuje, resp. směřuje s pojmem tržní hodnoty. Tento pojem je velmi blízký pojmu definovanému jako obvyklá cena, přičemž se vykládá s upřesněním, že se neurčuje porovnáním, ale použijí se všechny dostupné metody, které jsou pro daný případ přílehavé a také nejde o určování ceny, ale o odhad ceny, za níž je reálné oceňovaný majetek na trhu zpeněžit. Tržní hodnota není výraz kodifikovaný v českém právu, v ustálené praxi vychází z širšího výkladu než je obvyklá cena a nejvíce odpovídá definicím podle tzv. Evropských, resp. Mezinárodních oceňovacích standardů. Tržní hodnota také někdy bývá uváděna jako náhrada za obvyklou cenu, pokud se dospěje k názoru, že obvyklá cena, zejména při striktním výkladu podle definice zákona, v daném případě nelze určit.

**Limity znaleckého posudku** - znalecký posudek je zpracován podle nejlepšího vědomí a svědomí, bez nátlaku a není známá žádná překážka zpracování z titulu podjatosti.

Dílčí výstupy a závěry jsou ovlivněny a limitovány rozsahem zjištění skutečného stavu na místě při opakovaných místních šetření a věrohodností předložených podkladů.

Některé z podkladů mohou být důvěrné a lze je třetím osobám poskytnout teprve po schválení původním poskytovatelem podkladů.

Při zpracování bylo kromě uvedeného dále vycházeno z veřejně dostupných informačních zdrojů, zejména dostupných dálkovým přístupem (internet).

Není známo, že by použitím těchto zdrojů byla porušena autorská práva.

Kalkulované ceny nejsou cenami regulovanými ani jejich stanovení nepodléhá předpisu, vyjma definici obvyklé ceny dle zák.č.151/97 Sb., povolených metod, zažité znalecké praxi, rozšířenému výkladu obvyklé ceny a metodám odvozeným (v tuzemských podmínkách zejména dle autorů Bradáč, Zazvonil, standardy TEGoVA apod.) a volné, zdůvodněné úvaze znalce.

## 2.2 Výpočtová část

### 2.2.1 Cena zjištěná

#### 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. 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.

#### Základní informace:

Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Počet obyvatel:	94 014

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 378,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Lukrativní pozemek v zázemí krajského města s širokou možností zástavby	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,213$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,298$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,124$$

### 1. Pozemky

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

#### **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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,070 = 1,124$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 378,-	1,124	0,300	801,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2137/396	436	801,86	349 610,96
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2137/398	4 138	801,86	3 318 096,68
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2137/399	1 540	801,86	1 234 864,40
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - zeleň	2137/370	111	801,86	89 006,46
Stavební pozemky - celkem			6 225		<b>4 991 578,50</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 4 991 578,50 Kč**

**2. Porosty****Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrba křehká na pozemku p.č.: 2137/398		30 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	19 650,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 2137/399		30 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	19 650,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 2137/399		15 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	10 080,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2137/399		30 roků	5,00 ks	
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	49 125,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2137/399		3 roky	3,00 ks	
Listnaté stromy I	620,-		620,-	1 860,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 2137/396		3 roky	3,00 ks	
Listnaté stromy I	620,-		620,-	1 860,-
jabloň – botanické a okrasné druhy na pozemku p.č.: 2137/398		8 roků	6,00 ks	
Listnaté stromy II	3 280,-		3 280,-	19 680,-
Součet:			121 905,-	
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):		*	1,000	
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	1,100	
Celkem - okrasné rostliny		=	134 095,50 Kč	

**Porosty - zjištěná cena celkem = 134 095,50 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku****1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### Rekapitulace

2. Pozemky	4 991 578,50 Kč
3. Porosty	134 095,50 Kč
<b>Ocenění - celkem:</b>	<b>5 125 674,- Kč</b>

### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

-10 000,- Kč

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:**

**-10 000,- Kč**

**Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:**

**5 115 674 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**5 115 674 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**


**5 115 670 Kč**

### 2.2.2 Cena obvyklá


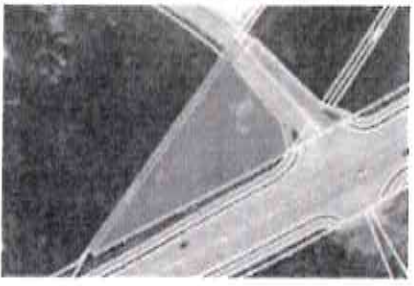

V souladu se zákonnou definicí obvyklé ceny, navazujíc na upřesnění postupů a definic v Interním pokynu/Methodice, je nutné předně konstatovat, že pro předepsané použití porovnávacího způsobu je potřeba mít existující, funkční trh s dostatečným počtem vzorků s dostatečnou vypovídací schopností ve stejné lokalitě.

V rámci analýzy trhu byly dohledány jak realizované prodeje, tak aktuální tržní nabídka porovnatelných pozemků.

Tabulka aktuální tržní nabídky a realizovaných prodejů:

č	Popis	Cena	Foto
1	Prodej pozemku určeného územním plánem města ke smíšené výstavbě vč. bydlení. Výměra pozemku je 5.072 m <sup>2</sup> . Pozemek leží na rohu ulic Blahoslavova a Trocnovská. Přístup na pozemek je možný přímo z obecní komunikace. Inž. sítě vedou v přilehlých komunikacích. Územním plámem je pozemek veden jako SKOL 2	20 950 000 Kč 5 072 m <sup>2</sup> 4 131 Kč/m <sup>2</sup>	



2	<u>Realizovaný prodej:</u> Datum prodeje – 9.1.2020 č. řízení – V-16682/2019 Lokalita – České Vrbné LV – 506 Výměra: 2 863 m <sup>2</sup> UP: SKOL 3 Inženýrské sítě: kompletní Omezení: žádná	17 400 000 Kč  2 863 m <sup>2</sup>  6 078 Kč/m <sup>2</sup>	
3	<u>Realizovaný prodej:</u> Datum prodeje – 5.2.2019 a 6.2.2019 č. řízení – V-527/2019, V-528/2019 Lokalita – ul. Generála Píky, Č.B. LV – 2021 Výměra: 2 883 m <sup>2</sup> UP: SKOL 3 Inženýrské sítě: kompletní Omezení: žádná	14 265 000 Kč  2 883 m <sup>2</sup>  4 948 Kč/m <sup>2</sup>	
4	<u>Realizovaný prodej:</u> Datum prodeje – 11.9.2018 č. řízení – V-11433/2018 Lokalita – Strakonická, Č.B. Výměra: 18 337 m <sup>2</sup> UP: SKOL 3 Inženýrské sítě: kompletní Omezení: žádná	69 418 653 Kč  18 337 m <sup>2</sup>  3 786 Kč/m <sup>2</sup>	

Porovnávací tabulka													
č.	výměra pozemku	Nabídková/realizovaná cena	nabídka	velikosti	lokalita	příslušenství a vybavení	zastavitelnost	komerční využití	indexace k datu prodeje	omezení, jiné faktory	výsledné K	Nabídková/realizovaná cena	přepočtená cena
1	5072	20 950 000 Kč	0,90	1,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,19	4 131 Kč	4 907 Kč
2	2863	17 400 000 Kč	1,00	0,95	0,98	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6 078 Kč	5 488 Kč
3	2883	14 265 000 Kč	1,00	0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,08	4 948 Kč	5 326 Kč
4	18337	69 418 653 Kč	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,20	3 786 Kč	4 532 Kč
												medián	5 116 Kč
												ar. průměr	5 063 Kč
												sm. odchylka	373 Kč

Vybrané vzorky jsou indexovány k aktuálnímu datu dle grafu HB indexu – vývoje cen pozemků (graf viz příloha).

Přepočet:

parc. č.	výměra	JC	celkem
2137/370	111 m <sup>2</sup>	5 063 Kč/m <sup>2</sup>	562 014 Kč
2137/399	1 540 m <sup>2</sup>	5 063 Kč/m <sup>2</sup>	7 797 310 Kč
2137/396	436 m <sup>2</sup>	5 063 Kč/m <sup>2</sup>	2 207 550 Kč
2137/398	4 138 m <sup>2</sup>	5 063 Kč/m <sup>2</sup>	20 951 472 Kč
celkem			31 518 346 Kč
celkem zaokrouhleně			31 500 000 Kč

Poznámka: jedná se o pozemek značné hodnoty, jehož komerční potenciál (a z něj případně odvozenou cenu, ukázalo-li by se to adekvátní) nelze přesně zjistit pouze relativně jednoduchou porovnávací metodou, zejména při vědomí nedostatečné podobnosti vzorků.

V rámci limitů daných časovou dotací na zpracování tohoto ocenění však nejsou další metody rozvíjeny. Účinná by mohla být např. metoda HABU nebo Naegeli, případně výnosová, alespoň pro část pozemku. Vliv věcných břemen není zanedbatelný, ale je marginální.

Velice orientačně provádím kalkulaci za těchto předpokladů : zastavitelnost cca 1/3, 8 podlaží se 70% ekonomicky vytěžitelné plochy, podíl ceny pozemku na ceně celku cca 6-10%.

$2000 \text{ m}^2 \times 8 \times 70\% \times 45.000 \text{ Kč/m}^2 \times 8\% = 40,320.000,- \text{ Kč}$ , což koreluje výše uvedené ceně.

Doporučuji odhady zpřesnit nebo postupovat při zpeněžení se spolehlivou efektivitou.

### 3 VYHODNOCENÍ A ZÁVĚR

#### 3.1 Rekapitulace

Rekapitulační tabulka použitých metod ocenění, po zaokrouhlení:

Výpočtová metoda	Výsledná cena
Cena zjištěná (administrativní)	5 115 670 Kč
Cena obvyklá (tržní)	31 500 000 Kč

odhadovaný rozptyl přesnosti ceny  $\pm 20\%$ .

### **Doložka podle §127a (o.s.ř.)**

Znalecký posudek byl zpracován podle nejlepšího vědomí a svědomí, má všechny zákonem požadované náležitosti.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

### **Prohlášení o zveřejnitelnosti**

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto posudku.

### **Znalecká doložka**

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích pod č.j. Spr. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

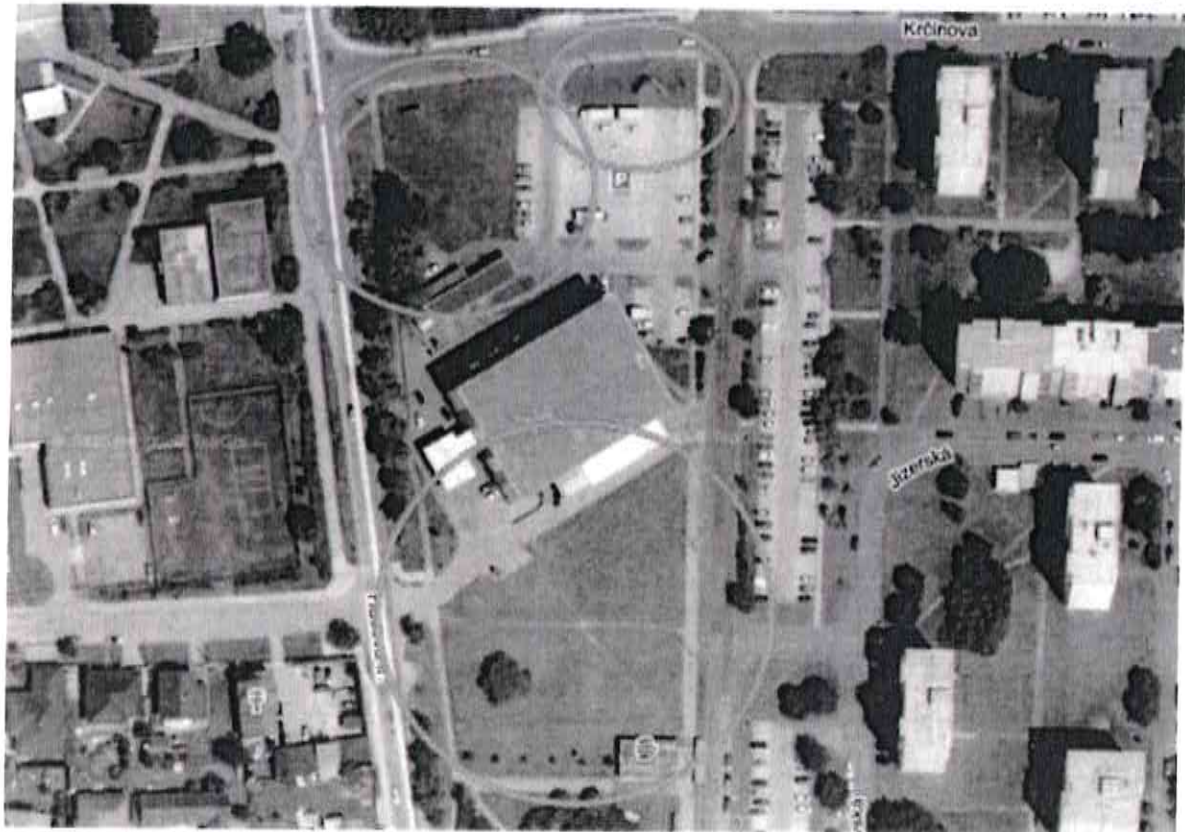
Tento znalecký posudek sestává z 16 listů a příloh a je zapsán pod poř. č. 2624-34/2020 znaleckého deníku.

Ing. Petr Pokorný  
Budivojova 13  
České Budějovice

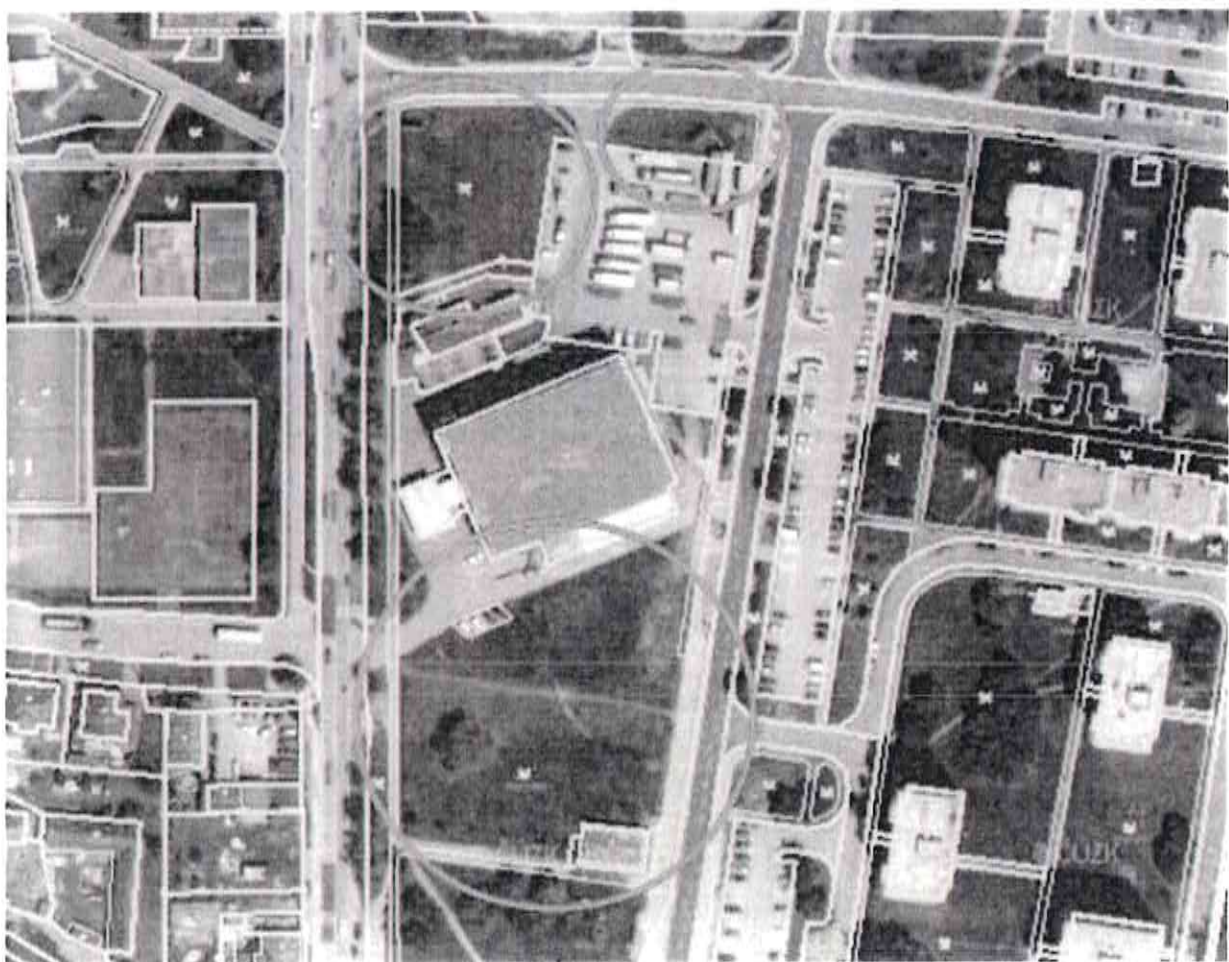
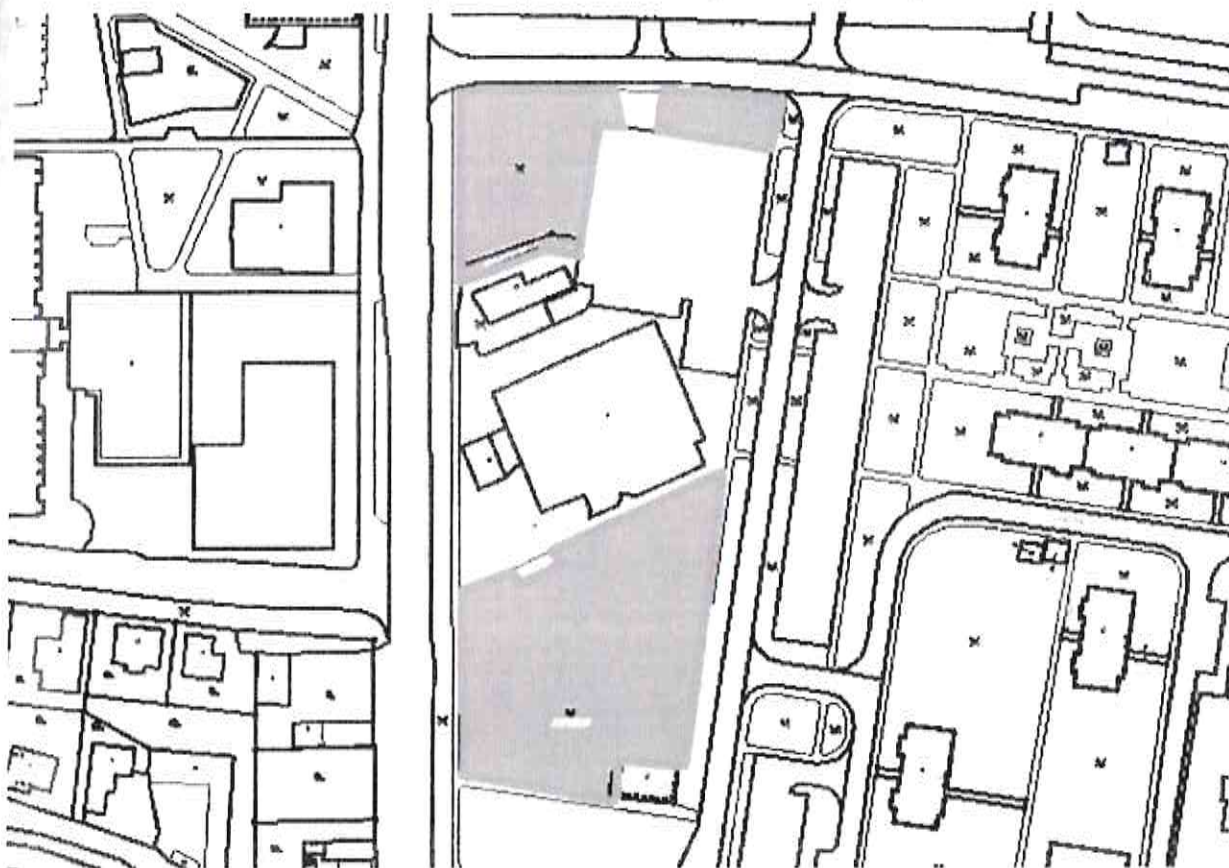
České Budějovice 22. 4. 2020

# PŘÍLOHY

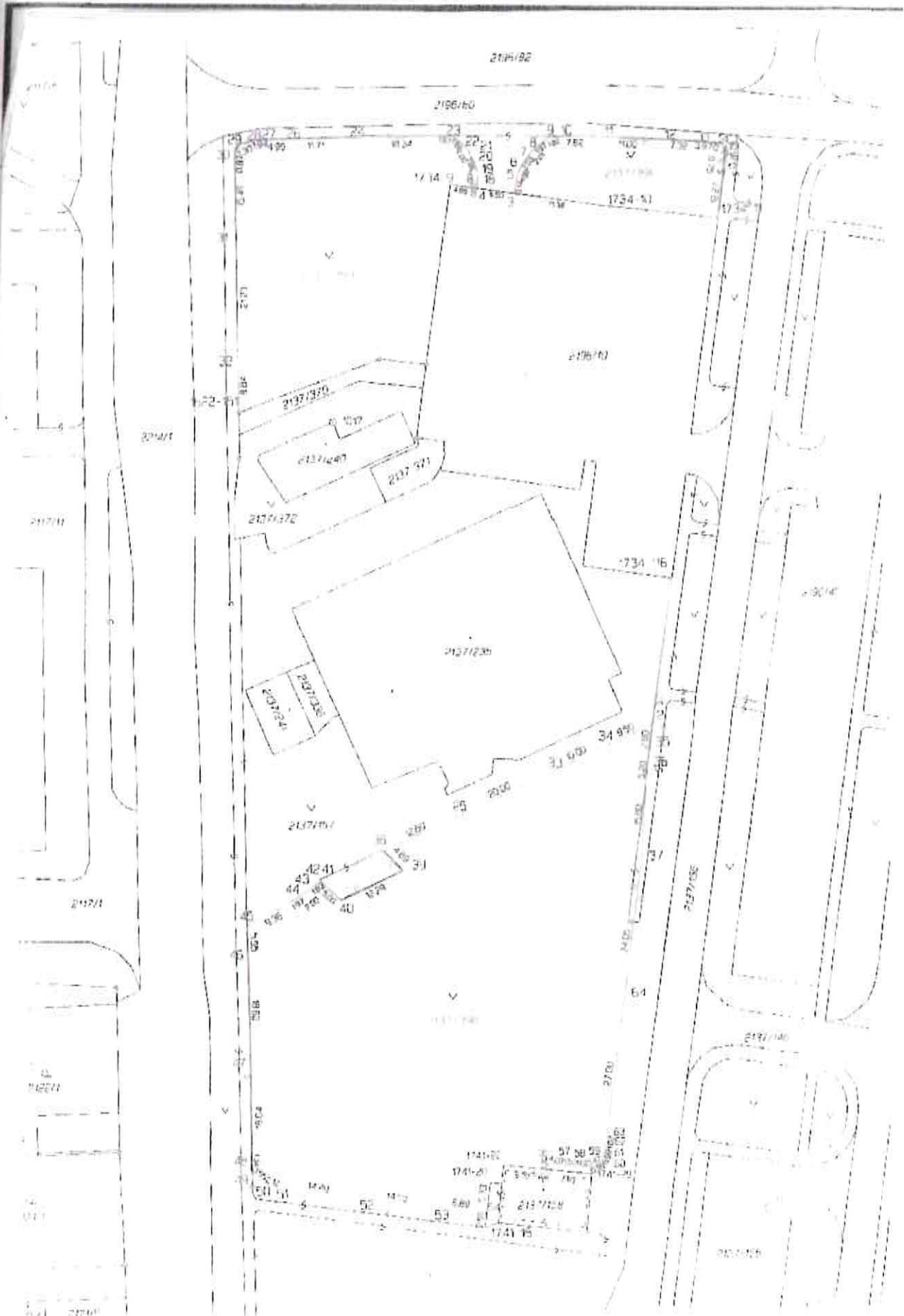
## Vyznačení nemovitosti



**Katastrální mapa s vyznačením příslušných pozemků**



# Geometrický plán

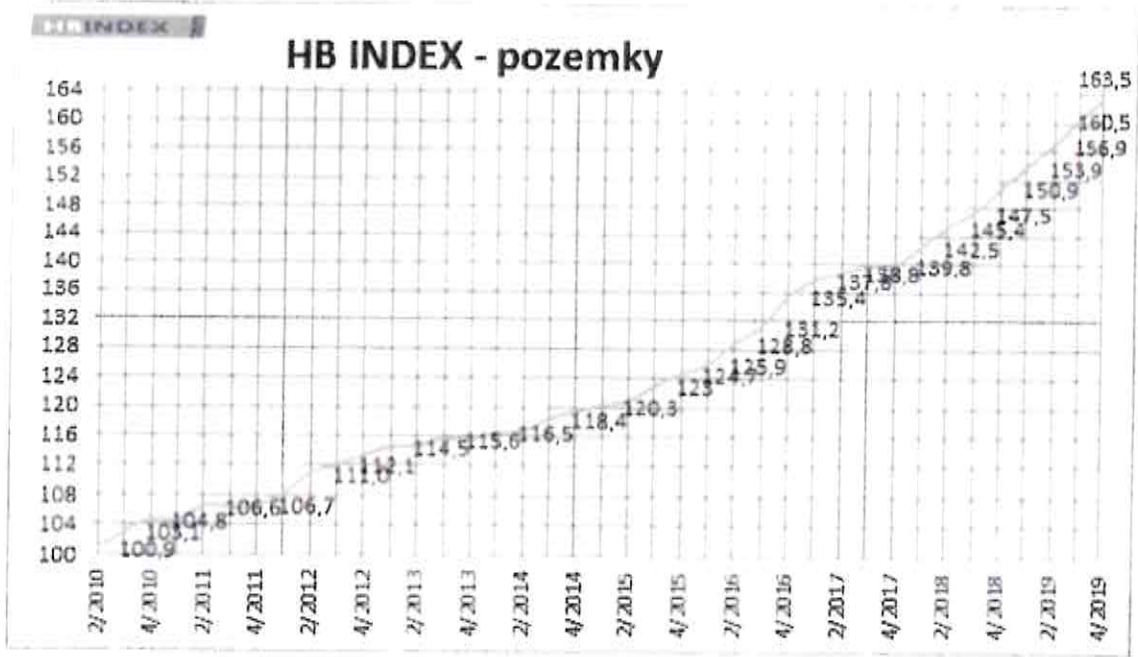


**VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVOHO STAVU LČA Ú KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Dosavidní stav				Nový stav										
Dosažený stav sez. č. poz.	Výměra pozemku		Druh pozemku Způsob využití	Dosažené souměry sez. číslo	Výměra pozemku		Druh pozemku Způsob využití	Tvoř. pozemky	Souř. č. poz.	Kód pozemku	Kód pozemku	Kód pozemku	Kód pozemku	
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>								
2137/157	2	39	27	2137/157	1	48	13		2	2137/157	60300	1	48	13
				2137/336		4	39		2	2137/157	60300		4	39
				2137/338		21	39		2	2137/157	60300		21	39
				2137/339		15	40		2	2137/157	60300		15	40
	2	39	27			74	57							

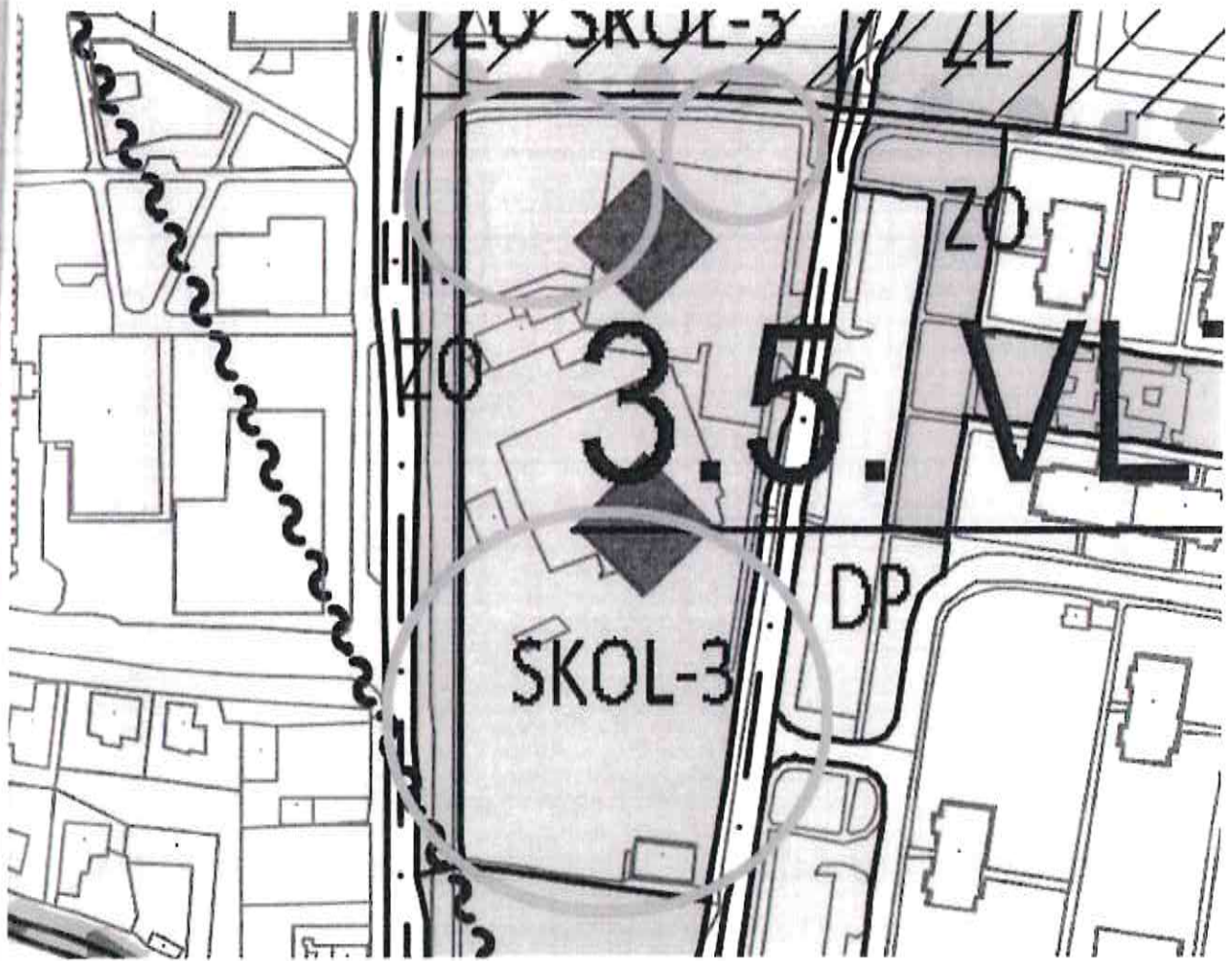
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> 01 0 rozdělení pozemků	Stavba: <b>Stavební úpravy stávajícího zemědělského pozemku</b> Město: <b>Čáslav</b> Ing. <b>Radek Karel</b>		Stavba: <b>Stavební úpravy stávajícího zemědělského pozemku</b> Město: <b>Čáslav</b> Ing. <b>Radek Karel</b>	
	Datum: <b>24. 10. 2019</b> Datum: <b>27. 10. 2019</b>		Datum: <b>24. 10. 2019</b> Datum: <b>27. 10. 2019</b>	
Vyhovuje: <b>Číslo k. územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	
Číslo: <b>Číslo katastrálního územního oddělení: 010/001/2019/001</b>	Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>		Kancelář: <b>Kancelář státního katastrálního úřadu, územní úřad Čáslav</b>	

### HB index

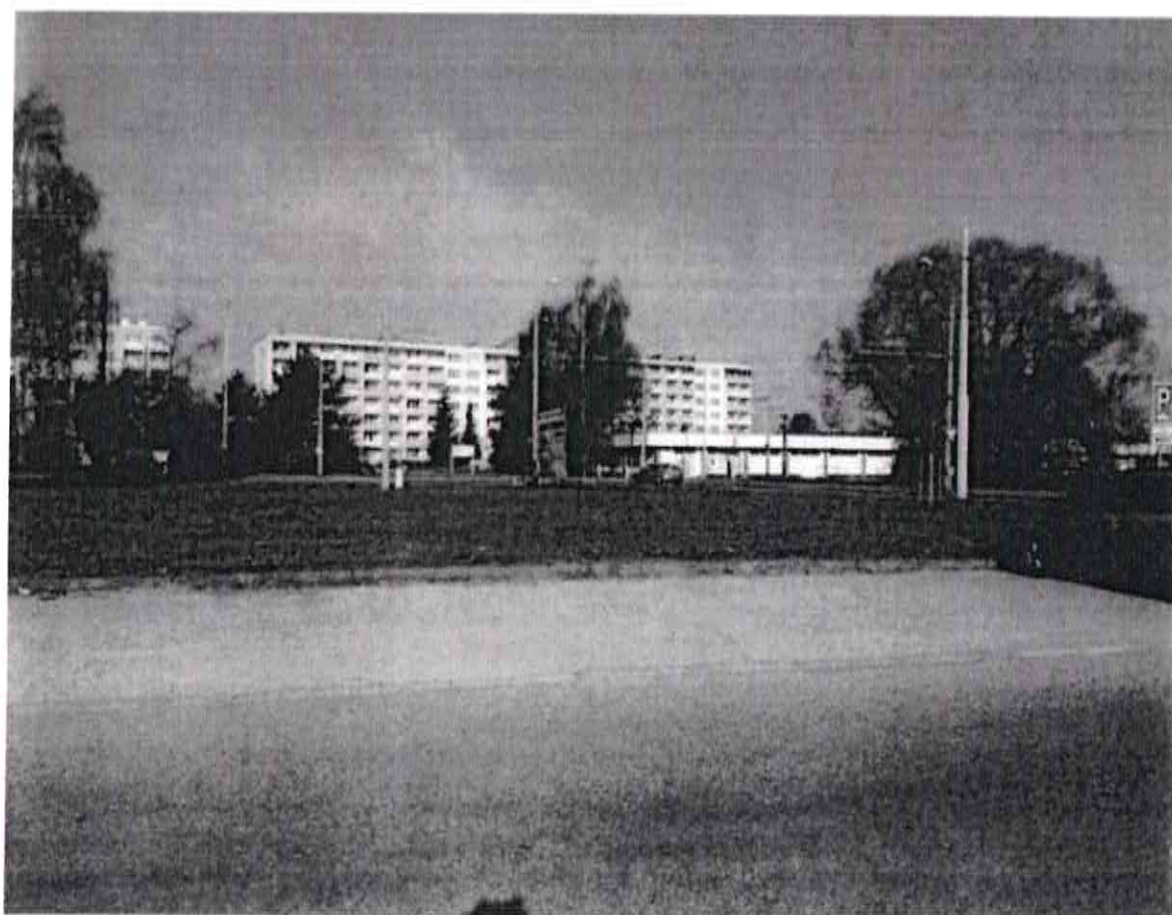
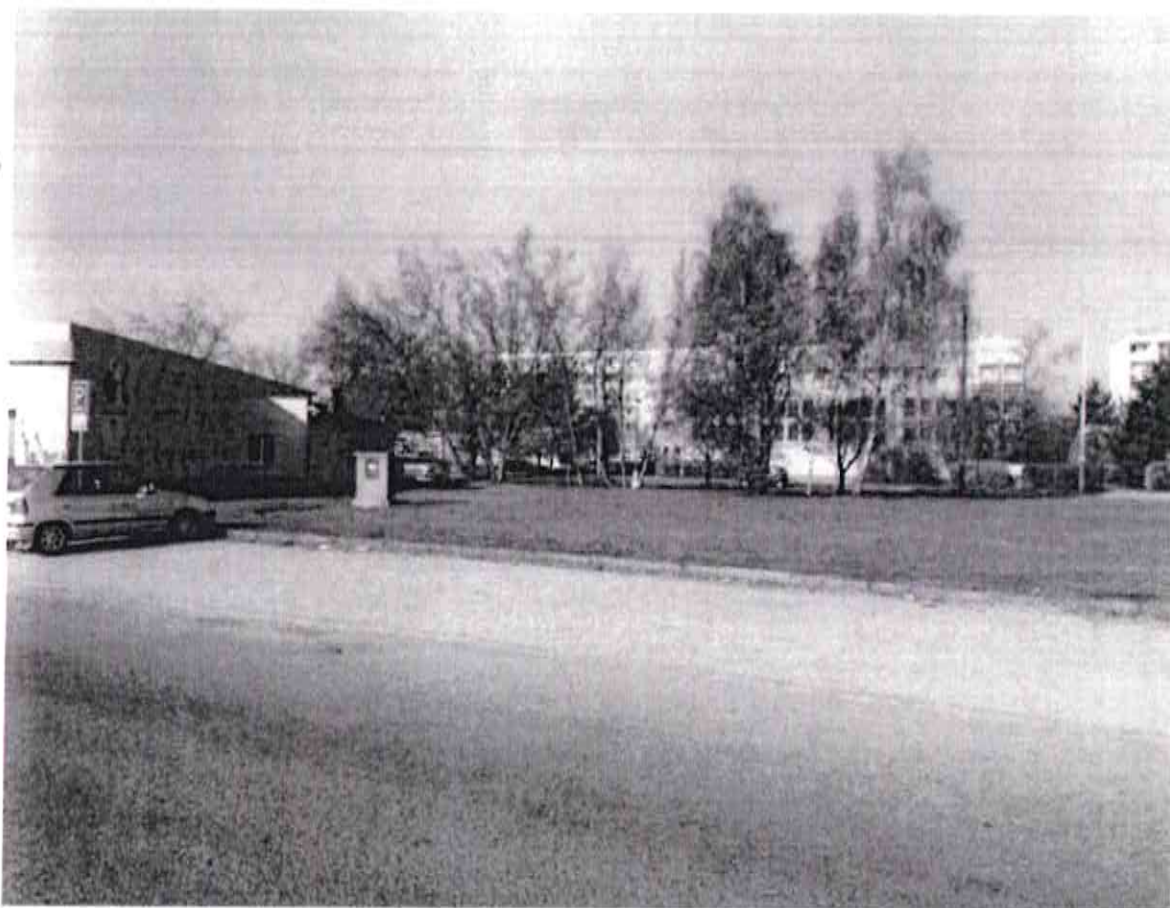




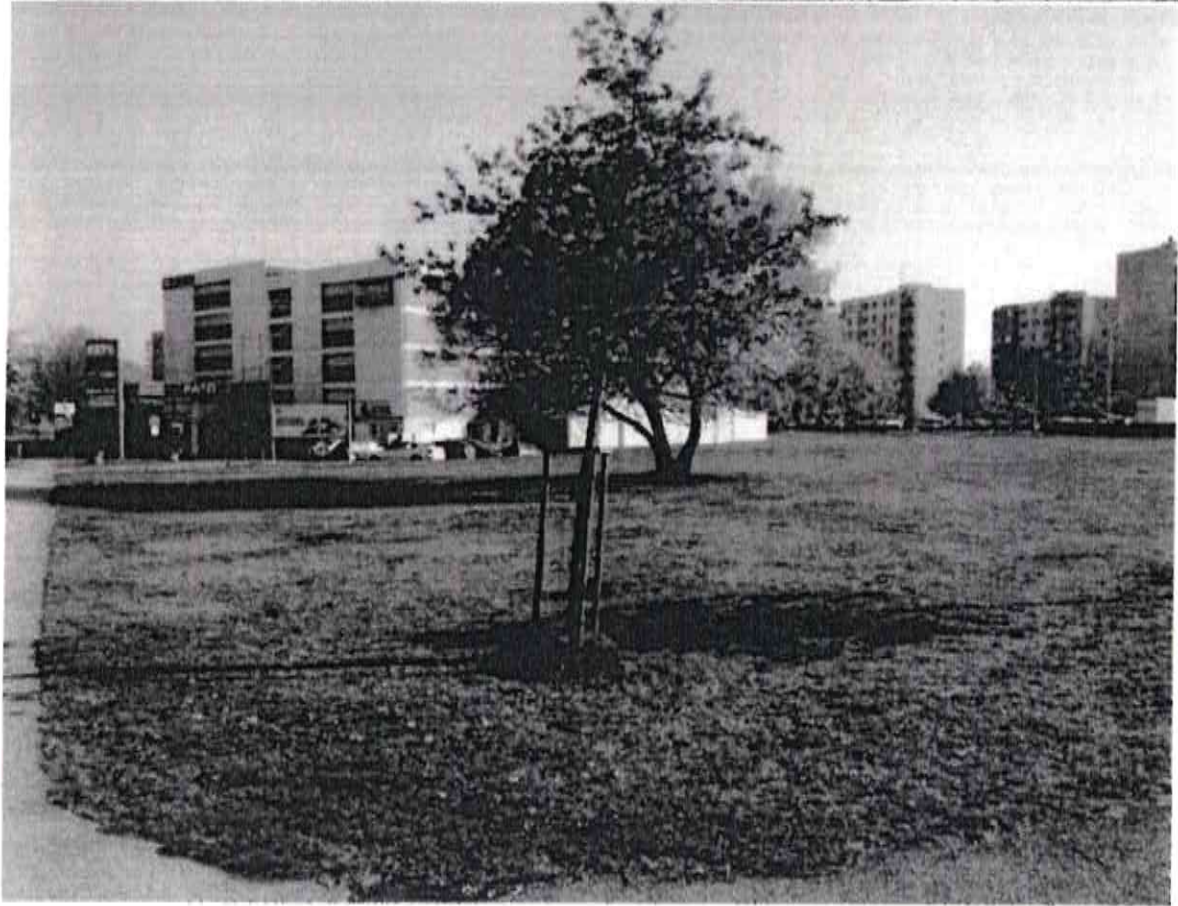
Výřez ÚP

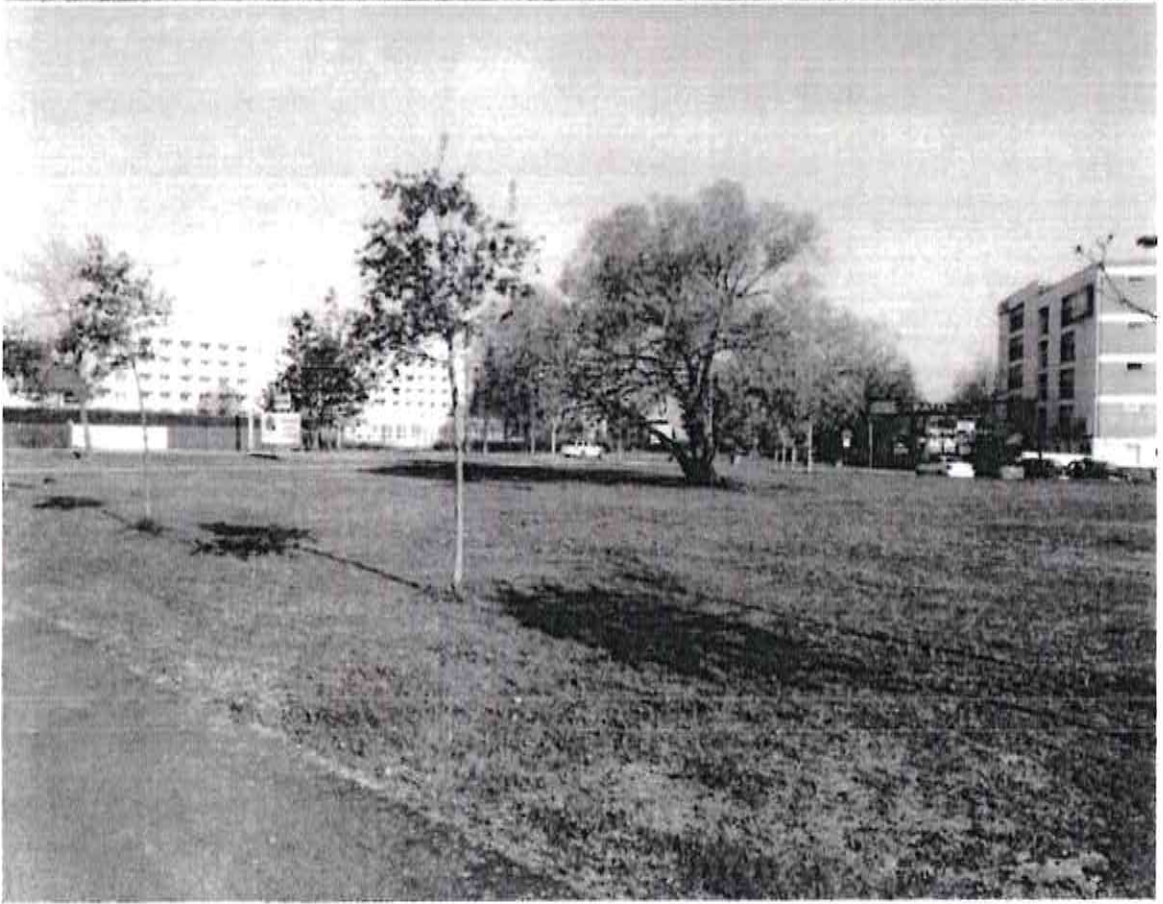
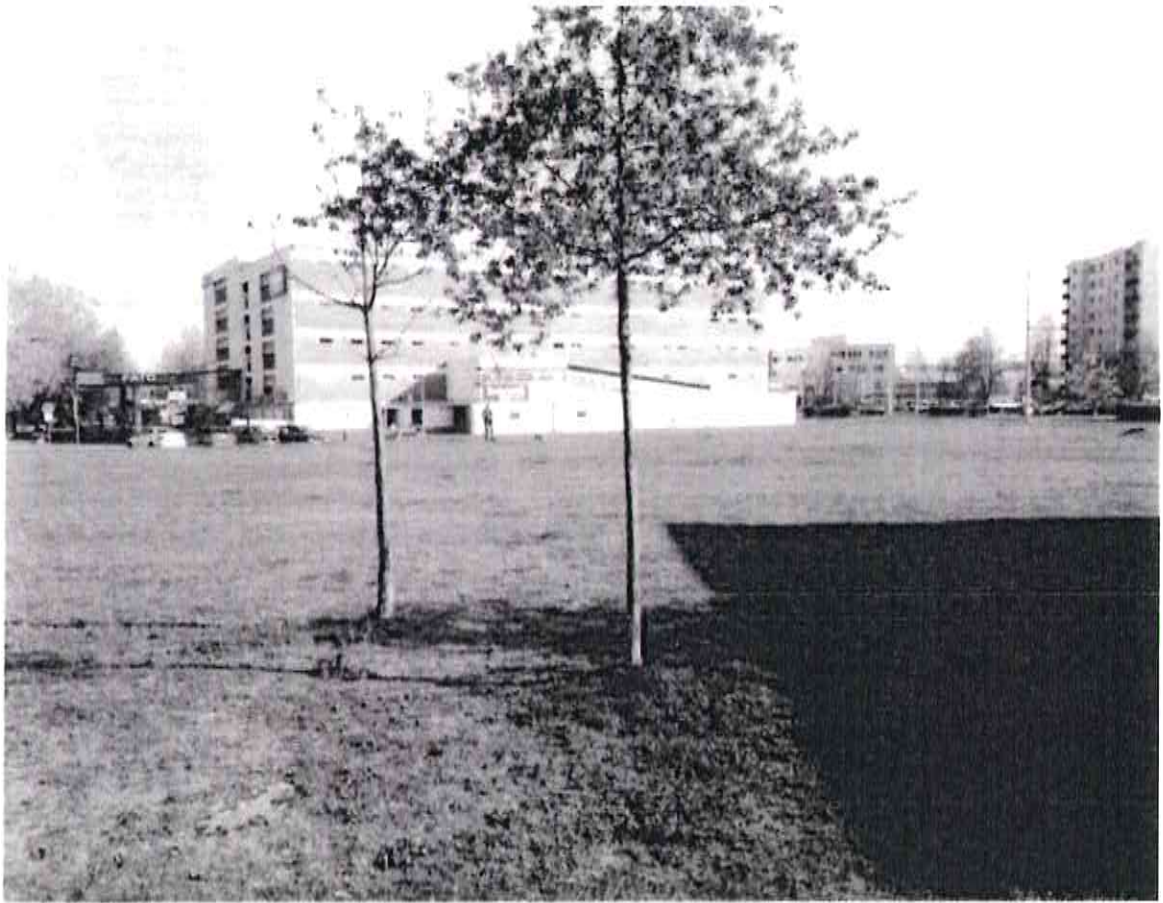


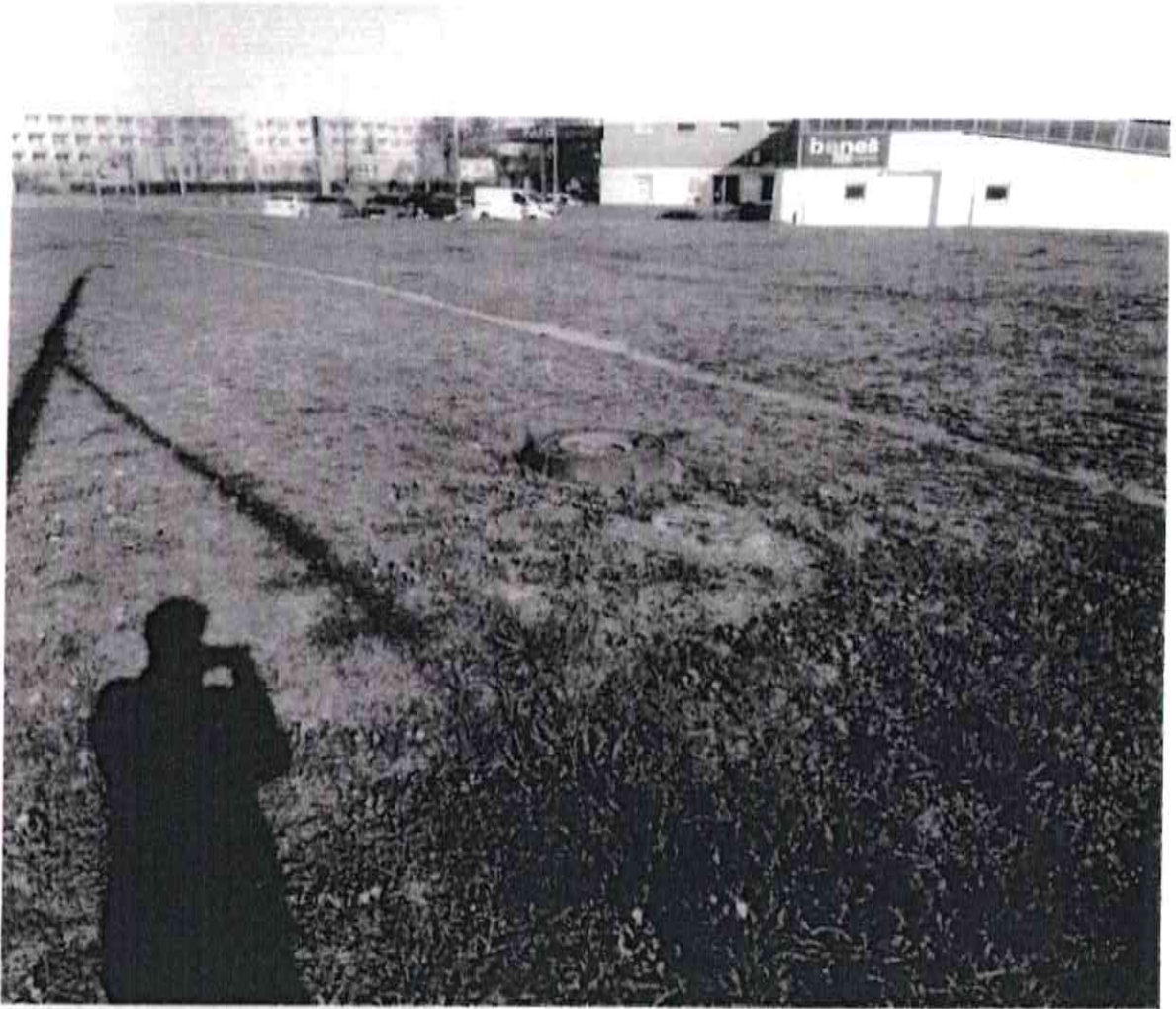
Fotodokumentace











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



16523/C/2020-HMSU  
 Č. j. UZSVM/C/11268/2020-HMSU

### Návrh nabídkové kupní ceny nemovité věci

V souladu s čl. 4 odst. 3 Příkazu č. 7/2014 Postupy při určování a sjednávání cen

**s c h v a l u j i**

**nabídkovou cenu níže uvedeného nemovitého majetku v k. ú. České Budějovice 2  
 ve výši:**

Parcela č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Kupní cena po zaokrouhlení
2137/370	111	563 000,-Kč
2137/396 oddělená GP z pč.2137/157	436	2 209 000,-Kč
2137/398 oddělená GP z pč.2137/157	4138	20 960 000,-Kč
2137/399 oddělená GP z pč.2137/157	1540	7 801 000,-Kč

Pozemky pč. 2137/396, 2137/ 398 a 2137/399 vznikly na základě geometrického plánu č. 4525-53/2019 z pč. 2137/157, k.ú. České Budějovice 2, **obec České Budějovice**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice pro vyhlášení veřejné soutěže.

Nabídková cena byla stanovena na podkladě znaleckého posudku č. 2624-34/2020 ze dne 22.4.2020.

Znalecký posudek zpracoval soudní znalec Ing. Petr Pokorný, který stanovil cenu dle oceňovacího předpisu ve výši 802Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 5 115 670,- Kč a cenu obvyklou ve výši 5063Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 31 500 000,- Kč.

Náklady na zpracování znaleckého posudku činí 3360,- Kč.

Další náklady spojené s realizací tohoto majetku spočívající ve zpracování GP č. 4525-53/2019 činí 9200,-Kč.

V Českých Budějovicích dne 29.05.2020

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU  
 VE VĚCECH MAJETKOVÝCH  
 Územní pracoviště České Budějovice  
 Prokšíšova 5, 371 03 České Budějovice

Mgr. Pavel Bednařík  
 ředitel Územního pracoviště České Budějovice  
 ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH