ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	**064636/2024**
Znalec:	Pavel Baloun Komenského 5 370 01 České Budějovice IČ : 71744649 tel. 604 357 137 p.bal@seznam.cz
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
Zadavatel:	EG.D, a.s. Lidická 1873/36, 602 00 Brno IČ: 28085400
Předmět:	Ocenění cenou zjištěnou a obvyklou nově vzniklých pozemků parc.č. 819/8 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 5 m^2 a parc.č. 819/9 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 33 m^2 určených pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem **„stavba č. 1030088509 - ČK Gymnázium“** v k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov
Podle stavu ke dni:	14. 8. 2024
Číslo vyhotovení:	1/2
Datum vyhotovení:	V Č.Budějovicích 19. 8. 2024
Počet stran:	11 stran textu a 3 strany příloh

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určit zjištěnou i obvyklou cenu nově vzniklých pozemků parc.č. 819/8 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 5 m^2 a parc.č. 819/9 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 33 m^2 určených pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem **„stavba č. 1030088509 - ČK Gymnázium“** v k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Zjištění ceny pozemku pro potřeby objednatele - koupě pozemku pro stavbu trafostanice.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Znalci byly zadavatelem sděleny informace o dosažených cenách z uzavřených kupních smluv při výkupu pozemků pro stavby kioskových trafostanic v okrese Český Krumlov.

2. Výčet podkladů

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Jako zdroj dat byl vybrán informační systém státní správy - aplikace nahlížení do katastru nemovitostí a dále data dodaná zadavatelem - geometrický plán a údaje o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic.

Prohlídka a zaměření :

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 14.8.2024.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- informace o pozemcích z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Český Krumlov č. LV 2037 a 10001 pro k.ú. Český Krumlov vyhotovené dne 14.8.2024
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán č. 4609-210/2024 vyhotovený firmou GEODÉZIE CB s.r.o., K. Lávičky 1062/13, 370 07 České Budějovice dne 26.7.2024
- snímek katastrální mapy
- územní plán města Český Krumlov
- informace o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic v okrese Český Krumlov

Vlastnické a evidenční údaje :

Pozemek parc.č. 819/3

Dle výše uvedené informace o pozemku z KN č. LV 2037 je vlastníkem pozemku :

Vlastnické právo

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Gymnázium, Český Krumlov, Chvalšinská 112, Latrán, 381 01 Český Krumlov

Pozemek parc.č. 819/4

Dle výše uvedené informace o pozemku z KN č. LV 10001 je vlastníkem pozemku :

Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 391 01 Český Krumlov

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Jedná se o data získaná z informačních zdrojů státní správy - katastrální úřad, samosprávy - územní plán a geometrický plán - úředně oprávněná osoba, informace z uzavřených kupních smluv - údaje jsou znalcem považovány za věrohodné.

3. Nález

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Na nově vzniklých pozemcích parc.č. 819/8 a 819/9 plánuje společnost EG.D, a.s. umístit stavbu kioskové trafostanice. Z databáze společnosti EG.D, a.s. byla získána data o již realizovaných prodejích pozemků určených pro stavby trafostanic v okrese Český Krumlov, jelikož se jedná o specifické pozemky zejména svojí velikostí není možné získat tyto informace z běžného realitního trhu.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Při ocenění bude postupováno dle zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku v účinném znění a vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v účinném znění, tedy ve znění poslední novely č. 434/2023 Sb.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

- informace o vlastníkovi pozemků z KN - LV č. 2037 a 10001 pro k.ú. Český Krumlov

- geometrický plán č. 4609-210/2024 vyhotovený firmou GEODÉZIE CB s.r.o., K. Lávičky 1062/13, 370 07 České Budějovice dne 26.7.2024

- zatřídění pozemků z hlediska územního plánu města Český Krumlov

- informace o dosažených kupních cenách pozemků pro stavby trafostanic v okrese Český Krumlov

4. Posudek

4. 1 OBSAH POSUDKU

1. **Pozemek parc.č. 819/8 a 819/9 – § 9 – ocenění cenou zjištěnou**

2. **Pozemek parc.č. 819/8 a 819/9 – § 1a – ocenění cenou obvyklou**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku v platném znění, tedy ve znění novely č. 434/2023 Sb.

1. Pozemek parc.č. 819/8 a 819/9 – § 9 - ocenění cenou zjištěnou

Předmětem ocenění jsou nově vzniklé pozemky parc.č. 819/8 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 5 m^2 a parc.č. 819/9 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 33 m^2 určené pro stavbu kioskové trafostanice v rámci stavební akce s názvem **„stavba č. 1030088509 - ČK Gymnázium“** v k.ú. Srubec. Dle informace zadavatele posudku nebylo na stavbu dosud vydáno územní rozhodnutí. Nově vzniklé pozemky nejsou dosud zapsané v KN.

Nově vzniklý pozemek parc.č. 819/8 vznikl oddělením z původního pozemku parc.č. 819/3 a nově vzniklý pozemek parc.č. 819/9 vznikl oddělením z původního pozemku parc.č. 819/4 oba na základě geometrického plánu č. 4609-210/2024 vyhotoveného firmou GEODÉZIE CB s.r.o., K. Lávičky 1062/13, 370 07 České Budějovice dne 26.7.2024. Nově vzniklé pozemky parc.č. 819/8 a parc.č. 819/9 se nalézají v prostoru mezi částmi města Nové Dobrkovice a Nádražní Předměstí, konkrétně ve Fialkové ulici vedle objektu Gymnázia Český Krumlov. Okolní zástavba tvořena objektem gymnázia a víceúčelovým a fotbalovým hřištěm. Přístup k nově vzniklému pozemku po asfaltové cestě - Fialkové ulici. Z inženýrských sítí je v místě nově vzniklého pozemku dostupná elektřina, voda, kanalizace, zemní plyn. Dle platného územního plánu města Český Krumlov jsou oceňované pozemky zahrnuty do ploch označených OV - obslužná sféra - občanská vybavenost. V těchto plochách je jako hlavní funkce : školství, zdravotnictví a sociální péče. Pozemky parc.č. 819/8 a parc.č. 819/9 budou oceněny dle § 9 odst.4.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Český Krumlov			
Název okresu	Český Krumlov			
Základní cena pozemku	ZC	=	2.939,–	Kč/m^2

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$ = 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	IV.	Bez zástavby	0,00
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$ = 0,600

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$ = 0,600

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená ZCU = ZC × I × 0,30 = 529,0200 Kč/m²

Parc. č.	***Název***	***Výměra [m²]***	***Cena [Kč]***
819/8	ostatní plocha	5	2.645,10

Pozemek parc.č. 819/8 – zjištěná cena **2.645,10 Kč**

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená ZCU = ZC × I × 0,30 = 529,0200 Kč/m²

Parc. č.	***Název***	***Výměra [m²]***	***Cena [Kč]***
819/9	ostatní plocha	33	17.457,66

Pozemek parc.č. 819/9 – zjištěná cena **17.457,66 Kč**

2. Pozemek parc.č. 819/8 a 819/9 – § 1a - ocenění obvyklou cenou

Předmětem ocenění jsou nově vzniklé pozemky parc.č. 819/8 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 5 m² a parc.č. 819/9 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 33 m² určenné pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem **„stavba č. 1030088509 - ČK Gymnázium“** v k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov

Bližší popis viz. výše ocenění cenou zjištěnou.

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

Při určení obvyklé ceny oceňovaného pozemku jsou vybrány do souboru pro porovnání obdobné pozemky, u kterých byl realizován prodej (odkup společností EG.D a.s.) na distribučním území společnosti EG.D a.s.

Následně bude provedena srovnávací analýza pro porovnání údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Jako základní jednotka pro porovnání bude uvažován 1 m^2 pozemku. Poté bude provedena úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného jejich korekcí.

Závěrem bude určena obvyklá cena, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Vzorky : realizované prodeje obdobných pozemků :

1) Český Krumlov – ulice Objížďková - prodej pozemku parc.č. St. 3687 – zastavěná plocha o výměře 14 m^2, pozemek zastavěný stavbou regulační stanice plynu, přístup z asfaltové komunikace, inž. sítě v místě dostupné, okolní zástavba tvořena převážně objekty pro bydlení, dle ÚP – plochy ZS – zeleň sídelní, veřejná, prodej 5/2021, **cena za 1 m^2 = 1.943,-Kč/m^2**

2) Český Krumlov – ulice Za Jitonou - prodej pozemku parc.č. 725/10 – ostatní plocha o výměře 37 m^2, pozemek určený pro stavbu kioskové trafostanice, přístup z asfaltové komunikace, inž. sítě v místě dostupná : elektřina a voda, dle ÚP – plochy OV.3 - obslužná sféra specifická, prodej 3/2022, **cena za 1 m^2 = 2.005,-Kč/m^2**

3) Český Krumlov – ulice Za Jitonou - prodej pozemku parc.č. 727/11 – zahrada o výměře 37 m^2, pozemek určený pro stavbu kioskové trafostanice, přístup z asfaltové komunikace, inž. sítě v místě dostupná : elektřina a teplovod, dle ÚP – plochy OV.3 - obslužná sféra specifická, prodej 7/2022, **cena za 1 m^2 = 2.080,-Kč/m^2**

Výše uvedené kupní ceny jsou bez DPH.

Při určení obvyklé ceny metodou porovnání dochází k analýze oceňovaného pozemku s již realizovanými prodeji obdobných pozemků. Není použit pouze jeden koeficient, ale několik koeficientů zohledňujících více parametrů. Dosažená cena je nejprve upravena koeficientem pohybu cen od období prodeje.

Je – li porovnávaný pozemek lepší než oceňovaný, je koeficient větší než 1,00.

Je – li porovnávaný pozemek horší než oceňovaný, je koeficient menší než 1,00.

K1 – koeficient velikosti pozemku

K2 – koeficient dle možnosti přístupu

K3 – koeficient dostupnosti inženýrských sítí

K4 – koeficient dle určení územním plánem

K5 – koeficient polohy dle významu obce, lokality

K6 – koeficient dle odborného posouzení znalcem

Tabulka porovnání :

č.	Dosažená cena za 1 m2	Koef. pohybu cen od období prodeje	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Obvyklá cena
1	1 943,00 Kč	1,30	2525,90	0,97	1	1	0,8	1	1	0,776	3 255,03 Kč
2	2 005,00 Kč	1,40	2807,00	1	1	0,9	1	1	1	0,9	3 118,89 Kč
3	2 080,00 Kč	1,40	2912,00	1	1	0,85	1	1	1	0,85	3 425,88 Kč
Průměr											**3 266,60 Kč**
Minimum											3 118,89 Kč
Maximum											3 425,88 Kč
Stanovení obvyklé ceny cenovým porovnáním - pozemek parc.č. 819/8 a 819/9 - cena 1 m^2											**3 270,00 Kč**

Pozemek parc.č. 819/8 : 5 m^2 x 3270,- Kč = **16.350,- Kč**

Pozemek parc.č. 819/9 : 33 m^2 x 3270,- Kč = **107.910,- Kč**

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Rekapitulace ceny zjištěné

Výsledná cena

1. **Pozemek parc.č. 819/8** 2.645,10 Kč

Výsledná cena činí celkem **2.645,10 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 50 **2.650,– Kč**

Zjištěná cena: 2.650,– Kč

Cena slovy: dvatisícešestsetpadesát Kč

Výsledná cena

2. Pozemek parc.č. 819/9 17.457,66 Kč

Výsledná cena činí celkem **17.460,66 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 50 **17.460,– Kč**

Zjištěná cena: 17.460,– Kč

Cena slovy: sedmnácttisícčtyřistašedesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny

1. Pozemek parc.č. 819/8 **16.350,- Kč**

Cena slovy : šestnácttisíctřistapadesát Kč

2. Pozemek parc.č. 819/9 **107.910,- Kč**

Cena slovy : jednostosedmtisícdevětsetdeset Kč

5. Odůvodnění

5.1 KONTROLA POSTUPU

Kontrolou bylo zjištěno, že při zpracování posudku bylo postupováno dle příslušných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v účinném znění, tedy ve znění novely č. 434/2023 Sb.

5.2 ROZDÍL MEZI ZJIŠTĚNOU A OBVYKLOU CENOU – ODŮVODŇENÍ

Cena zjištěná pozemku vychází ze základní ceny pozemku stanovené v přílohách oceňovací vyhlášky. Jelikož dlouhodobě jsou obvyklé ceny pozemků, tedy ceny, za které jsou pozemky obchodovány podstatně vyšší a to zejména u druhu pozemků pro bydlení a komerční výstavbu, odvíjí se od těchto obvyklých cen vyšší cenová hladina u pozemků, na kterých jsou realizovány stavby technické infrastruktury.

Z výše uvedených důvodů je obvyklá cena vyšší než cena zjištěná.

6. Závěr

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určení zjištěné a obvyklé ceny nově vzniklých pozemků parc.č. 819/8 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 5 m^2 a parc.č. 819/9 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 33 m^2 určených pro stavbu kioskové trafostanice v rámci akce s názvem **„stavba č. 1030088509 - ČK Gymnázium“** v k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov, okres Český Krumlov

6.2 ODPOVĚĎ

Cena zjištěná pozemku parc.č. 819/8 činí **2.650,-Kč.**

Cena obvyklá pozemku parc.č. 819/8 činí **16.350,-Kč bez DPH.**

Cena zjištěná pozemku parc.č. 819/9 činí **17.460,-Kč.**

Cena obvyklá pozemku parc.č. 819/9 činí **107.910,-Kč bez DPH.**

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ :

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE :

Byla sjednána smluvní odměna.

Seznam příloh :

- informace o pozemcích z KN LV č. 2037 a 10001 pro k.ú. Český Krumlov
- geometrický plán č. 4609-210/2024 vyhotovený firmou GEODÉZIE CB s.r.o., K. Lávičky 1062/13, 370 07 České Budějovice dne 26.7.2024

7. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 064636/2024.

V Českých Budějovicích, 19. 8. 2024

Pavel Baloun
Komenského 5
370 01 České Budějovice
tel. 604 357 137