



O C E N Ě N Í N E M O V I T O S T Í



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhadů - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

mobil: 602 320 276

Hradec Králové 2

email: melich@wo.cz

500 02

STATNI POZEMKOVY URAD

Doručeno: 16.08.2018

SPU 376698/2018

listy:1 přílohy:

druh:

web: www.melich.cz



spuess6e4add71

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 36/3736/2018 * SEDLEC

o ceně nemovitých věcí - objektu zemědělské stavby, bez čísla popisného, se stavební parcelou číslo 57, s trvalými náletovými porosty, v katastrálním území Sedlec u Poběžovic, obci Poběžovice, kraj Plzeňský.

Objednateľ posudku : Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
nám. Generála Píky 2110/8
326 00 Plzeň

Účel posudku : Stanovení ceny nemovitých věcí v místě a čase obvyklé dle zákona č.92/1991 Sb. pro převod majetku státu na jiné osoby

Oceněnovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku

Oceněno ke dni : 26.července 2018

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednateľ a 1 vyhotovení je uloženo v archívnu znalce. Celkem posudek obsahuje 20 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 6.srpna 2018

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč
- výnosová hodnota nemovitých věcí v Kč
- metoda porovnávací nemovitých věcí
- cena nemovitých věcí v místě a čase
obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY 1. Objednávka na vypracování posudku
2. Výpis z rejstříku ARES
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Snímky katastrálních map
5. Podklady z územního plánu
6. Polohová mapa
7. Porovnávané nemovitosti

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nalézají mimo vlastní zastavěné území města Poběžovice, v okrajovém zastavěném území místní části Sedlec u Poběžovic, nedaleko místní veřejné asfaltové komunikace, proti objektu bydlení číslo popisné 34, vedle objektu rodinného domu číslo popisné 47.



Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt zděné zemědělské stavby stodoly, bez čísla popisného, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou, na stavební parcele číslo 57,
- stavební parcela číslo 57, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 225 m²,
- trvalé náletové porosty.

CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 10002 pro katastrální území Sedlec u Poběžovic, obec Poběžovice, kraj Plzeňský.

Objekt je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou.

Stavební parcela číslo 57 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné vedlejší zemědělské stavby a dále je tvořena vnější obvodovou neudržovanou zatravněnou plochou s převážně náletovými trvalými porosty před stavbou, směrem k místní veřejné komunikaci a ve svahu za objektem.

Objekt zemědělské stavby byl postaven v roce 1928.

Stavební parcela s objektem není oplocena.

b) přípojky:

- objekt není napojen na žádné inženýrské sítě,

c) příslušenství:

- venkovní úpravy: (před objektem je zcela dožilý dřevěný přístřešek z dřevěných trámků s částečným prkenným opláštěním a propadlým zastřešením),

d) součásti:

- trvalé náletové porosty; (javory, jasany, černé bezy),
- trvalé ovocné porosty; (třešeň),

e) inženýrské sítě:

- v místě je možnost napojení z veřejných inženýrských sítí pouze na elektrickou přípojku,

f) klady a zápory nemovitých věcí:

- + nezjištěny,
- omezené veřejné inženýrské sítě v místě,
- objekt v podstandardním stavebně technickém stavu,
- stavba bez prováděné údržby,
- plocha pozemku,

g) nájemní vztahy:

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného písemně uzavřeného nájemního smluvního vztahu,

h) věcná břemena:

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:

- nejsou předmětem ocenění; (nevyskytuje se).

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Dle územního plánu města, který byl schválen v prosinci 2017 lze pozemek samostatně velmi obtížně využít s ohledem na jeho tvar i celkovou výměru a zastavění plochy existujícím stavebním zemědělským objektem. V katastru nemovitostí je stavební parcela evidována v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Reálná je tak především využitelnost jako plocha se stavebním objektem zemědělské stavby postavené dle platného územního plánu obce v plochách "M - 18."

Silné stránky nemovitostí:

- + možnost prodeje objektu sousednímu vlastníkovi,
- + poloha nemovitých věcí v klidné zastavěné části města.

Slabé stránky nemovitostí:

- stavební objekt v podstandardním stavebně technickém stavu,
- statické poruchy na svislé nosné obvodovém zdivu,
- neprováděná dlouhodobá ani nejzákladnější údržba stavby,
- objekt nenapojený na žádné inženýrské sítě,
- přístup ke stavbě pouze přes pozemek cizího vlastníka.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 10002 pro katastrální území Sedlec u Poběžovic, obec Poběžovice, kraj Plzeňský, evidována:

- Česká republika:

IČ 00 00 00 01 - 001,

* příslušnost hospodařit s majetkem státu:

- Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká ulice, číslo popisné 1024/11a, Žižkov, PSČ 130 00, Praha 3,
IČ 01 31 27 74.

1.4 Přílohy posudku

Objednávka znaleckého posudku, ze dne 9.7.2018, digitálním podpisem potvrzená dne 23.7.2018.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, IČ: 01312774, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, pořízený dne 21.7.2018 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Sedlec u Poběžovic, obec Poběžovice, kraj Plzeňský, list vlastnictví číslo 10002, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměřičského a katastrálního, dne 21.7.2018.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Sedlec u Poběžovic, obec Poběžovice, kraj Plzeňský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměřičského a katastrálního dne 21.7.2018 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500 a 1:600.

Podklady z územního plánu obce Sedlec u Poběžovic.

Polohová mapa města Poběžovice a místní části Sedlec.

Porovnávané nemovitosti - realizované prodeje a aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí, pořízená při místním šetření dne 26.7.2018.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 26.7.2018 na místě samém.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- 1) Objekt zemědělské stavby, na stavební parc.čís. 57
- 2) Stavební parcela číslo 57

2.1 Objekt zemědělské stavby, na stavební parc.čís. 57

Oceněno podle 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

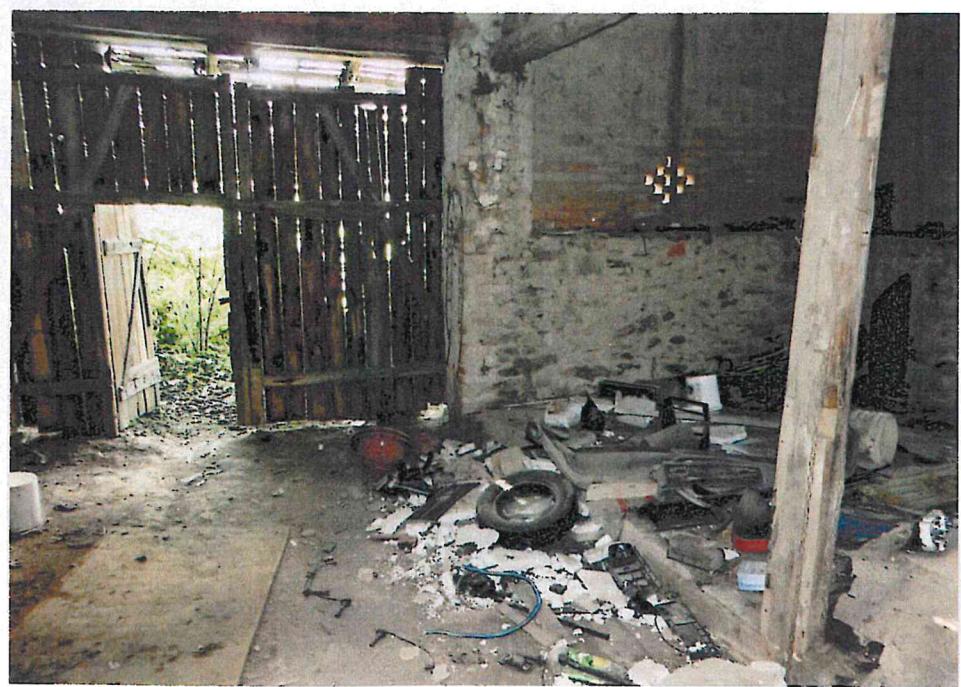


2.1.1 Popis

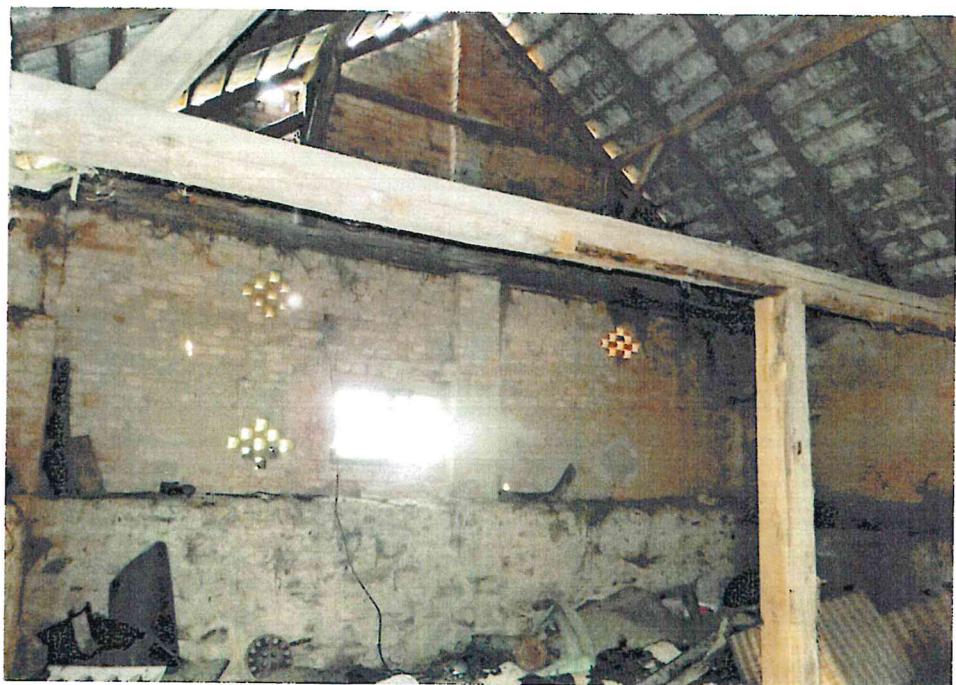
Předmětem ocenění je objekt zděné zemědělské vedlejší stavby stodoly, bez čísla popisného. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1928 na stavební parcele číslo 57. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby, téměř dožilé.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: zemědělský skladovací prostor.



Vnitřní prostory objektu



Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání, vytvořené jako betonové pasy proložené kamenem bez provedených vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou smíšené zděné, z plných pálených cihel a z kamene. Stropní konstrukce není provedena. Krov je dřevěný vaznicový trámový, poškozený. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Střešní krytina je z cementových tašek, poškozených a z části chybějících, čímž dochází k přímému zatékání do vnitřních prostor objektu. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky nejsou provedeny. Fasádní omítka je na části objektu dvouvrstvá hladká, poškozená a dožilá, na většině plochy povrchu opadaná. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schody nejsou osazeny. Dveře nejsou osazeny. Vrata jsou osazena dřevěná plná dvoukřídlová svlaková, dožilá. Okno je osazeno dřevěné zdvojené. Podlaha je v jedné polovině objektu tvořena pouze hliněným mlatem, v druhé polovině je podlaha betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu není provedena elektroinstalace. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a mnohaleté neprováděné již ani nejzákladnější údržbě.



2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: A1
 Charakteristika: nepodsklepené
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	8,29*8,12*3,60	=	242.33 m ³
Zastřešení	8,29*8,12*3,18/2	=	107.03 m ³
-----			celkem = 349.36 m ³

2.1.4 Opotřebení stavby

Při stáří 90 let a životnosti 110 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.8182%.

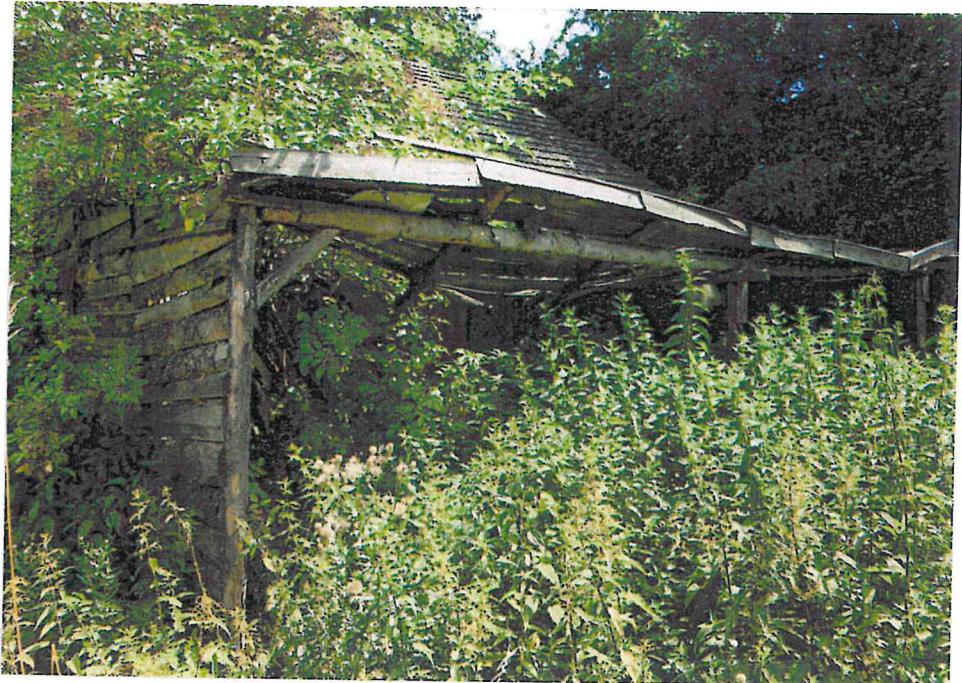
2.1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluúčastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		



2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	-0.01
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		

Celkem *		-0.31

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + -0.31) \times 0.3 = 0.207$$

2.1.8 Výpočet ceny objektu (podle 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koefficienty:		
Dle nákladů na účel.využ.podkroví (příl.14)	x	1.0000
K ₄ : koeficient vybavení stavby	x	1.0000
K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x	1.0000
K _i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	0.2070
pp = It x Ip = 1.000 x 0.207		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	554,24	
Cena za celý obestavěný prostor	$349,36 \text{ m}^3$	= Kč	193.629,29
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	193.629,29	
Snížení ceny za opotřebení 81.8182%	- Kč	158.424,-	
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	35.205,29	

Objekt zemědělské stavby, na stavební parcele čís 57

Cena celkem Kč 35.205,-

3. OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o ocenění majetku ve vlastnictví právnické osoby, objektu zemědělské stavby, bez čísla popisného. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací, metoda věcné hodnoty a stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovité věci vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu stavebního objektu, vlastnictvím parcely a velikostí plošné výměry a druhu pozemku včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

U uvedených nemovitostí nejsou v katastru nemovitostí zapsána žádná zástavní práva k nemovitým věcem.

Případná zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci nezanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je ve vlastnictví právnické osoby.

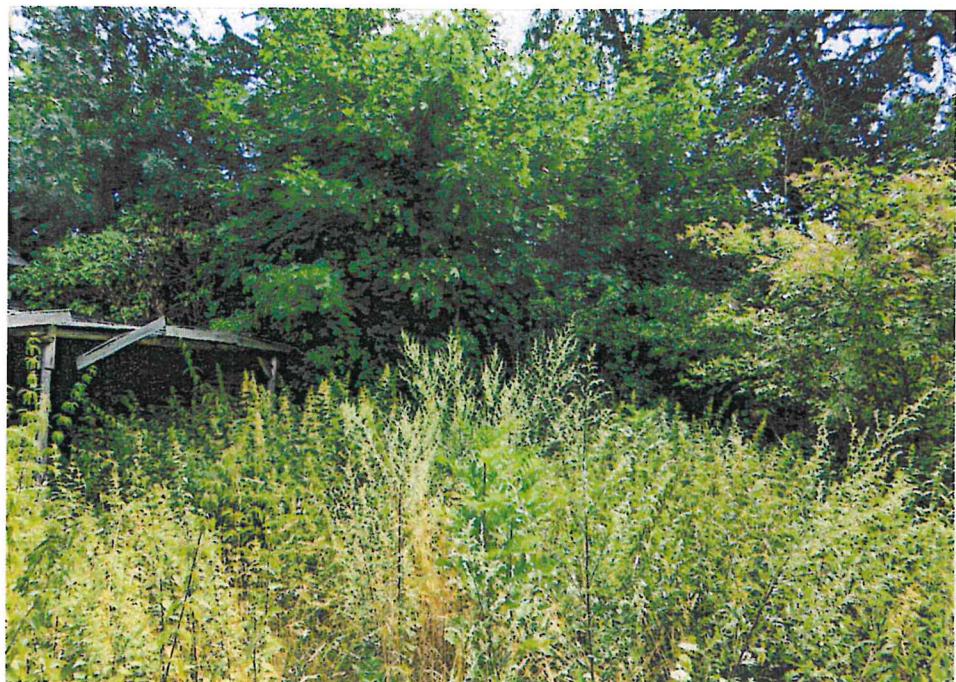
- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitostí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou Naegeliho hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající podstandardní až havarijní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky
- technický, konstrukční a stavební stav objektu
- místní poloha
- velikost pozemku
- vlastnické parcely
- využitelnost stavby
- energetická náročnost prostoru
- náklady na provoz objektu
- výnosy z pronájmu nemovitosti
- ekonomické výsledky vlastníka nemovitosti
- nejlepší využití nemovitého majetku
- obecné podmínky v dané lokalitě
- obecné ekonomické výhledy a specifické podmínky nemovitosti
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku



4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemku, je-li ve vlastnictví majitele oceňovaného stavebního objektu.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekt s nebytovými zemědělskými prostory, s podstandardní konstrukční vybaveností v havarijném stavu se stavební parcelou, bez jakéhokoli příslušenství a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - objekt zemědělské stavby

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	242,33	=	242.33 m ³
Zastřešení	107,03	=	107.03 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby	celkem =	349.36 m ³
-------------------------	----------	-----------------------

Při stáří 90 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.616,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.2120

Cena za celý obestavěný prostor	349.36 m ³	= Kč	193.751,56
Snížení ceny za opotřebení	75%	- Kč	145.313,67
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	48.437,89

Věcná hodnota nemovitostí - objekt zemědělské stavby

Cena celkem Kč 48.438,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 57

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	100,-
Cena za celou výměru 225.00 m ²	= Kč	22.500,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 57

Cena celkem Kč 22.500,-

4.5 Cena nemovitých věcí výnosovým způsobem - definice

4.5.1 Popis

Výnosová metoda u oceňovaných nemovitých věcí pro výpočet ceny nemovitostí v místě a čase obvyklá metodou diskontace očekávaných příjmů vychází z dosažených hospodářských výsledků z pronájmu nemovitostí. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitých věcí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitých věcí je možné stanovit dvěma způsoby:

- 1) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitých věcí,
- 2) kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, však nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv. V podmírkách České republiky nelze dosud využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory. Trh nemovitostí má stále svou určitou autonomii, která má vliv i na vývoj cen a výnosnost nemovitostí. Z tohoto důvodu je třeba preferovat, aby byla míra kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což je úroková míra, kterou je obvykle úročena tržní hodnota nemovitostí. Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitostí, který je vztažen k tržním cenám.

Výnosová hodnota se stanovuje na základě výnosu z pronájmu. Z hlediska půdorysné dispozice stavebního objektu je nutno preferovat možný pronájem stavby jako celku, neboť je nereálný pronájem po částech, respektive jednotlivých oddělených prostorách. Hodnoty nájemného jsou odvozeny z reálných nájemních smluv s porovnáním na možné a reálně dosahované nájemné u obdobných stavebních objektů v místě i v regionu.

V ceně nájmu za pronajatou stavbu s nebytovými prostory je zahrnuto i nájemné ze stavební parcely včetně náletových trvalých porostů přináležejících k této stavbě.

Ke stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem je použito ustanovení paragrafu 6 zákona číslo 151/97 Sb.

Dále je možno použít koeficient 0,85 vyjadřující roční obsazenost (0,15 neobsazenost) nemovitosti při pronajímání.

Roční nájemné (tzv. "čisté nájemné") je sníženo o náklady spojené či vynaložené z titulu vlastnictví, provozování či pronajímání nemovitosti. Jedná se o roční částku daně z nemovitosti, roční částku zaplacенного pojistného, roční odpisy a náklady na běžnou údržbu, opravy a správu.

4.6 Výnosový způsob ocenění - zemědělská stavba

4.6.1 Období a nájemné

Prostor	Počet období a nájemné	Přepočet	Nájemné
Nemovitos	1 * 12	12.00	1800.00
Přepočet období a nájemné celkem		12.00	1800.00

4.6.2 Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N) :

Roční nájemné	= Kč	1.800,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	0,-
Roční částka zaplacенного pojistného	- Kč	0,-
Roční odpisy, udržovací a jiné náklady	- Kč	0,-
Roční nájemné z pozemku	- Kč	0,-

Výsledné roční upravené nájemné činí = Kč 1.800,-

Míra kapitalizace p = 6 %

Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem =

CV = N/p x 100 = 1.800,- / 6 % x 100 = Kč 30.000,-

Výnosový způsob ocenění - zemědělská stavba

Cena celkem Kč 30.000,-

4.7 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.7.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jejich stavebně technický stav, je optimálním stanovením obvyklé ceny "Metoda Naegeliho hodnoty, (vážený poměr z věcné hodnoty a výnosové hodnoty nemovitých věcí)."

Stanovená obvyklá cena je tak reálná i ohledem na obdobnou výši ceny zjištěné, neboť v daném případě, v dotčeném území i v reálném posuzovaném okolí je metoda porovnávací při srovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí a jejich možnými dosažitelnými prodejnými cenami zcela nezjistitelná, neboť tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbliže odpovídá oceňovanému majetku a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí nebo již realizovanými a uskutečněnými prodeji obdobných a srovnatelných nemovitých věcí.

Ocenění i porovnání je prováděno z hlediska substance (podlahová plocha, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemku, vlastnictví parcely, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

METODA POROVNÁVACÍ :

- * Realizované prodeje:

dle porovnávací metody nebyly samostatné srovnatelné zemědělské stavby se stavební parcelou v daném katastrálním území ani blízkém okolí za dobu posledních 12 měsíců obchodovány:

- v roce 2017 ani 2018 nedošlo v blízké lokalitě k převodu žádné obdobné nemovitosti,

dle porovnávací metody nebyly samostatné srovnatelné pozemky v daném katastrálním území ani blízkém okolí za dobu posledních 12 měsíců obchodovány:

- v roce 2018 došlo v dané lokalitě k prodeji parcely číslo 4, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m², avšak včetně stavebního objektu v nesrovnatelně lepším stavebně technickém stavu za částku 400.000,- Kč,
- v roce 2017 došlo v dané lokalitě k prodeji parcely číslo 542, 544 a 777/2, druh pozemku zahrada a ostatní plocha a o celkové výměře 867 m², za celkovou částku 197.400,- Kč, tj. v ceně 227,68 Kč / 1 m².

Obvyklá cena je tak stanovena na základě Naegeliho hodnoty nemovitých věcí, tj. stavebního objektu postaveného na vlastní stavební parcele.

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku katastrálního území Sedlec u Poběžovic:
 - A) pozemek 11.706 m², za 84,- Kč / 1 m², k.ú. Mutěnín,
 - B) pozemek 9.462 m², za 95,- Kč / 1 m², k.ú. Mutěnín.

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné zemědělské stavby v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené stavební objekty s nebytovými prostory v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku katastrálního území Sedlec u Poběžovic:
 - A) zemědělská stavba, 87 m² za 245.000,-Kč, k.ú. Staré Sedliště.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny z části nereálné s ohledem na to, že se jedná o plošně nesrovnatelný stavební objekt i plošně odlišné pozemky a v jejich nabídkových cenách jsou zahrnutы i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2016 v průměru u obdobných staveb o 15 až 20 % vyšší než ceny skutečně realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2017 a přetrhává i v roce 2018.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, velikost podlahové plochy, tvar pozemku, plochu a vlastnictví parcely a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

Prohlášení o nepodjatosti dle par. 11 odst. 1 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících: prohlašuji tímto, že jsem se nepodílel na výběru oceňovaných nemovitých věcí, nemám žádný osobní zájem na zadání této zakázky a mezi mnou a zadavatelem jako objednatelem znaleckého posudku není žádný osobní, pracovní či jiný obdobný poměr.

4.7.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

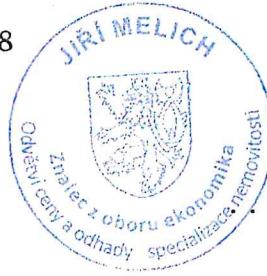
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	70.938,-
Výnosová hodnota	= Kč	30.000,-
Odhad obvyklé ceny, Naegeliho-Bradáčova metoda: = (věcná+(váha*výnosová)) / (váha+1) = Kč 36.800,- váha = ((10*(věcná-výnosová))/výnosová)+1 = [1..5] = 5.00		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	36.800,-
Obvyklá cena nemovitých věcí odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	36.800,-
Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá Cena celkem Kč		36.800,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Přepočtená cena stavby	Kč	25.128,-
2) Přepočtená cena pozemku	Kč	11.672,-
Obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	36.800,-

Slovny: Třicetšesettisícset Kč

V Hradci Králové, dne 6. srpna 2018



vypracoval
Jiri Melich



PŘÍLOHY

**Objednávka na vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny
v místě a čase obvyklé**

Zákon č. 92/1991 Sb. - Převod majetku státu na jiné osoby

Naše zn.: SPU 318942/2018/504100/Bali
Vyřizuje: Bc. Tereza Baliharová
Telefon: +420 727 956 828
E-mail: t.baliharova@spucr.cz
Datum: 09.07.2018

Zhotovitel:

Název: Jiří Melich
IČO: 42231256
Sídlo: Karla Čapka 681
Hradec Králové 2, 500 02

OBJEDNÁVKA

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj

Se sídlem náměstí Generála Píky 2110/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

IČO: 01312774

Na základě Rámcové dohody č.j. 1132-2017-504101 uzavřené dne 27.10.2017 (dále jen „Smlouva“) mezi objednatelem a zhotovitelem, tímto u Vás objednáváme:

Předmětem převodu jsou pozemky včetně staveb, obojí ve vlastnictví státu

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku	jehož součástí je stavba čp /bez čp/če
Katastr nemovitostí - stavební Poběžovice	Sedlec u Poběžovic	57	zastavěná plocha a nádvoří	

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni, Katastrální pracoviště Domažlice

(dále jen „nemovité věci“).

Specifické požadavky objednatele:

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Smlouvou.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotovitele za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, v souladu s Čl. V Smlouvy.

Celková cena za znalecký posudek činí 17 820,00 Kč bez DPH.

Předpokládaný nabyvatel věci nemovité (nájemce):
Veřejná soutěž

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“- je závazné u smluv od 5. 5. 2016.
- U smluv uzavřených před 5. 5.2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu závazných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu“.

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 22 kalendářních dnů ode dne akceptace objednávky.

Forma odevzdání: 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Obchodní firma zhotovitele

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, Plzeň, PSČ 32600

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

S pozdravem

**Mgr.
Petr Brož**

Digitalně podepsal Mgr. Petr Brož
DN: cc:Z, cn=Mgr. Petr Brož,
o=Státní pozemkový úřad, ou=PKU
pro Plzeňský kraj, givenName=Petr,
sn=Brož, serialNumber=ICA -
10339486
Datum: 2018.07.23 08:13:35 +02'00'

Ing. Michal Dolejší

vedoucí oddělení převodu majetku státu

Krajský pozemkový úřad
pro Plzeňský kraj

v z. Mgr. Petr Brož

Přílohy:

- 1)Katastrální a ortografická mapa
- 2)Výpis z KN

Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES

(Datum aktualizace databáze: 30.4.2018)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat neaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

Základní údaje

IČO: 01312774

obchodní firma: Státní pozemkový úřad

statistická právní forma: 325 - Organizační složka státu

datum vzniku: 1.1.2013

sídlo: 13000 Praha - Žižkov, Husinecká 1024/11a

ZÚJ: 500097 - Praha 3

okres: CZ0100 - Praha

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

84130: Regulace a podpora podnikatelského prostředí

Statistické údaje

institucionální sektor: podle ESA2010 13110 - Ústřední vládní instituce

velikostní kat. dle počtu zam.: 1000 - 1499 zaměstnanců

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 21.7.2018 v 00:12:03
Copyright © 2018, Ministerstvo financí ČR, ares@mfr.cz

CHARAKTERISTIKA ORGANIZACE V RARIS

Aktivní organizace		
IČ	Identifikační číslo organizace	01312774
DATZ	Datum začátku změny	01 / 2013
DATK	Datum zániku	99 / 9999
PAO	Poslední aktualizace organizace	08.01.2013
DRI	Druh řízení	ústředně řízená
TSR	Typ správce RARIS	správce kapitoly
DUR	Druh úřadu	0
DOR	Druh organizace	OSS
VUC	Vedení účetnictví	v plném rozsahu
ZVS	Základní vstupní sumář	ústředně řízené organizace
STS	Státní správa	vykonává
NAO	Název	Státní pozemkový úřad
OKEČ	Odvětvová klasifikace ekonomických činností	751400
NACE	Klasifikace ekonomických činností	84130
KOP	Rozpočtová skladba	3291069
ZFO	Zdroj financování organizací	1
ZOD	Způsob odměňování	4
CFU	Číslo finančního úřadu	3
ICL	IČ liniově nadřízené organizace	00020478
ICSI	IČ městského nebo obecního úřadu - sídlo	00063517
ICSS	IČ městského nebo obecního úřadu - státní správa	00063517
ZUJ	Základní územní jednotka sídla organizace	500097
ZKO	Číslo okresu	3103
NUTS	Číslo územní statistické jednotky	CZ0103
COFOG	Klasifikace funkcí vládních institucí	
SPO	Správní oblast	11030
KAT	Kategorie počtu obyvatel	0
SEKT	Kód institucionálního subsektoru	13110

ADRESA ORGANIZACE

IČ	01312774
Nezkrácený název organizace dle ČSÚ	Státní pozemkový úřad
Ulice	Husinecká 1024/11a
Sídlo	Praha 3 - Žižkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2018 00:15:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554111 Poběžovice
t.území: 722871 Sedlec u Poběžovic List vlastnictví: 10002
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Česká republika 00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 57		225 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57				

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

věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: St. 57

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Domažlice SPU-276312/2018 ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2018. Zápis proveden dne 19.06.2018.

Z-1777/2018-401

Tomby a upozornění - **Bez zápisu**

; Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne žádost o zápis - zák. 229/91 Sb ze dne 30.11.1998.

POLVZ:22/1998

Z-15400022/1998-401

RČ/IČO: 00000001-001

o Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice

Z-749/2013-401

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.). ze dne 24.01.2013; uloženo na prac. Domažlice

Z-749/2013-401

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2018 00:15:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554111 Poběžovice

ad.území: 722871 Sedlec u Poběžovic

List vlastnictví: 10002

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

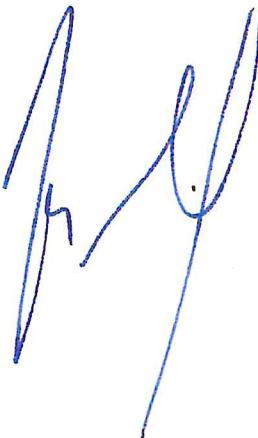
Vyhodnotil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhodoveno dálkovým přístupem

Vyhodoven: 21.07.2018 00:18:10

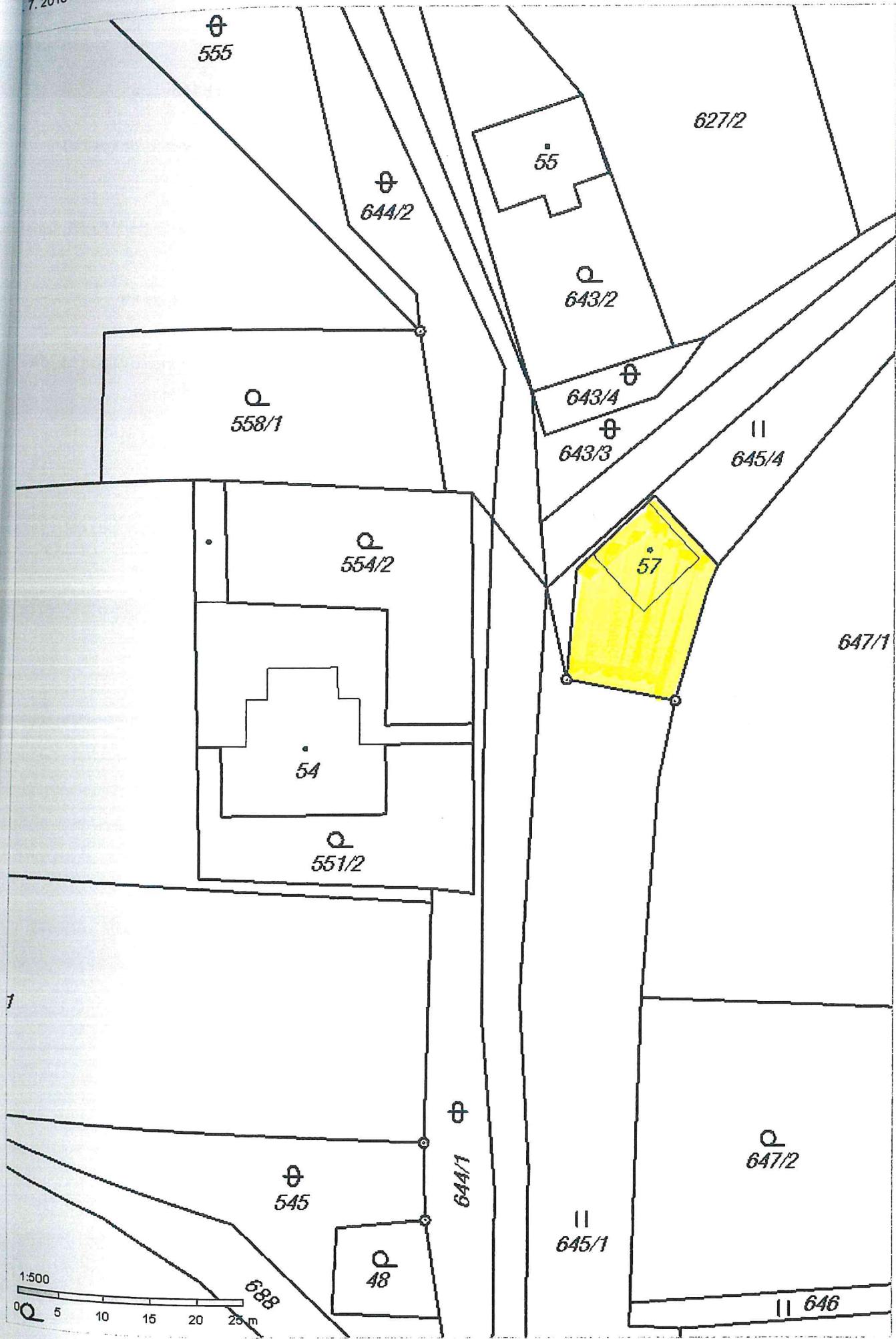
Podpis, razítka:

Řízení PÚ:

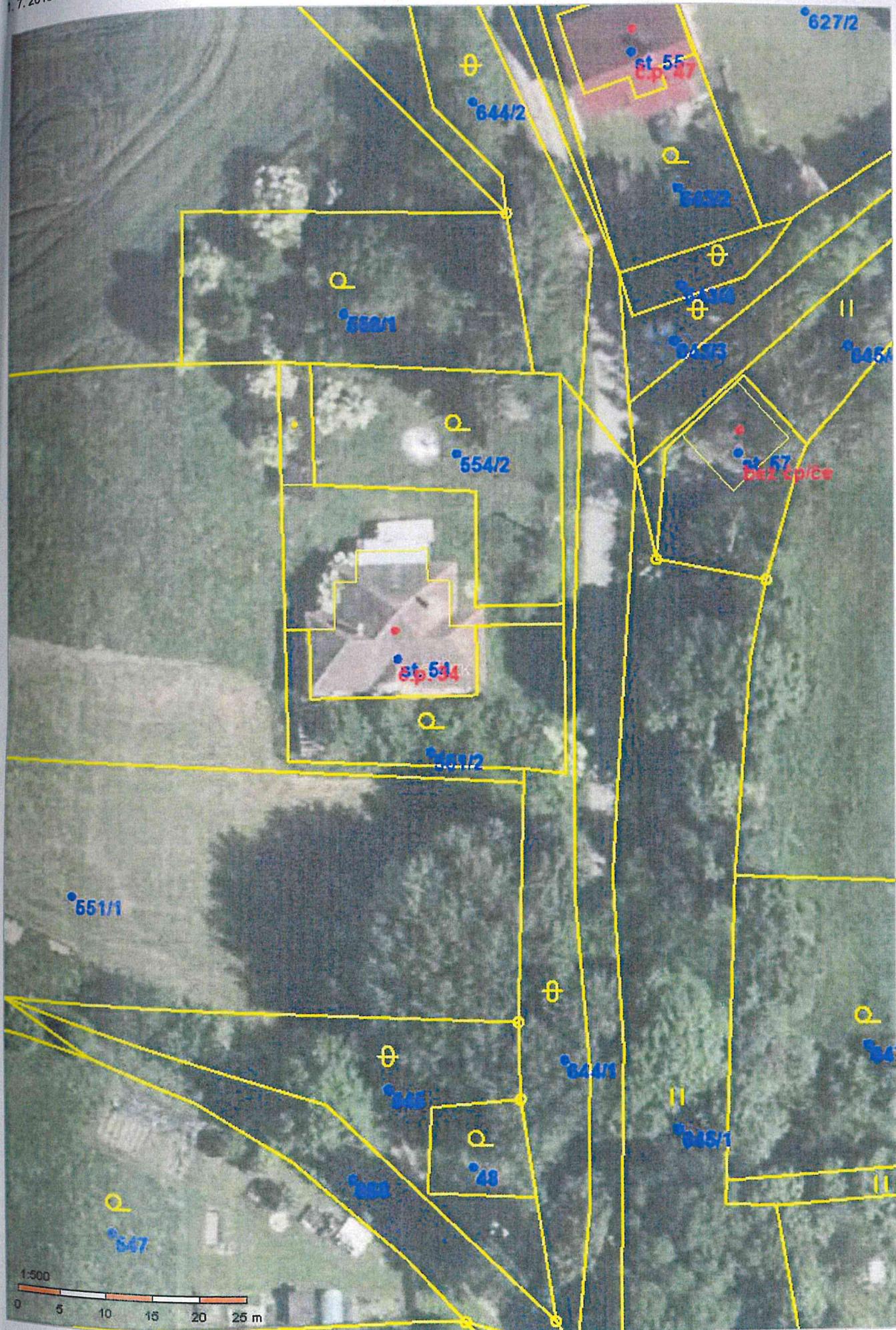
JIŘÍ MELICH
značec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz



7. 2018



1.7.2018



St.P.C. 5 / v k.u. Sedlec u Prosečovic



LEGENDA

PODLOŽNÍ ÚZEMÍ

vymezení faktařského území

hranice katastrálních území

zastavěné území dle ÚAP

lesy dle KN

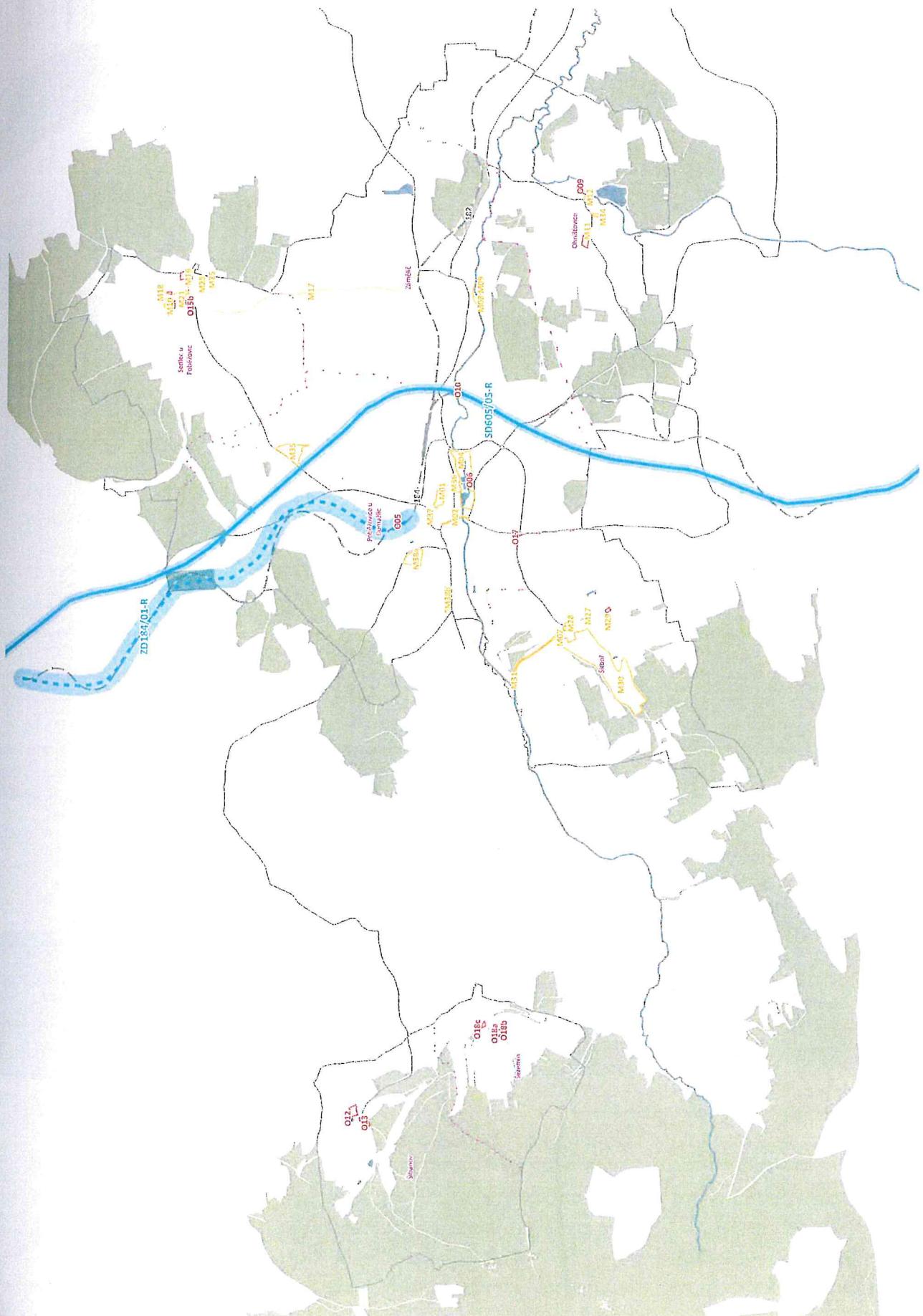
vodní tok

vodní nádrž

železniční dráha

silnice II. a III. třídy

Kordony dopravní infrastruktury



1:25 000
1:20 000
1:15 000
1:10 000
1:8 000
1:6 000
1:5 000
1:4 000
1:3 000
1:2 000
1:1 000
1:800
1:600
1:500
1:400
1:300
1:200
1:100
1:80
1:60
1:50
1:40
1:30
1:20
1:10
1:8
1:6
1:5
1:4
1:3
1:2
1:1

ZÁMĚRY

[Cílek]

NÁVRH ZADÁNÍ UZEMNÍHO PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN
POBĚŽOVICE

prosinec 2017

Z.0

arch
UM

parcely KN

zastava

charakter_zastavby

vodní tok

železniční dráha

ulicní kostra

ZAMĚŘY UPD

síhice I. třídy - návrh ZÚR PK

železnice - návrh ZÚR PK

Koridory dopravní infrastruktury
(ZÚR PK)

zastaviteľná plocha (B1)

zastaviteľná plocha (B2)

plocha drobné výroby (VD)

plocha průmyslové výroby (PV)

územní rezerva (ÚP-BI)

pozemky ve vlastnictví Města
Poběžovice

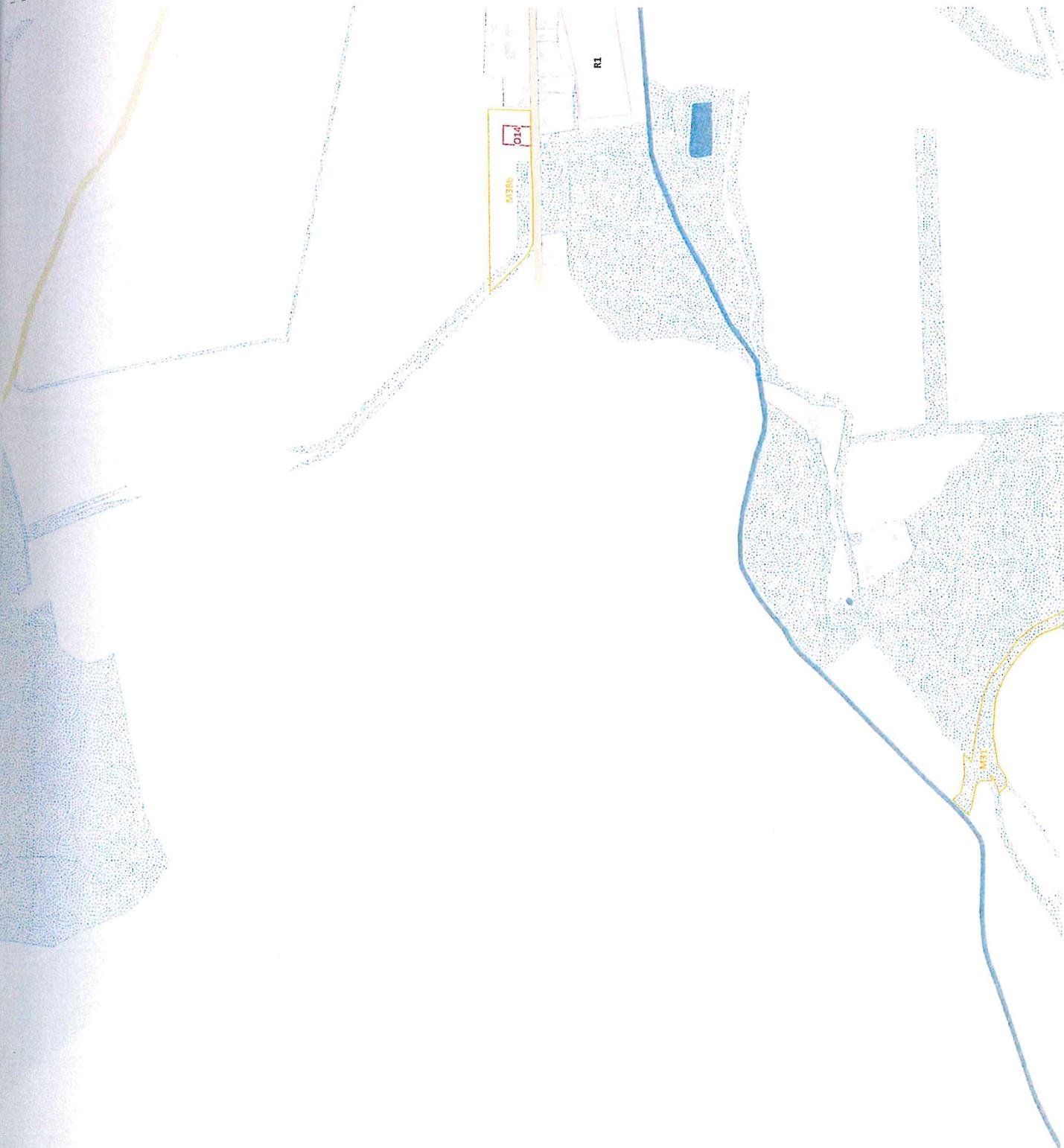
ZAMĚŘY - PODNĚTY

záměry města

záměry (podněty) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

ideální rozvoj



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240

ZAMĚŘY

[Poběžovice - Vranovská]
NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ PLANU

1:5 000

ÚZEMNÍ PLÁN

POBĚŽOVICE



parcely KN
zastavba
charakter zastavby
vodní tok
železniční dráha
ulicní kostra

ZÁMĚRY ÚPD

- silnice I. třídy - návrh ZÚR PK
- železnice - návrh ZÚR PK
- Kordony dopravní infrastruktury (ZÚR PK)
- zastaviteľná plocha (B1)
- zastaviteľná plocha (B4)
- plocha drobné výroby (VD)
- plocha průmyslové výroby (PV)
- územní rezerva (ÚP-BI)
- pozemky ve vlastnictví Města Poběžovice

ZÁMĚRY - PODNÉT

- záměry města
- záměry (podněty) občanů
- PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE
- ideální rozvoj

1:10 000
10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250

ZÁMĚRY
[Poběžovice - U stáří]

NÁVRH ZÁDÁNÍ ÚZEMNÍ PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN
POBĚŽOVICE

prosinec 2017

Z.3



arch
UM

- parcely Kata
- zahrada
- charakter „zastavby“
- vodní tok
- Železniční dráha
- ulicní krostra

ZÁMĚRY ÚPD

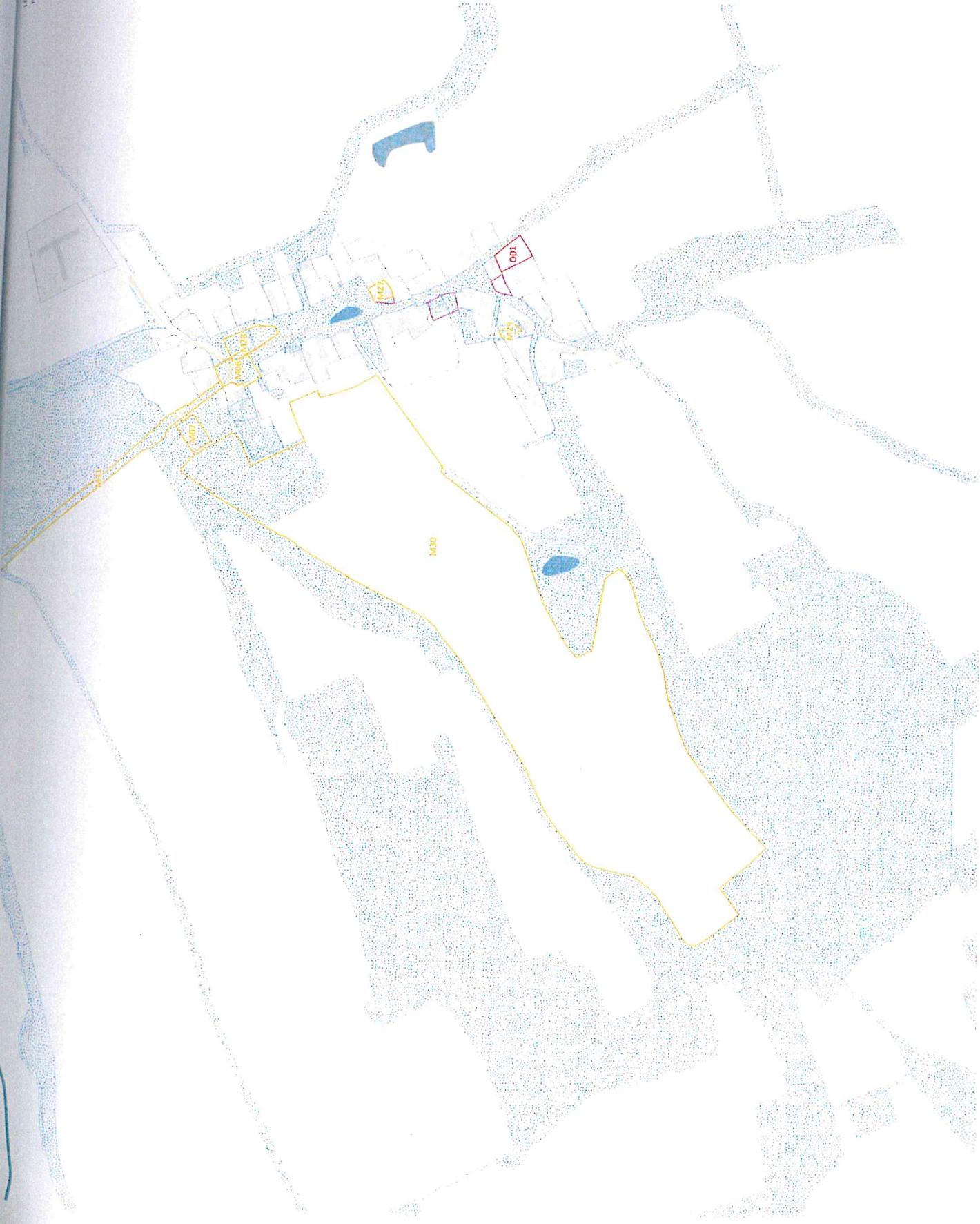
- silnice I. třídy - návrh ZÚR PK
- zeleznice - návrh ZÚR PK
- Koridory dopravní infrastruktury (ZÚR PK)
- zastaviteľná plocha (B1)
- zastaviteľná plocha (B4)
- plocha drahé výroby (VD)
- plocha průmyslové výroby (PV)
- územní rezerva (Úp-BI)
- zeměmky ve vlastnictví Města Poběžovice

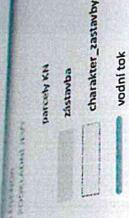
ZÁMĚRY - PODNETY

- záměry města
- záměry (podněty) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

- ideální rozvoj





ZÁMĚRY ÚPÚD

- silnice I., třídy - návrh ZÚR PK
- železnice - návrh ZÚR PK
- vodní tok
- zelenění dráha
- uliční kostra
- zastaviteľná plocha (BII)
- plocha drobné výroby (VD)
- plocha průmyslové výroby (PV)
- územní rezerva (ÚP-BII)
- pozemky ve vlastnictví Města Poběžovice

ZAMĚRY - PODNĚTY

- záměry města
- záměry (podněty) občanů
- PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE
- ideální rozvoj

ZÁMĚRY [Záměry]

1:5 000

NAVRH ZADANÍ ÚZEMNÍ PLÁNU

**ÚZEMNÍ PLÁN
POBEŽOVICE**



ZÁMĚRY ÚP

sínice I. třídy - návrh ZÚR PK

železnice - návrh ZÚR PK

Koridory dopravní infrastruktury
(ZÚR PK)

zastaviteľná plocha (Bl)

zastaviteľná plocha (BH)

vodní tok

železniční dráha

uliční kostra

ZAMĚRY - PODNETY

plocha průmyslové výroby (PV)

územní rezerva (ÚP-BI)

pozemky ve vlastnictví Města
Poběžovice

záměry města

záměry (podnet) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

ideální rozvoj



ZÁMĚRY

[Ohnišovice]

NAVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN
POBĚČOVICE

arch
UM

prosinec 2017

Z.6

Družstvo KAN

Zastavba

charakter zastavby

vodní tok

železniční dráha

ulicní kostra

ZÁMĚRY ÚPD

silnice I. třídy - návrh ZÚR PK

silnice II. třídy - návrh ZÚR PK

Kontury dopravní infrastruktury
(ZÚR PK)

zastaviteľná plocha (B1)

plocha drobné výroby (VD)

plocha průmyslové výroby (PV)

územní rezervy (UP-BI)

pozemky ve vlastnictví Města
Poběžovice

ZÁMĚRY - PODNĚTY

záměry města

záměry (podněty) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

ideální rozvoj

orientační síť komunikací

arch
UM

Z.7

prosinec 2017



[Sedlec u Poběžovic]
NAVŘÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN
POBĚŽOVICE

ZÁMĚRY ÚPD

silnice I. třídy - návrh ZÚR PK

železnice - návrh ZÚR PK

koridory dopravní infrastruktury
(ZÚR PK)

zastaviteľná plocha (B1)

zastaviteľná plocha (B2)

plocha drobné výroby (D0)

plocha průmyslové výroby (Pv)

územní rezerva (ÚP-BI)

pozemky ve vlastnictví Města
Poběžovice

ZÁMĚRY - PODNĚTY

záměry města

záměry (podněty) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

ideální rozvoj



parcely KN
zářebla
charakter_zastavby
vodní tok

železniční dráha

uliční kostra

ZÁMĚRY ÚPD

silnice I. třídy - návrh ZÚR PK

zeleznice - návrh ZÚR PK

koridor dopravní infrastruktury

(ZÚR PK)

zastaviteľná plocha (B1)

zastaviteľná plocha (BH)

plocha drobné výroby (VD)

plocha průmyslové výroby (PV)

územní rezerva (ÚP-BI)

pozemky ve vlastnictví Města

Poběžovice

ZÁMĚRY - PODNĚTY

záměry města

záměry (podněty) občanů

PLOCHY IDEÁLNÍHO ROZVOJE

ideální rozvoj

1:50000 1:25000 1:10000 1:5000 1:2000 1:1000 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10 1:5 1:2 1:1

1:50000 1:25000 1:10000 1:5000 1:2000 1:1000 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10 1:5 1:2 1:1

1:50000 1:25000 1:10000 1:5000 1:2000 1:1000 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10 1:5 1:2 1:1

ZÁMĚRY

[Seznamín]

NAVÍH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN

POBĚŽOVICE