



Znalecký posudek č. 917/2015

O ceně pozemků Určit cenu obvyklou pozemků 3368, 3369, 3708/1, 3708/3, 3708/8, 3708/9, 3709/1, 3721/2, k.ú. Tábor, to vše na LV 9829.

Objednatel posudku:

Znalecká kancelář Bedřich Gregori
Šumavská 1122
38001 Vodňany

Účel posudku: stanovení ceny pro dražbu

Dle vyhlášky , podle stavu ke dni 22. 6. 2015 posudek vypracovala:
Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice
721709435

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 2. 7. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou pozemků 3368, 3369, 3708/1, 3708/3, 3708/8, 3708/9, 3709/1, 3721/2, k.ú. Tábor, to vše na LV 9829.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 3. 2013 za přítomnosti P. Polanky a B. Gregoriho.

3. Podklady pro vypracování posudku

- LV 9829
- snímek z KM a ortofotomapy
- údaje a skutečnosti zjištěné na místě samém a sdělené objednatelům
- územní plán města Tábor, sdělení stavebního úřadu

Použitá literatura

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007

Bradáč, A. 2004. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2004.

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003. The Appraisal Foundation, 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997.

The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Obec: Tábor
Katastrální území: Tábor (764701)

List vlastnictví číslo: 9829

Vlastník:

Hart Martin Ing.
Nerudova 3078, 39002 Tábor

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o soubor pozemku tvořící celek, který se nachází ve svahu nad řekou Lužnicí, v oblasti pod Marešovým vrchem. Pozemky 3369, 3368 a 3708/3 jsou od území odděleny. Část pozemků je zalesněna, ale ne v návaznosti na evidenci v KN. Na některých pozemcích je neudržovaný porost, který z většiny vznikl náletem. Žádný z pozemků netvoří jednotný funkční celek se stavbou. V okolí se nachází výstavba původních rodinných domů.

Dle územního plánu jsou pozemky rozděleny do následujících kategorií. Blíže přílohy posudku:

veřejná zeleň - pozemky 3368, 3369 a 3721/2 a část 3709/1
les - pozemky 3708/1 a 3708/3
bydlení - 3708/8 a 3708/9

7. Obsah posudku

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 9829
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. Sb. o oceňování majetku.

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 9829

Ocenění

a) Pozemky

a.1) Indexová metoda

a.1.1) Pozemky na LV číslo 9829

Ocenění pozemků indexovou metodou			
Poloha oceňovaných pozemků:			
Pozemky jsou v rámci města v dobré lokalitě. dle územního plánu jsou pro bydlení využitelné pozemky 3708/8, 3708/9 a přibližně polovina pozemku 3709/1. Toto území je svažité a pokryté vzrostlými náletovými dřevinami. Jednotkové ceny byly stanoveny dle cen v místě obvyklých.			
zahrada p.č.: 3368			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 280,00
Cena pozemku			Kč 7 526,40
zahrada p.č.: 3368			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00

Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 14,00
Cena pozemku			Kč 376,32
zahrada p.č.: 3369			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 174,00
Cena pozemku			Kč 4 677,12
lesní pozemek p.č.: 3708/1			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 2 904,00
Cena pozemku			Kč 78 059,52
lesní pozemek p.č.: 3708/3			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný stavební	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 159,00
Cena pozemku			Kč 4 273,92
lesní pozemek p.č.: 3708/8			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 1 500,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60

B	Typ stavebního pozemku	nepřipravený (syrový)	0,50
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední	0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	znehodnocení imisemi, starým zatížením ap. (0.3 - 0.9)	0,80
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,187 200
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 280,80
Výměra pozemku:			m ² 2 599,00
Cena pozemku			Kč 729 799,20
lesní pozemek p.č.: 3708/9			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 1 500,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	nepřipravený (syrový)	0,50
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední	0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	znehodnocení imisemi, starým zatížením ap. (0.3 - 0.9)	0,80
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,187 200
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 280,80
Výměra pozemku:			m ² 2 445,00
Cena pozemku			Kč 686 556,-
ostatní plocha - neplodná půda p.č.: 3721/2			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 200,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný	0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 26,88
Výměra pozemku:			m ² 37,00
Cena pozemku			Kč 994,56
ostatní plocha - dobývací prostor p.č.: 3709/1			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 1 500,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci	0,60
B	Typ stavebního pozemku	nepřipravený (syrový)	0,50
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel	0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední	0,75

F	Speciální charakteristiky volitelné	znehodnocení imisemi, starým zatížením ap. (0.3 - 0.9)		0,80
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,187 200
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ²	280,80
Výměra pozemku:			m ²	584,00
Cena pozemku			Kč	163 987,20
ostatní plocha - dobývací prosto p.č.: 3709/1				
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ²	200,-
Koefficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	jiný		0,40
C	Třída velikosti obce	20 000 až 50 000 obyvatel		0,80
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,134 400
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ²	26,88
Výměra pozemku:			m ²	500,00
Cena pozemku			Kč	13 440,-

Výsledná cena pozemků:

= 1 689 690,24 Kč

Pozemky na LV číslo 9829 – zjištěná cena:

1 689 690,24 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky, které jsou vyčleněny územním plánem pro výstavbu byly porovnány s nabídkami obdobných pozemků na aktuálním trhu. Zohledněna byla nabídková cena a náročnost území pro developerskou činnost.

Pozemek, Tábor

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: N00291

MoniT-ID: 1FF0C

Nabídková cena: 991 250,- Kč vč. DPH
 250,- Kč/m²

Adresa: Měšická, Tábor

Obec: Tábor

Počet obyvatel: 34 858

Okres: Tábor

Číslo obce: 552046

Kraj: Jihočeský

Popis:

Prodej pozemku o celkové výměře cca 3.965 m² dle územního plánu pro komerční výstavbu (vhodný pro sklad, výrobní halu apod.). Pozemek se nachází mezi stávajícími výrobními, prodejními a skladovými halami a obchvatem Tábora. Pozemek není napojen na infrastrukturu.

Celková plocha: 3 965 m²

Druh pozemku: stavební pozemek



Pozemek, Tábor

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: RI-RP-1903
MoniT-ID: 3CB02

Nabídková cena: 4 180 275,- Kč vč. DPH
495,- Kč/m²

Adresa: Tábor, Měšice
Obec: Tábor
Počet obyvatel: 34 858
Okres: Tábor

Číslo obce: 552046
Kraj: Jihočeský

Popis:

Jedná se o pozemek územním plánem města určený k průmyslové výstavbě v lokalitě Sv. Anna v Táboře na výpadovce směr Brno. V blízkosti pozemku se staví nová dálnice. Pozemek je vhodný na stavbu nižších budov jako jsou sklady, haly, či jako autosalony apod.

Celková plocha: 8 445 m²

Pozemek, Tábor

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: RI-029-N00812

MoniT-ID: RI-029-N00827
46113

Nabídková cena: 3 200 000,- Kč vč. DPH
338,84 Kč/m²

Adresa: Tábor, Jordánská
Obec: Tábor

Číslo obce: 552046

Počet obyvatel: 34 858
Okres: Tábor

Kraj: Jihočeský

Popis:

Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro realizaci developerského projektu, který je z části určený k výstavbě vila domů. V současné době je vypracovaná studie s návrhem třípodlažních vila domů s 9 bytovými jednotkami. Samozřejmě jde o návrh, který lze měnit podle konkrétní představy investora. Celková výměra pozemku činí 9.444 m², z toho 1.665 m² je územním plánem schválena pro výstavbu. O další části pozemku pro schválení výstavby je požádáno změnou územního plánu, zatím bez stanoviska. Veškeré sítě jsou vedeny na hranici pozemku. Díky své atraktivní poloze v centru Tábora s výhledem na historickou část města je pozemek zajímavý pro investiční příležitost.

Celková plocha: 9 444 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



Pozemek, Tábor

Realitní server: Reality IDnes
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: RI-508796
MoniT-ID: 46109

Nabídková cena: 6 289 200,- Kč vč. DPH
450,- Kč/m²
včetně právního a prodejního

Adresa: Tábor, Pod Holečkovými sady
Obec: Tábor
Počet obyvatel: 34 858
Okres: Tábor

Číslo obce: 552046

Kraj: Jihočeský

Popis:

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej pozemku o výměře 13.796 m, v centru města Tábor, jižní svah s výhledem na Staré město, vhodné k developerskému záměru. Ev. číslo: 508796.

Celková plocha: 13 976 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Umístění nemovitosti: centrum obce



Pozemek, Tábor

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 732
MoniT-ID: 20A76

Nabídková cena: 2 200 100,- Kč vč. DPH
350,- Kč/m²

Adresa: Záluží
Obec: Tábor
Počet obyvatel: 34 858
Okres: Tábor

Číslo obce: 552046
Kraj: Jihočeský

Popis:

Nabízený stavební pozemek je územním plánem obce Záluží určen pro stavbu rodinných domů. Pozemek se nachází mezi Hořovicemi a Zálužím, v lokalitě u Cintovky, ve vzdálenosti 1 km od Hořovic. Dobré napojení na dálnici, a to exit Žebrák 4 km, exit Cerhovice 6 km, Praha 40 km. K pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

Celková plocha: 6 286 m²
Druh pozemku: stavební pozemek



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{nebidky}</i>	<i>K_{st. připravenosti}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek, Tábor			991 250,- Kč	3 965,00 m ²
1,00	0,80	0,90	180,- Kč	1,0
Pozemek, Tábor			4 180 275,- Kč	8 445,00 m ²
1,00	0,80	0,90	356,40 Kč	1,0
Pozemek, Tábor			3 200 000,- Kč	9 444,00 m ²
1,00	0,80	0,90	243,96 Kč	1,0
Pozemek, Tábor			6 289 200,- Kč	13 976,00 m ²
1,00	0,80	0,90	324,- Kč	1,0
Pozemek, Tábor			2 200 100,- Kč	6 286,00 m ²
1,00	0,80	0,90	252,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nebidky} \times K_{st. připravenosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	180,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	271,27 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	356,40 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	271,27 Kč	
Jednotkové množství:	×	5 628,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 526 707,56 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 526 710,- Kč

C. Rekapitulace

V současné době je území dle územního plánu rozděleno mezi zeleň a využití pro developerskou činnost. Pro tu je vyhrazeno svažitě území, které je pokryto náletovými dřevinami. celkem je pro budoucí výstavbu bydlení vyhrazeno celkem 5628 m² území. Jednotková cena této části byla určena porovnávacím způsobem na 271 Kč.

Cena pozemků indexovou metodou	1 689 690,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 526 710,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 700 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsettisíc Kč

V Českých Budějovicích, 2. 7. 2015

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice
721709435

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 917/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašuji, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč.soudního řádu.
- * za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládám, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- * převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytuji žádné záruky ani nepřebírám žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- * nezodpovídám za změny v tržních podmínkách a nepředpokládám, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- * tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- * hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,
- * předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.
- *

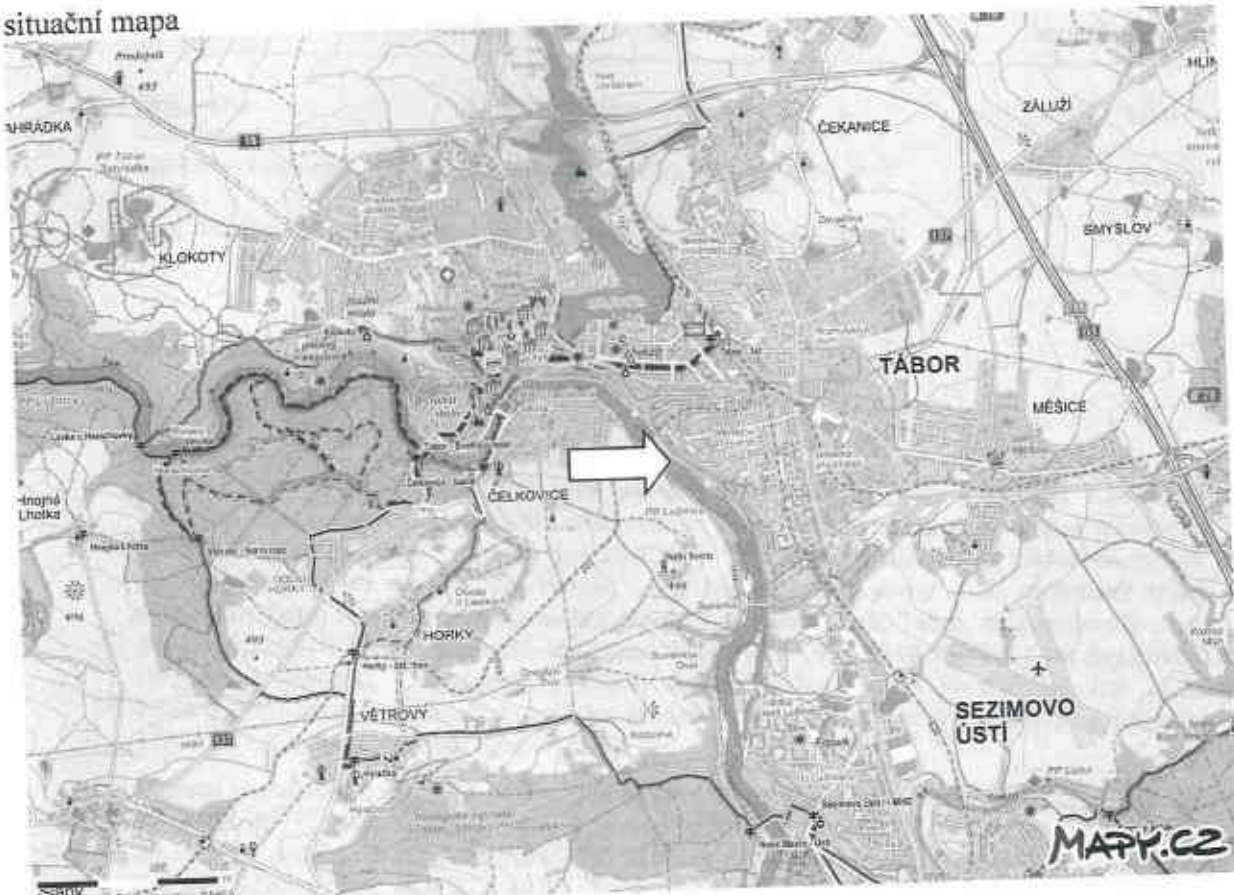
Obecné podmínky poskytnutých služeb

Služby zajišťované znalcem byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracoval jsem jako nezávislý dodavatel. Platba za mé služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku. Předpokládal jsem, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které mi byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou mým majetkem. Tyto údaje budu uchovávat nejméně pět let.

Můj znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Můj znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazuji si právo zahrnout osobu objednatele do seznamu našich klientů. Budu, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

D. Seznam příloh

situační mapa



Katastrální mapa parcely 3708/8



Městský úřad Tábor
Stavební úřad



Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

S00FX00QXGYR

Spis.značka	S-META 25404/2013/Na	Tábor
Číslo jednací	METAB 28404/2013/SÚ/Nav	
Oprávněná úřední osoba	Navrátilová Magda Ing. / 381 486 185	4.6.2013

Ing. Václav Hadraba, insolvenční správce, Čechova 448/8, 397 01 Písek 1

SDĚLENÍ

Městský úřad Tábor, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") obdržel dne 20.5.2013 Vaši žádost o sdělení, za jakých podmínek je možno vydat nové stavební povolení na stavbu: „*dva bytové bytové domy A-B, parkovací stání, přeložka plynového řadu, Přeložka VO, zpevněné plochy*“, Marešův vrch, Tábor, na pozemcích parc.č. 3708/1, 3701/4, 3701/2, 3701/1 v katastrálním území Tábor (dle GP č.4249-580/2007 od Ing.Pavla Dvořáčka, Geodetická kancelář, Chýnovská 9, Tábor, ověřeného Ing.Pavlem Dvořáčkem dne 18.5.2007, pod č.764/2007, odsouhlaseného Katastrálním úřadem dne 29.5.2007, pod č.639/07, na pozemcích parc.č. 3708/9, 3701/4 v katastrálním území Tábor).

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno stavebním úřadem MěÚ Tábor dne 26.2.2008 pod č.j.: S-META 46172/2007 SÚ/ŠE 4 a nabylo právní moci dne 5.4.2008. Stavební povolení bylo vydáno dne 20.10.2009 pod č.j.: S-META 60703/2008 SÚ/Nav 7 a nabylo právní moci dne 27.11.2009. Stavebníkem byl Ing. Martin Hart, (nar.27.8.1957), Pražská 221, 390 01 Tábor. Jelikož stavba nebyla zahájena do dvou let od nabytí právní moci stavebního povolení a stavebník, dle § 115 odst.4 stavebního zákona, nepodal žádost o prodloužení doby platnosti stavebního povolení, není již výše uvedené stavební povolení v platnosti a nelze podle něho stavbu realizovat.

Předmětné území je v platném územním plánu Tábora, vydaném 2.2.2011, který nabyt účinnosti dne 17.2.2011, určeno jako plocha zastavitelná pro bydlení nízkopodlažní (plocha T28).

Konkrétní podmínky pro využití plochy T28 dle textové části územního plánu: *obsluha území* – z místní komunikace. *Limity využití území* – OP silnice, vzdálenost 50 m od kraje lesa. Jižní část lokality – budou respektována vydaná územní rozhodnutí (celkem na 4 objekty bydlení). *Ochrana hodnot území* – exponovaná plocha – bude prověřeno územní studií – především z hlediska panoramatu a pohledů ze SZ strany, parkovací plochy na vlastním pozemku. Střed plochy - dva bytové domy pro 9 a 12 b.j. o ploše cca 385 m², na severu 2 RD, na jihu lokality 1 RD, maximálně 1 podzemní podlaží, max.2 nadzemní podlaží a podkroví (případně ustoupené střešní podlaží). Pozemek je veden jako kultura les. Zástavba se nebude uplatňovat v pohledové hraně výškově ani barevně. Předpokládaná kapacita – 45 obyvatel.

Bydlení na svažitém terénu a pohledově exponovaném pozemku – nové objekty budou respektovat siluetu a protilehlé pohledové směry, svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí zakrývat dominanty. Objekty je nutno objemově přimknout k terénu (případně zahloubit). Podzemní podlaží, pokud se pohledově uplatňuje, počítá se do maximálního limitujícího počtu podlaží. Kolaudační podmínkou je zachování a výsadba nové vzrostlé vysoké zeleně v blízkosti objektu s cílem uchovat přírodní charakter svahu, ponechat průhledy. Architektonické řešení staveb je nutno prověřit zákresem do panoramatických pohledů z individuálně volených míst rozhledu.

Při dodržení konkrétních výše uvedených podmínek pro využití plochy T28, dodržení příslušných paragrafů zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu, je možno na základě žádosti vydat nové územní rozhodnutí a stavební povolení na předmětných pozemcích.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
TÁBOR

- 77 -


Ing. Jitka Doležalová
vedoucí stavebního úřadu

Doručí se:

Žadatel: (doporučeně do vlastních rukou na doručenkou)

Ing. Václav Hadraba, insolvenční správce, Čechova č.p. 448/8, 397 01 Písek I

Na vědomí:

MěÚ Tábor – stavební úřad, zde