

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích
Ústav znalectví a oceňování

**ZNALECKÝ ÚSTAV JMENOVANÝ MINISTREM SPRAVEDLNOSTI ČR PRO OBOR
EKONOMIKA**

Zadavatel: Statutární město České Budějovice
Majetkový odbor
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
České Budějovice 370 92
IČ: 002 44 732
DIČ: CZ002 44 732

Znalecký posudek č. 117/64/2017

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. 2523/3 v k. ú. České Budějovice 5

Číslo jednací:	VŠTE007420/2017
Datum zpracování posudku:	9. 11. 2017
Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:	doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D. Ing. Jiří Mácha Ing. Tomáš Krulický
Ředitelka ústavu:	Ing. Veronika Machová
Počet stran včetně příloh:	14
Počet vyhotovení:	2 předané + 1 uložené ve Znaleckém ústavu

OBSAH

Prohlášení	3
1 Úvod	4
2 Nález znaleckého posudku	4
2.1 Znalecká otázka	4
2.2 Základní informace	4
2.2.1 Prohlídka a zaměření	5
2.2.2 Vlastnické a evidenční údaje	5
2.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku	6
3 Posudek	6
3.1 Teoretický rozbor problematiky	6
3.2 Volba metody ocenění	7
3.3 Vlastní ocenění	7
3.3.1 Popis porovnatelných pozemků	8
3.3.2 Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)	9
4 Závěr	10
5 Znalecká doložka VŠTE	11
6 Přílohy	12

PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích (dále jen „Znalecký ústav“) nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal bona fide bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Informace, s nimiž Znalecký ústav pracoval a na jejichž základě provedl posouzení, byly získány z veřejných zdrojů nebo od zadavatele znaleckého posudku.

Ve znaleckém posudku byly respektovány všechny podstatné skutečnosti, které byly Znaleckému ústavu známy a které měly vliv na zpracování znaleckého posudku.

Znalecký ústav nemá v současné době ani v budoucnosti nebude mít žádné zájmy na majetku, který je předmětem posudku, a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k majetku, který je předmětem posudku. Rovněž tak odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

V Českých Budějovicích dne 9. 11. 2017



.....
Ing. Veronika Machová
ředitelka ústavu znaleství a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

1 ÚVOD

Statutární město České Budějovice oslovilo Znalecký ústav s žádostí o vypracování znaleckého posudku ve věci určení výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku parc. č. 2523/3 (dále jen „Posuzovaný pozemek“) v k.ú. České Budějovice 5 za účelem možné budoucí směny za pozemek parc. č. 2520/82.

Navrhovanou majetkovou dispozicí by společnost Pohůrecká investiční s.r.o. získala do svého vlastnictví Posuzovaný pozemek, díky čemuž by mohlo dojít k zapojení Posuzovaného pozemku do funkčního celku a v budoucnu i ke stavebnímu využití.

2 NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

2.1 Znalecká otázka

Stanovte v místě a čase obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemku parc. č. 2523/3 v k.ú. České Budějovice 5 za účelem možné budoucí směny.

2.2 Základní informace

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2523/3, zapsaný na LV č. 1 pro katastrální území České Budějovice 5, v lokalitě územním plánem označované jako „2.1.6 U Dobrovodského potoka“ za účelem budoucí uvažované směny. Posuzovaný pozemek je lokalizován v jihovýchodní části krajského města, vzdálen cca 4 km od historického centra.

Posuzovaný pozemek o výměře 86 m² je trojúhelníkového tvaru s délkou základny cca 44 m a výškou cca 3 m. Pozemek je rovinatý, bez dalšího příslušenství. Při místním šetření bylo zjištěno, že hranice Posuzovaného pozemku není v terénu vyznačena.

Územní plán města České Budějovice Posuzovaný pozemek zařazuje do kategorie ploch bydlení - IN-2 individuální bydlení v předměstí. Lokalita U Dobrovodského potoka patří mezi rozvojové lokality, kde zejména v její západní části probíhal v minulých letech dynamický stavební rozvoj. Zástavbu zde tvoří většinou samostatně stojící, přízemní rodinné domy s obytným podkrovím, celkově se jedná o klidnou a atraktivní lokalitu pro rodinné bydlení. Východní část lokality nese označení speciální plocha – SP 2.1.6.02 nachází se mimo vyznačené zastavěné území a je zde uvažováno s budoucím vedením trasy dálnice D3 – obchvat Českých Budějovic. Hlavním využitím ploch bydlení – individuální bydlení v předměstí (IN-2) je bydlení individuálního charakteru v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Pozemky v nejbližším okolí Posuzovaného pozemku jsou taktéž zařazeny územním plánem v lokalitě IN-2. Posuzovaný pozemek se nachází mimo stávající zastavěné území, však od nejbližší trvalé stavby rodinného domu vzdálen cca 15 m.

Posuzovaný pozemek se podle dat Výzkumného ústavu vodohospodářského nachází mimo záplavové území Q 100, vzdálenost mezi pozemkem a Dobrovodským potokem činí cca 100 m.

Přístup na Posuzovaný pozemek je možný pouze přes pozemky okolních vlastníků, přičemž vlastnická práva k pozemku přilehlému k základně (ze severní strany k Posuzovanému pozemku) drží Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem má Státní pozemkový úřad. Z jižní strany Posuzovaný pozemek obklopuje pozemek parc. č. 2523/44 ve vlastnictví Pohůrecké investiční s.r.o. Jižně od Posuzovaného pozemku ve vzdálenosti cca 15 m byla v minulých letech realizována výstavba řadových rodinných domů kolmo k ulici E. Beneše (souběžně s ulicí Jabloňová).

Stávající zástavba tak z jižní strany lemuje obdélníkový prostor, který je dále ze západní strany ohraničen ulicí E. Beneše, ze severní strany korytem Dobrovodského potoka resp. vedením přilehlé

cyklotrasy navazující na Třidu Československých Legií a z východní strany hraničí s navrhovaným pásem zeleně podél plánované dálnice D3. Obdélníkový prostor o délce hrany cca 70 x 90 m, podélnou osou orientován sever-jih, jehož součástí je Posuzovaný pozemek, s ohledem na stávající znění územního plánu skýtá vhodnou investiční a developerskou příležitost. Vlastnictví pozemků v celém výše popsaném prostoru je roztrženo mezi několik vlastníků. Největší plochu pozemků v popsaném bloku drží společnost Pohůrecká investiční s.r.o. se sídlem Brigádnická 1723/4, 37006 České Budějovice, která usiluje o sjednocení vlastnictví ostatních pozemků ve svůj prospěch. Při zohlednění velikostních a tvarových charakteristik, stejně jako dalšího společenského významu se jeví jako nejlepší možné využití Posuzovaného pozemku právě využití ve funkčním celku společně s okolními pozemky. Respektováním pravidla nejvyššího využití (highest and best use) je pozemek stavebně využitelný společně s okolními pozemky. V případě Posuzovaného pozemku je možné shledávat další podmínku budoucího rozvoje ve sjednocení vlastnictví všech okolních pozemků, nebo alespoň součinnost ve společném využití, zejména se jedná o pozemek parc. č. 2522/1. Situace, kdy by tento pozemek nebyl využíván v jednotném funkčním celku společně s okolními pozemky, by mohla mít za následek negativní dopad na očekávanou míru využití všech pozemků ve funkčním celku. V obecné rovině však lze předpokládat zájem všech vlastníků na co nejvyšší míře využití všech pozemků, a tedy jejich zapojení do funkčního celku. Funkční celek by mohl mít rozlohu až cca 7 000 m² a nabídnout širší stavební možnosti pro své vlastníky.

Přes pozemky v možném funkčním celku vede několik inženýrských sítí, zejména:

- 1) podzemní telekomunikační vedení poskytovatele České telekomunikační infrastruktury a.s.,
- 2) podzemní kanalizační stoka (gravitační) poskytovatele Čevak,
- 3) nadzemní vedení VN poskytovatele E-ON Česká republika, s.r.o. Na okraji funkčního celku při jihozápadním rohu s ulicí E. Beneše se nachází zařízení pro vedení elektrické sítě – trafostanice, vč. navazujícího vedení VN.
- 4) plynovod i vodovodní řad se nacházejí na hranici funkční plochy podél ulice E. Beneše.

Občanská vybavenost je dostupná přímo v místě nebo blízkém okolí. Základní škola je vzdálená shodně jako nejbližší zastávka městské hromadné dopravy - zastávka „Pohůrecká – U Školy“, vzdálená cca 600 m, mateřská škola leží ve vzdálenosti cca 500 m. Nákupní středisko, lékárna, bankomat i pošta se nacházejí cca 1 km západní směrem v okolí Suchovrbenského náměstí.

2.2.1 Prohlídka a zaměření

Prohlídka Posuzovaného pozemku byla provedena dne 2. 11. 2017 pověřeným pracovníkem Znaleckého ústavu. Při prohlídce byla pořizena fotodokumentace.

2.2.2 Vlastnické a evidenční údaje

Posuzovaný pozemek byl ke dni ocenění ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice, evidován jako zahrada s přiřazeným BPEJ kódem 52110 a veden jako součást zemědělského půdního fondu. Podle údajů katastru nemovitostí není pozemek zatížen žádným omezením vlastnického práva – věcným břemenem zapsaným v této evidenci.

Tabulka 1 Charakteristika předmětu ocenění

Parc. č.	Výměra	Druh pozemku	Vlastník
2523/3	86 m ²	Zahrada	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 37001 České Budějovice

Zdroj: Vlastní

2.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1. BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;
2. *Informace z trhu s nemovitými věcmi* - <http://jiho.ceskereality.cz/>, <http://www.sreality.cz/>;
3. *Cenové údaje katastru nemovitostí*;
4. *Komentář k určování obvyklé ceny*, Ministerstvo financí ČR, 2014;
5. *Cenové údaje Katastru nemovitostí*;
6. *Statutární města České Budějovice*, Objednávka č. OBJ/1140/2017/064 ze dne 24. 10. 2017, vyhotovitel JUDr. Ludka Starková;
7. *Statutární město České Budějovice*, Vyjádření odboru územního plánování ze dne 26. 6. 2017, vyhotovitel Ing. J. Sládková;
8. *Výpis z katastru nemovitostí, List vlastnictví 1, k. ú. České Budějovice 5*;
9. Výzkumný ústav vodohospodářský T.G.M., *Prohlížečka záplavových území* [online]. [cit. 2017-11-08]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>;
10. Hypotéční banka, *Vývoj cen nemovitostí, HB index*, [online]. [cit. 2017-11-08]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/rust-cen-nemovitosti-zrychluje-nejvice-u-bytu/>;
11. *Portál digitální mapy, Územně analytické podklady – příloha A Jihočeského kraje*, [online]. [cit. 2017-11-08]. Dostupné z: <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=eb0d93d9d8eb43749828cc087fbaf2a0>;
12. *Šetření pracovníka Znaleckého ústavu na místě ze dne 2. 11. 2017*;
13. *Územní plán města České Budějovice*;
14. *Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění*;
15. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění*.

3 POSUDEK

3.1 Teoretický rozbor problematiky

Cena obvyklá (tržní hodnota) je taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu bez uvážení mimořádných vlivů.

Obvyklá cena se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Alternativně je možné využít i porovnání s nemovitostmi, které jsou nabízeny na trhu k prodeji.

Pro vlastní porovnání je velmi důležitý počet porovnatelných objektů – jejich počet však bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Počet porovnatelných objektů je tedy objektivně omezen shora, protože vybrané objekty pro porovnání musí splňovat striktní kvalitativní kritéria. I přesto jsou však použity koeficienty odlišnosti, díky kterým je možné porovnávanou a oceňovanou nemovitost do značné míry přiblížit.

3.2 Volba metody ocenění

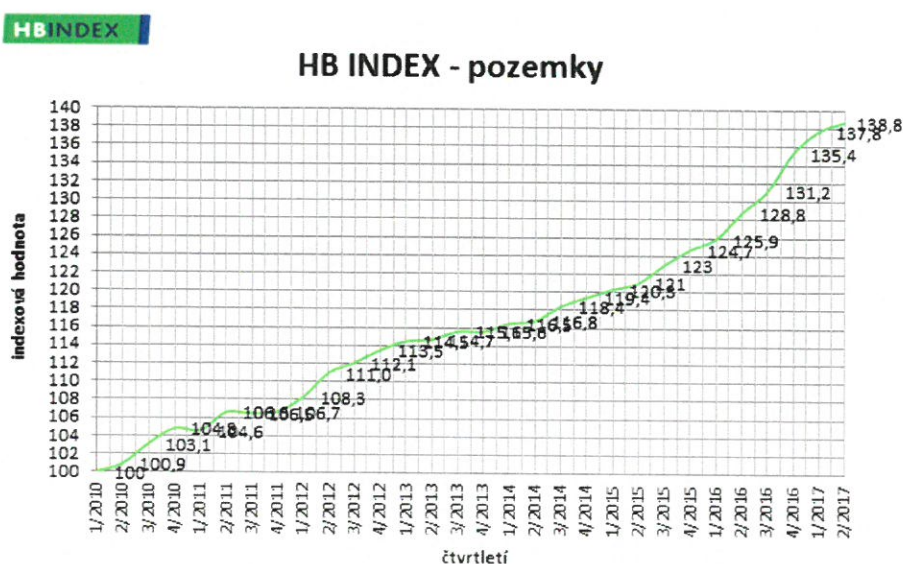
Vzhledem k tomu, že se podařilo vyhledat vhodné porovnatelné pozemky, které byly v době zpracování znaleckého posouzení realizovány na trhu, nebo byly nabízeny k prodeji, které rámcově odrážejí vztah mezi nabídkou a poptávkou po pozemcích v dané lokalitě, bylo pro ocenění využito metody přímého porovnání.

3.3 Vlastní ocenění

V rámci vlastního ocenění byla nejprve stanovena srovnávací hodnota, která vzešla z kvalitativního posouzení dílčích indikátorů porovnatelných pozemků a následně byla její výše aplikována na příslušnou výměru oceňovaných pozemků.

Znaleckému ústavu se podařilo dohledat dva realizované prodeje porovnatelných pozemků, které byly realizovány na nemovitostním trhu a jednu nemovitost nabízenou k prodeji. I přes vysoká kvalitativní kritéria kladená Znaleckým ústavem na porovnávání nemovitosti, je nutné pro co nejbližší připodobnění porovnávaných a posuzovaného pozemku využít koeficientů podobnosti. Dva porovnávané objekty byly realizovány v minulosti na realitním trhu, uvedené realizované ceny jsou čerpány z cenových údajů Katastru nemovitostí, lze předpokládat, že se jedná o konečné ceny uhrazené při transakci mezi kupujícím a prodávajícím, a tedy jsou ceny již po aplikování vyjednávacích schopností kupujícího i prodávajícího ohledně její výše. Zbývá nemovitost byla nabízena k prodeji, a lze očekávat aplikaci vyjednávacích schopností kupujícího a prodávajícího s odrazem ve výsledné kupní ceně. Jeden z porovnávaných pozemků, nesoucí označení ID 2, byl realizován na nemovitostním trhu již v roce 2015, pro vypořádání se se značným časovým odstupem mezi datem realizace a datem ocenění bude realizační cena upravena o všeobecný vývoj cen pozemků zaznamenaný HB indexem. Obecně je možné konstatovat, že na trhu s odstupem času dochází spíše k dlouhodobému nárůstu hodnoty. Nárůst cen pozemků v období 2015 – 2017 je možné klasifikovat z mnoha statistik, které sledují vývoj tržních cen pozemků. Pro účely předloženého znaleckého posudku byl využit HB index, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které byly pořízeny prostřednictvím hypotečního úvěru. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí.

Obrázek 1 HB index



Zdroj: Vlastní

K1 – koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient zohledňuje rozdíl mezi předpokládanou realizovanou cenou prodeje nemovitosti oproti nabídkové ceně. Koeficient redukce pramene ceny byl pro jednotlivé nemovitosti stanoven po odborné úvaze, zejména s ohledem na vyjednávací možnost prodávajícího a kupujícího o konečné ceně. Volba výše koeficientu u jednotlivých porovnatelných nemovitostí je uvedena níže.

K2 – koeficient lokality

Koeficient zohledňuje atraktivitu území z hlediska možného účelu využití, komfortu bydlení, dopravní obslužnosti, přístupu k relaxačním zónám apod.

K3 – koeficient ostatních vlivů

Koeficient vyjadřuje ostatní vlivy, jinde neuvedené mající významný dopad na cenu pozemku.

3.3.1 Popis porovnatelných pozemků

ID 1 – České Budějovice 5

Realizovaná cena: 2 100 000,- Kč; 1 217,4 Kč/m²
Výměra celkem: 1 725 m²
Parc. č.: 2520/85, k.ú. České Budějovice 5
Zdroj: Cenový údaj KN, V-2690/2017
Popis: Realizovaný prodej pozemku v k.ú. České Budějovice 5, v blízkém sousedství pozemku Posuzovaného.

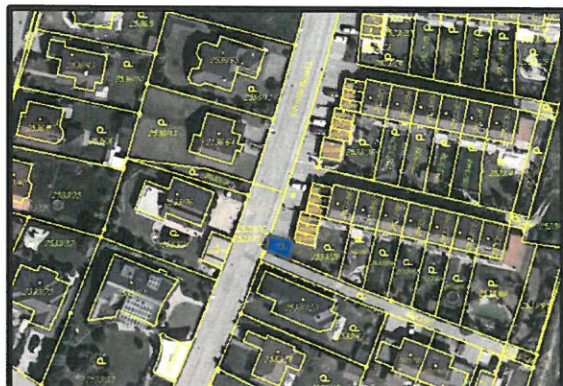
K1:	+/-0 %	- Porovnávaný pozemek byl realizován na realitním trhu.
K2:	+/-0 %	- Porovnávaný i Posuzovaný pozemek jsou v daném kritériu srovnatelné.
K3:	-10 %	- Porovnávaný pozemek má vyšší výměru a je možné jej samostatně využít.



ID 2 – České Budějovice 5

Realizovaná cena: 28 531,8 Kč; 864,6 Kč/m²
Cena po úpravě HB indexem: 33 001,78 Kč ; 1 000,- Kč/m²
Výměra celkem: 33 m²
Parc. č.: 2523/76, k.ú. České Budějovice 5
Zdroj: Cenový údaj KN, V-7728/2015
Popis: Realizovaný prodej pozemku v k.ú. České Budějovice 5, v blízkém sousedství pozemku Posuzovaného.

K1:	+/-0 %	- Porovnáváný pozemek byl realizován na realitním trhu.
K2:	+/-0 %	- Porovnáváný i Posuzovaný pozemek jsou v daném kritériu srovnatelné.
K3:	+/-0 %	- Porovnáváný i Posuzovaný pozemek jsou v daném kritériu srovnatelné.



ID 3 – Hlinská

Nabídková cena: 6 333 200,- Kč; 1 209 Kč/m²

Výměra celkem: 5 238 m²

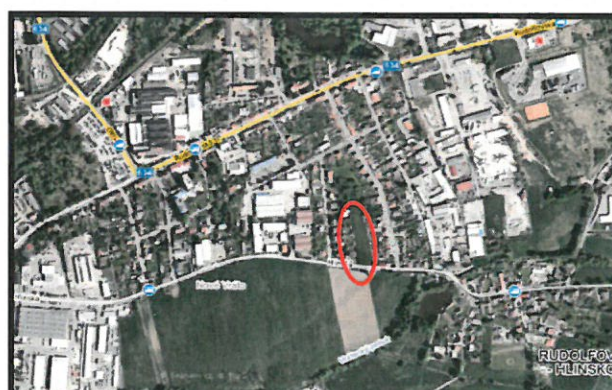
Katastrální území: České Budějovice 4

Parc. č.: 1556/1, 1556/2

Zdroj: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/pozemek/stavebni-parcela/ceske-budejovice/7991710>

Popis: Nabídka k prodeji dvou pozemků o celkové výměře 5 238 m² určený k výstavbě rodinných domů v klidné lokalitě ulice Hlinská v Českých Budějovicích. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Pozemek se prodává v celku, lze jej využít na samostatnou parcelu, případně jej rozdělit na více parcel pro rodinné domy.

K1:	-10 %	- Jedná se o nabídkovou cenu, prozatím nerealizovanou na nemovitostním trhu.
K2:	+/-0 %	- Porovnáváný i Posuzovaný pozemek jsou v daném kritériu srovnatelné.
K3:	+/-0 %	- Porovnáváný pozemek má vyšší výměru avšak s ním úplně ideálním dispozičním řešením.



3.3.2 Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Pro vybrané porovnatelné pozemky byly definovány koeficienty, které vyjadřují míru odlišnosti porovnatelného pozemku s pozemkem oceňovaným. Následně těmito koeficienty byla upravena jednotková cena jednotlivých porovnatelných pozemků. Obvyklá jednotková cena pozemku byla stanovena ve výši střední hodnoty upravených jednotkových cen porovnatelných pozemků.

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Níže uvedená tabulka rekapituluje vlastnosti jednotlivých porovnatelných pozemků a vyjadřuje upravenou jednotkovou cenu dotčených pozemků.

Tabulka 2 Stanovení ceny obvyklé Posuzovaného pozemku

ID	Cena celkem	Výměra	Jednotková cena	K1	K2	K3	UJC*
ID 1	2 100 000,00 Kč	1 725 m ²	1 217,39 Kč/m ²	1	1	0,9	1 095,65 Kč/m ²
ID 2	33 001,78 Kč	33 m ²	1 000,05 Kč/m ²	1	1	1	1 000,05 Kč/m ²
ID 3	6 333 000,00 Kč	5 238 m ²	1 209,05 Kč/m ²	0,9	1	1	1 088,14 Kč/m ²
Střední hodnota							1 061,- Kč/m²

Zdroj: Vlastní

UJC* - upravená jednotková cena

Výsledná upravená jednotková cena Posuzovaného pozemku je stanovena jako součin jeho výměry a střední hodnoty upravené jednotkové ceny porovnatelných objektů, a činí:

$$1\,061\text{ Kč/m}^2 \cdot 86\text{ m}^2 = 91\,246\text{ Kč}$$

po zaokrouhlení **91 250 Kč.**

4 ZÁVĚR

Předložený znalecký posudek odpověděl na otázku „Stanovte v místě a čase obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemku parc. č. 2523/3 v k.ú. České Budějovice 5 za účelem možné budoucí směny“. Znalecký ústav obvyklou cenu Posuzovaného pozemku stanovil porovnávací metodou, pro níž byly vybrány tři porovnávané pozemky reprezentující situaci na realitním trhu. Určená cena Posuzovaného pozemku je platná pouze za předpokladu budoucího využití pozemku společně s okolními pozemky, aby bylo dosaženo maximálního stupně využití.

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2523/3 v k.ú. České Budějovice 5 byla stanovena ke dni zpracování znaleckého posudku ve výši:

91 250 Kč

Slovy: devadesát jedna tisíc dvě stě padesát korun českých.

5 ZNALECKÁ DOLOŽKA VŠTE

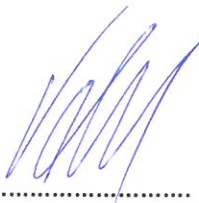
Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů jako ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 17. 8. 2015, č.j. MSP-48/2015-OJ-SZN/13 pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: finanční majetek a oceňování podniků, přezkoumávání a posuzování přeměn obchodních společností (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, účetní evidence, oceňování nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, investice, mzdy, oceňování nemovitostí a movitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 117/64/2017 znaleckého deníku.

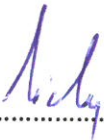
Znalečné a náhrada nákladů je účtována na základě faktury.

Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:

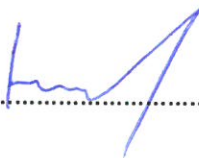
doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.



Ing. Jiří Mácha



Ing. Tomáš Krulický



V Českých Budějovicích dne: 9. 11. 2017



Otisk znalecké pečeti



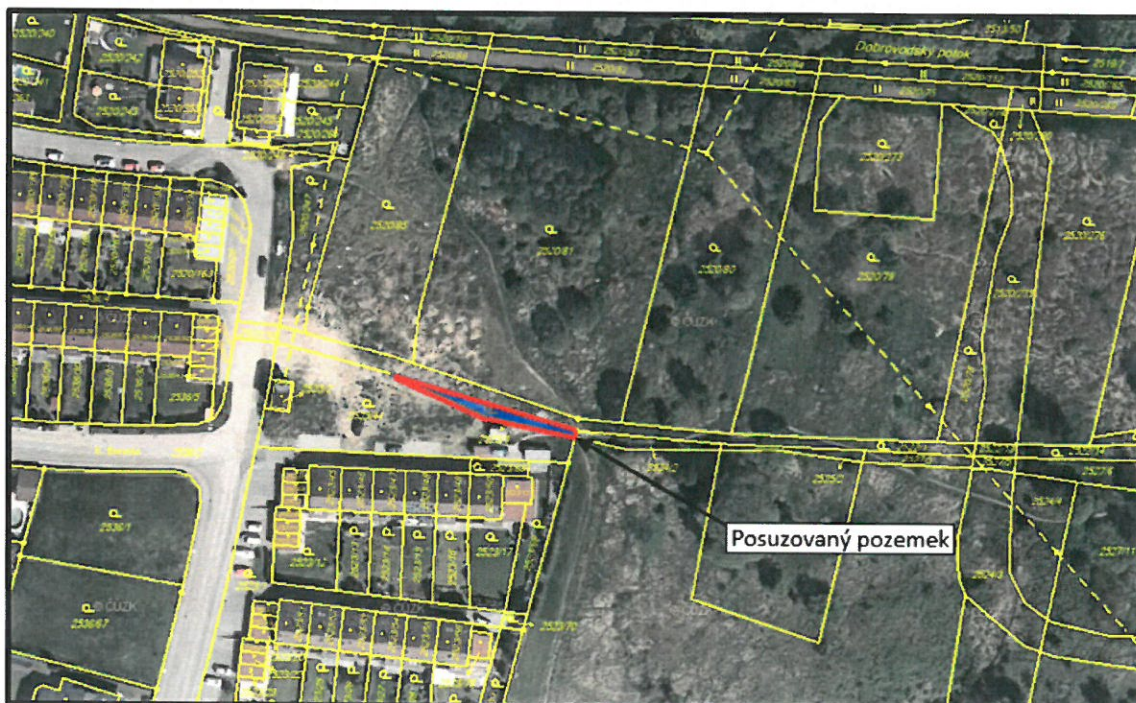
Ing. Veronika Machová
ředitelka ústavu znalců a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

6 PŘÍLOHY

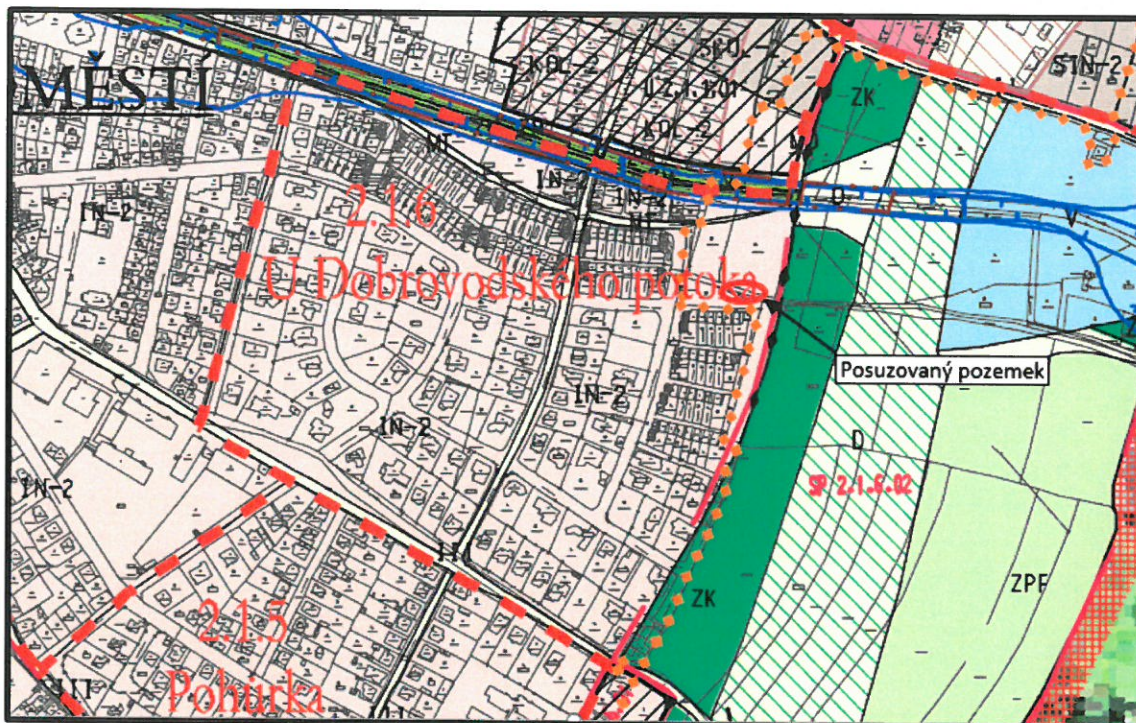
Příloha 1: Lokace Posuzovaného pozemku



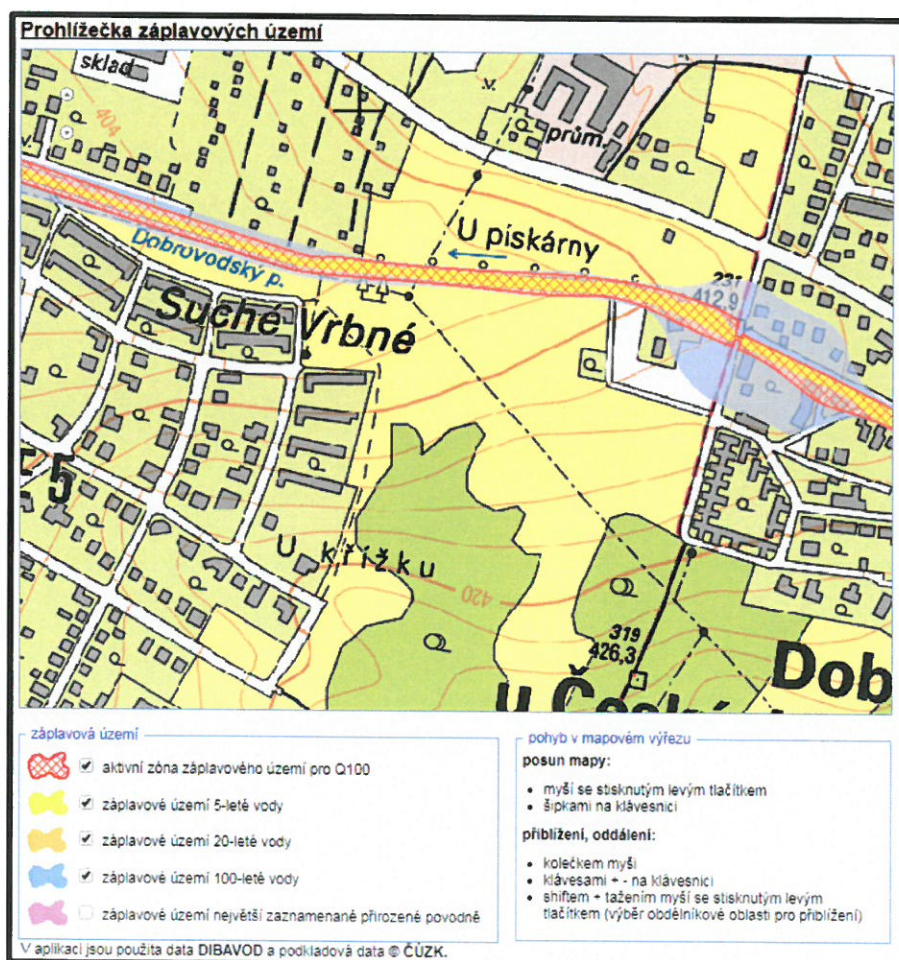
Příloha 2: Soutisk ortofotomapy a mapy KN



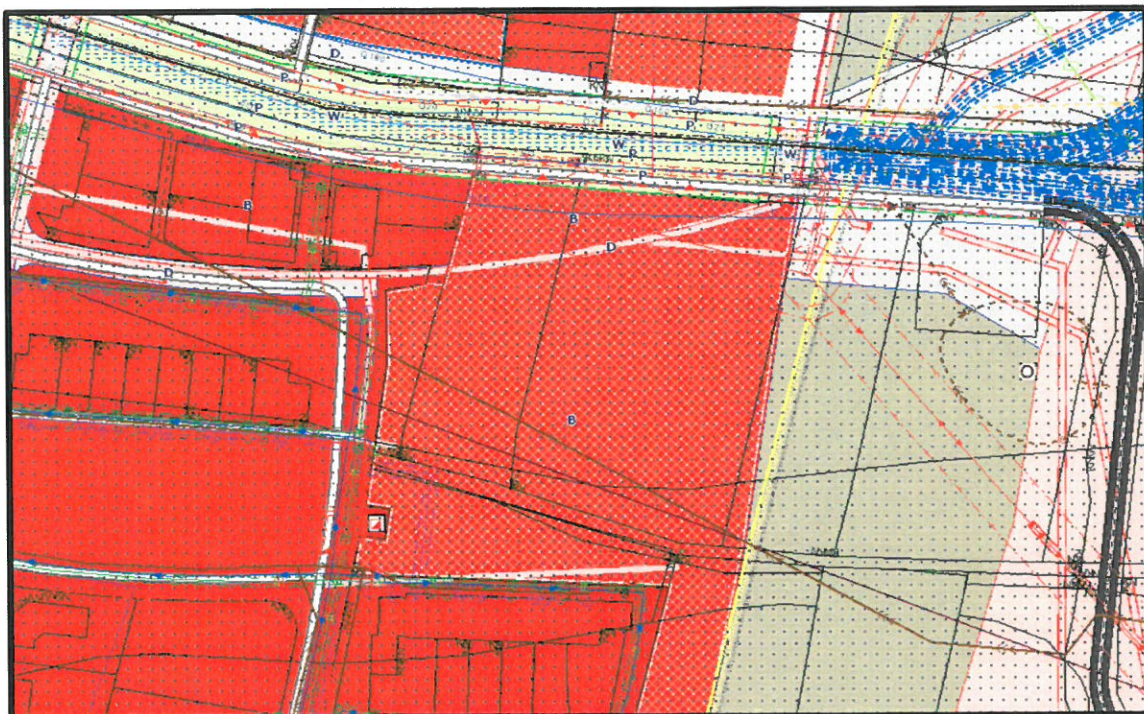
Příloha 3: Územní plán České Budějovice



Příloha 4: Prohlížečka záplavových území



Příloha 5: Snímek z územně analytických podkladů Jihočeského kraje



Příloha 6: Fotodokumentace

