

# ZNALECKÝ POSUDEK



**číslo položky: 039646/2025**

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou.

**Znalec:** ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov

Číslo posudku v evidenci znalce: 280/2025

**Zadavatel:** Dětský domov, Boršov nad Vltavou, IČ: 60076127  
Na Planýrce 168  
373 82 Boršov nad Vltavou

**Číslo jednací:** nebylo přiděleno

	Současný stav	Budoucí stav
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>19 380 000 Kč</b>	<b>20 000 000 Kč</b>

**Počet stran:** 20

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 31.03.2025

**Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 29.04.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

**Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu** nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou. Ocenění je provedeno pro bytovou jednotku č 1546/1 spolu s odpovídajícím podílem o velikosti 1/2 na společných částech domu a pozemku a dále BJ č. 1546/2 spolu s odpovídajícím podílem o velikosti 1/2 na společných částech domu a pozemku dle informací poskytnutých realitním makléřem. dle informací poskytnutých realitním makléřem.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro účely stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty pro potřeby zadavatele.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.03.2025 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. a realitního makléře.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:

- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodeji srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele
- Místní šetření

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou

Místní šetření vč. dokumentace ze dne 31.3.2025

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

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

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Tvořil jsem data při místním šetření, na kterém jsem osobně nemovitost prohlédl a změřil, zjištěná data jsou součástí tohoto znaleckého posudku.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat [územní plán, realitní inzerce,, informace z katastru nemovitostí] nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

Znalec však předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd..).

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nejprve jsem sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Dne 31.3.2025 jsem osobně provedl místní šetření za účasti zadavatele. Na místním šetření jsem prohlédl nemovitou věc a její okolí a provedl měření. Z místního šetření jsem pořídil zápis - popis nemovité věci, který je součástí posudku.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal prodeje obdobných nemovitých věcí z katastru nemovitostí (a z údajů poskytnutých realitními makléři).

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Hluboká nad Vltavou, k.ú. Hluboká nad Vltavou  
Adresa nemovité věci: Rybova 1546, 373 41 Hluboká nad Vltavou

### Vlastnické a evidenční údaje

Stavatelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 37001 Homole

### Dokumentace a skutečnost

V souladu

### Místopis

Hluboká nad Vltavou se nachází v okrese České Budějovice a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město České Budějovice. Obec Hluboká nad Vltavou se rozkládá asi deset kilometrů severně od Českých Budějovic. Na katastrálním území tohoto malého města má nahlášený trvalý pobyt asi 4920 obyvatel. Hluboká nad Vltavou se dále dělí na jedenáct částí, konkrétně to jsou: Bavorovice, Buzkov, Hluboká nad Vltavou, Hroznějovice, Jaroslavice, Jeznice, Kostelec, Líšnice, Munice, Poněšice a Purkarec. Oceňovaná nemovitost se nachází v části obce Zámostí.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky - stávající:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Přípojky- budoucí:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1002/1 Město Hluboká nad Vltavou, Masarykova 36, 37341 Hluboká nad Vltavou

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavbu rodinného domu se dvěma identickými jednotkami. Jednotka č. 1 a 2 jsou krajní řadovou bytovou jednotkou, která fakticky odpovídá krajnímu řadovému rodinnému domu.

Jedná se o zděnou stavbu se zateplenou fasádou provedenou kontaktním zateplovacím systémem se silikonovou povrchovou úpravou.

Objekt má dvě nadzemní obytná podlaží a je zastřešen plochou střechou s povlakovou krytinou.

Konstrukčně je dům proveden jako zděný se železobetonovými stropy. Vnitřní omítky jsou štukové, okna plastová s izolačním sklem.

Součástí domu je 2x samostatná garáž a dvě samostatná parkovací stání umístěné na zpevněné ploše, přičemž toto parkovací stání je vymezeno formou podílu na pozemku. Vytápění je řešeno ústředním podlahovým topením napojeným na plyn. kotel. Dům je napojen na veřejné rozvody elektřiny, vodovodu a kanalizace. K domu náleží zahrada, která je mírně svažita směrem k severovýchodu.

Ke dni místního šření je právně celá nemovitost dokončena, ale stavebně chybí finální povrchy včetně 2 x krbových kamen. Vše viz fotodokumentace.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - bez vlivu na tržní hodnotu

### Ostatní rizika: nejsou

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

*Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m<sup>2</sup> výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejí Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Zámostí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hluboká nad Vltavou-Zámostí			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek ve stejné lokalitě převedený smlouvou dne 29.1.2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - V-1894/2024-301			1,00	
velikost pozemku - větší			1,20	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			1,00	
možnost zastavění poz. - .			1,00	
intenzita využití poz. - .			1,00	
vybavenost pozemku - .			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 800 000	1 655	3 504,53	1,20	4 205,44



<b>Název:</b>	<b>1461, Hosín, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37361, Česká republika</b>
<b>Lokalita:</b>	1461, Hosín, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37361, Česká republika
<b>Popis:</b>	Pozemek na západním okraji obce Hosín, určený k zadání výstavby zděného bungalovu en. třídy B, ve variantě samostatného domu nebo lze i ve variantě dvojdomu, v nové lokalitě k výstavbě, II. etapa Hosín - Příkřice. Celková výměra pozemku je 590 m2. Stavba ZTV, vč. komunikace, zelených ploch, veřejných parkovacích míst a veřejného osvětlení již zahájena. Umístění v mírném jižním svahu. Sousedící parcely budou od výměry 750 m2 a více.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 981 000	590	5 052,54	1,01	5 103,07

**Název:** Karla Čapka 620, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika

**Lokalita:** Karla Čapka 620, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika

**Popis:** Stavební pozemek o výměře 902 m<sup>2</sup> v prestižní lokalitě města Hluboká nad Vltavou, ulice Karla Čapka. Tento rovinatý pozemek je ideálním místem pro výstavbu vašeho vysněného rodinného domu. Pozemek, na němž v současné době stojí rekreační chata, je kompletně zasítovaný, oplocený, je k němu přístup z veřejné komunikace a jeho maximální míra zastavitelnosti činí 40%.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	902	6 541,02	0,99	6 475,61

Minimální jednotková porovnávací cena

4 205,44 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 261,37 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

6 475,61 Kč/m<sup>2</sup>

**a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Dle výsledku porovnávací metody se cena pozemku v dané lokalitě pohybuje v hladině cca 5.260 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

Ocenění je informativní a je uvedeno za předpokladu volného stavebního pozemku nezatíženého stavbou

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2374	212	5 260,00		1 115 120
trvalý travní porost	1002/25	609	5 260,00		3 203 340
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>821</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>4 318 460</b>

b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2374	212	0,00		0
trvalý travní porost	1002/25	609	0,00		0
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>821</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>0</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům

#### Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2025. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.NP BJ1				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	61,56 m <sup>2</sup>	1,00	61,56 m <sup>2</sup>	
garáž	18,18 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>61,56 m<sup>2</sup></b>
2.NP BJ2				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
2.NP	58,68 m <sup>2</sup>	1,00	58,68 m <sup>2</sup>	
				<b>58,68 m<sup>2</sup></b>
1.NP BJ1				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	61,56 m <sup>2</sup>	1,00	61,56 m <sup>2</sup>	
garáž	18,18 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>61,56 m<sup>2</sup></b>
2.NP BJ2				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
2.NP	58,68 m <sup>2</sup>	1,00	58,68 m <sup>2</sup>

**58,68 m<sup>2</sup>**

**240,48 m<sup>2</sup>**

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP BJ1	106,00	2,52 m
2.NP BJ2	82,00	2,60 m
1.NP BJ1	106,00	2,52 m
2.NP BJ2	82,00	2,60 m
<b>376,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP BJ1	(106)*(2,52) =	267,12
NP	2.NP BJ2	(82)*(2,60) =	213,20
NP	1.NP BJ1	(106)*(2,52) =	267,12
NP	2.NP BJ2	(82)*(2,60) =	213,20

Obestavěný prostor - celkem:

**960,64 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy	základová deska s izolací	100 %
2. Zdivo	zděné	100 %
3. Stropy	s rovným podhledem	100 %
4. Střecha	střecha plochá	100 %
5. Krytina	povlaková	100 %
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	100 %
7. Vnitřní omítky	štukové	100 %
8. Fasádní omítky	omítka	100 %
9. Vnější obklady	omítka	100 %
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	100 %
11. Schody	železobetonové	100 %
12. Dveře	plastové vstupní	100 %
13. Okna	s izolačním sklem	100 %
14. Podlahy obytných místností	pvc+ ker. dlažba	100 %
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	100 %
16. Vytápění	ústřední topení	100 %
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	100 %
18. Bleskosvod	ano	100 %
19. Rozvod vody	plastové trubky	100 %
20. Zdroj teplé vody	spojené s ÚT	100 %
21. Instalace plynu	zemní plyn	100 %
22. Kanalizace	plastové potrubí	100 %
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně novodobá	100 %
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	100 %

25. Záchod	splachovací	100 %
26. Ostatní	rozvod antén	100 %
<b>Rozestavěnost celkem</b>		<b>100,00 %</b>

		<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]		106
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]		240
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]		960,64
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		9 775
Rozestavěnost	[%]	100,00	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 775	9 775
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 390 256	9 390 256
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>9 390 256</b>	<b>9 390 256</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	120,24 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	480,32 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	410,00 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>K Jezu 1955/8, Nové Hodějovice, České Budějovice 6, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37008, Česká republika</b>	
<b>Lokalita:</b>	K Jezu 1955/8, Nové Hodějovice, České Budějovice 6, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37008, Česká republika	
<b>Popis:</b>	Poloha v developerském projektu z roku 2015 zajišťuje klidné a příjemné životní prostředí. Řadový dům 4+1 s celkovou obytnou plochou 118 m <sup>2</sup> se nachází na pozemku o celkové výměře 533 m <sup>2</sup> , což je více než u ostatních domů v řadě. Zahrada s výměrou 454 m <sup>2</sup> je ideální pro rodiny s dětmi nebo zážitky v přírodě. V prvním patře tohoto domu najdete prostorný obývací pokoj o výměře 37 m <sup>2</sup> , který nabízí dostatek místa pro rodinné setkání či relaxaci. Samostatná kuchyně . Dále zde naleznete dvě komory, které nabízí dostatek úložného prostoru pro vaše věci a samostatné WC.V horním patře jsou tři samostatné ložnice, které poskytují dostatek soukromí a komfortu pro celou rodinu. Koupelna je vybavena vším potřebným pro denní hygienu. Terasa s orientací na jih.Dům je vytápěn plynovým kotlem, což zajišťuje efektivní a ekonomické vytápění. V obývacím pokoji se navíc nachází krbová kamna, která dodají interiéru příjemnou a útulnou atmosféru.Lokalita tohoto domu nabízí výbornou občanskou vybavenost.	
<b>Pozemek:</b>	533,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	118,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Zdroj ceny - internet - valuo		0,90
K2 Velikosti objektu - .		1,00
K3 Poloha - .		1,00
K4 Provedení a vybavení - .		1,00
K5 Celkový stav - .		1,00
K6 Vliv pozemku - větší		0,97



Zdroj: Valuo.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kuchyně		0,97		
K8 Energetická náročnost budovy - .		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Zdroj ceny - internet - valuo; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - řadový RD; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .; Energetická náročnost budovy - není pasivní RD;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 6.1.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
11 900 000	118,00	100 847	0,85	85 720

<b>Název:</b>	<b>Týnská 460, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika</b>			
<b>Lokalita:</b>	Týnská 460, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Byt s terasou a dvěma parkovacími stáními v novostavbě v žádané lokalitě v Hluboké nad Vltavou. Byt o dispozici 3+kk nabízí komfortní bydlení na klidném místě. Praktické dispoziční řešení se sestává z prostorného zádveří, dvou neprůchozích pokojů, koupelny s proskleným sprchovým koutem, odděleného WC, hlavní obytné místnosti spojené s kuchyňským koutem a jídelním prostorem a navazující terasou s uzavíratelným skladovým prostorem. Nechybí ani technická místnost s přípojkou na pračku. K jednotce náleží vlastní sklep a parkovací stání, které má své vlastní parcelní číslo a přejde tedy do vlastnictví budoucího majitele bytu.			
<b>Užitná plocha:</b>	87,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Zdroj ceny - internet - valuo		0,90		
K2 Velikosti objektu - menší		0,96		
K3 Poloha - menší		0,96		
K4 Provedení a vybavení - .		1,00		
K5 Celkový stav - .		1,00		
K6 Vliv pozemku - bez zarady a garáže		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kuchyně		0,97		
K8 Energetická náročnost budovy - .		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Zdroj ceny - internet - valuo; Velikosti objektu - menší; Poloha - menší; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - bez zarady a garáže; Úvaha zpracovatele ocenění - .; Energetická náročnost budovy - .;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 250 000	87,00	83 333	0,89	74 166



<b>Název:</b>	<b>RD Srubec</b>			
<b>Lokalita:</b>	Srubec			
<b>Popis:</b>	RD v klidné residenci pro bydlení, ulice Smrková, Srubec. Celý pozemek o rozloze 722 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha je 164 m <sup>2</sup> se vzrostlou okrasnou zahradou v klidné části obce. Rodinný dům, který nabízí komfortní bydlení o dispozici 4+KK (134 m <sup>2</sup> ) s garáží a možností parkování před ní až třech aut. Pro vjezd do domu slouží brána na dálkové ovládání a celý objekt je zabezpečen alarmem. Při vstupu do domu vcházíte do chodby, po pravé straně vstup do samostatného WC, dále vlevo vstupujete do koupelny s vanou a sprchovým koutem. Koupelna je prostorově navržena tak, aby splňovala požadavky velké rodiny. Z chodby dále vstup do garáže, kde se Vám z komfortní přeprava věcí z auta do domu. V rámci domu je také myšleno na parkování vozů. Garáž je situována pro parkování dvou aut a nachází se v části i půda, pro uskladnění věcí. Dále z chodby je vstup do technické místnosti, kde je elektro kotel s			

topením do podlahy a radiátorů. Elektrický bojler na ohřev vody. Také je tu prostor pro pračku a sušičku, která Vám nebude zabírat místo v koupelně. Z chodby je dále vstup do třech ložnic, které jsou samostatné a poskytnou Vám soukromí. Okna jsou situována do zahrady. Srdcem domu je prostorný obývací pokoj s výhledem do zahrady a navazující kuchyňský kout, který je vybaven vestavěnými spotřebiči (indukční deska, lednice, trouba, mikrovlnná trouba, myčka, digestoř – vše zánovní a nepoužívané). V obývacím pokoji bylo myšleno i na klimatizaci, kterou lze můžete chladit, ale také si přitopit, jde zde také přívod na připojení krbových kamen. Z obývacího pokoje vstupujete do zastřešené terasy, kde můžete posedět s rodinou a relaxovat. Kolem celého domu jsou vybudované chodníky, pravidelná údržba trávníku pomocí dálkově řízené sekačky, v každém rohu zahrady - možnost připojení vody na zalévání. V přední části domu přípojka na tepelné čerpadlo a nebo plynový kotel. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Dům byl kolaudován v roce 2017, vše v domě je zánovní a nepoužívané. Splňuje energetickou náročnost splňuje B

**Pozemek:** 722,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 134,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny - internet - V-8416/2024-301	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný RD+kuchyně	0,94
K8 Energetická náročnost budovy - .	1,00



Zdroj: ČÚZK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Zdroj ceny - internet - V-8416/2024-301; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný RD+kuchyně; Energetická náročnost budovy - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.7.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
11 700 000	134,00	87 313	0,86	75 089

**Název:** BJ 4+kk 120 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Jihočeský kraj, České Budějovice, Hluboká nad Vltavou

**Popis:** Vilabyt v Hluboké nad Vltavou-zděné bytové jednotky 4+kk (119,9 m<sup>2</sup>) v ulici Rybova, v části Hluboké zvané Záměstí. V ceně bytu máte rovnou dvě parkovací stání, prostornou terasu (52,6 m<sup>2</sup>) a sklad v přízemí (4,4 m<sup>2</sup>). V ceně také poštovní schránku, chodníčky kolem domu, oplocení objektu a třeba i nádoby na odpad. . S pomocí termostatu si v bytě pohodlně nastavíte teplotu podlahového vytápění. Teplo do něj vhání dostatečně výkonný plynový kondenzační kotel pro celý dům. Dům nemá žádné společné prostory (kromě tech. místnosti a malé chodbičky před sklady). Tento horní byt má venkovní schodiště a spodní byty mají terasy na opačných stranách.

**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny - internet - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00



K5 Celkový stav - .	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku - bez zahrady a garáže	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kuchyně	0,97	
K8 Energetická náročnost budovy - .	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Zdroj ceny - internet - sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - bez zahrady a garáže; Úvaha zpracovatele ocenění - kuchyně; Energetická náročnost budovy - .;		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
9 950 000	120,00	82 917
		<b>Celkový koef. Kc</b>
		1,05
		<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
		<b>87 063</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemku, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 9.690 mil. Kč. Toto ocenění je za jednu samostatnou jednotku. Předmětem ocenění je celý dům se dvěma jednotkami, celkovou cenu za celek zahrnující obě jednotky tak určuji na 19,380 mil. Kč

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

Minimální jednotková porovnávací cena	74 166 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 510 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	87 063 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>9 690 000 Kč</b>
Jednotková cena	80 589 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>9 690 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

	<b>Stávající stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>9 690 000 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>9 390 256 Kč</b>	<b>9 390 256 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>13 708 716 Kč</b>	<b>9 390 256 Kč</b>
z toho pozemek	4 318 460 Kč	

<b>Obvyklá cena</b>	<b>19 380 000 Kč</b>
stávající stav	
	včetně DPH

slovy: Devatenáct milionů tři sta osmdesát tisíc Kč

## **Obvyklá cena**

**budoucí stav**

**20 000 000 Kč**

včetně DPH

slovy: Dvacet milionů Kč

### **Silné stránky**

Novostavba 2025, lokalita

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti*

Tržní hodnotu současnou nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemku, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti **na 19.380 mil. Kč.**

Tržní hodnotu budoucí nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou, odhaduji na základě nákladů na dokončení (částka 600 tis. Kč) na částku **20.000 mil. Kč.**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj. K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení. Výběr srovnatelných nemovitých věcí (RD/RCH) byl proveden na základě základních

parametrů oceňované nemovitosti:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tři nemovitosti) umístěných ve stejné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (porovnávací koeficienty) včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, technického stavu, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodávaných srovnatelných nemovitostech a nemovitostech vedených v dtb Valuo.) Ceny byly upraveny korekcí dle jednotlivých zvolených koeficientů.

Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované nemovitosti. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením. Skutečnosti sdělené zadavatelem odpovídají zjištěním znalce

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou.

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti*

Tržní hodnotu nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemku, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 19.380 Kč vč. DPH za kompletně dokončenou nemovitost (bez kuchyňské linky).

Tržní hodnotu budoucí nemovitých věcí - pozemek p.č. 1002/25, p.č. 2374 zastavěná plocha a nádvoří - součástí je stavba č.p. 1546 rod. dům, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3165 pro k.ú. Hluboká nad Vltavou, odhaduji na základě nákladů na dokončení (částka 600 tis. Kč) na částku **20.000 mil. Kč**.

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.**

Věcná hodnota pozemku je stanovena na 4.320 mil. Kč, věcná hodnota stavby je stanovena na 9.390 mil. Kč (po zaokrouhlení na celé desetitisíce)

Na základě uvedeného odvozuji cenu pozemku a stavby dle poměru zastupujícího hodnotu pozemků a stavby, když tento poměr je určen jako 32% podíl ceny pozemku a 68% jako podíl ceny stavby. Po aplikaci tohoto poměru na výslednou tržní hodnotu (zaokrouhleno na celé desetitisíce) je rozdělení této hodnoty na cenu stavby a cenu pozemku následující:

Současný stav

**Cena pozemku 6.110.000 Kč**

**Cena stavby 13.270.000 Kč**

**Celkem 19.380.000 Kč**

**Budoucí stav:**

**Cena pozemku 6.110.000 Kč**

**Cena stavby 13.890.000 Kč**

**Celkem 20.000.000 Kč**

**Ceny jsou konečné včetně příslušné DPH.**

<b>Obvyklá cena</b> současný stav	<b>19 380 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Devatenáct milionů tři sta osmdesát tisíc Kč	

<b>Obvyklá cena</b> budoucí stav	<b>20 000 000 Kč</b>
včetně DPH	
slovy: Dvacet milionů Kč	

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	3

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. fakturou.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným jako znalecká kancelář v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů ve smyslu § 6 ZnalZ pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039646/2025.

V Českém Krumlově 29.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 039646/2025**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	3

## Výpis z katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3441
Katastrální území:	<a href="#">Hluboká nad Vltavou [639605]</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 37001 Homole	

### Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Číslo
<a href="#">1546/1</a>
<a href="#">1546/2</a>

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#) ☒

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.03.2025 13:00.

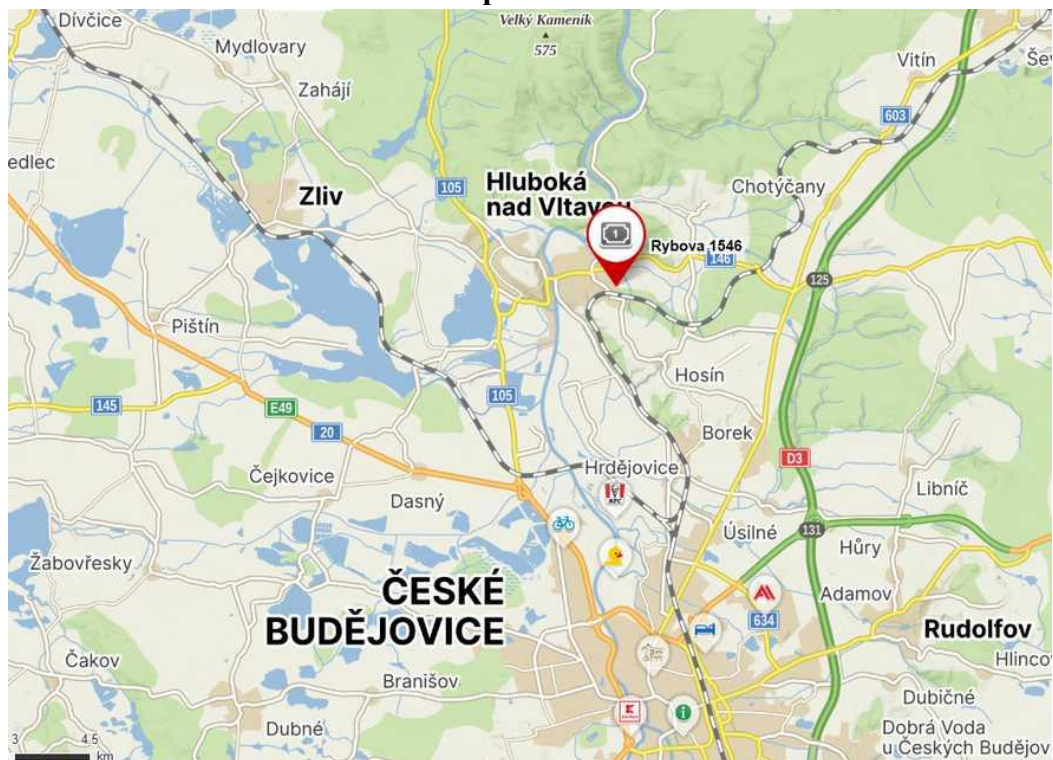
# Kopie katastrální mapy



# Kopie katastrální mapy



## Mapa oblasti.

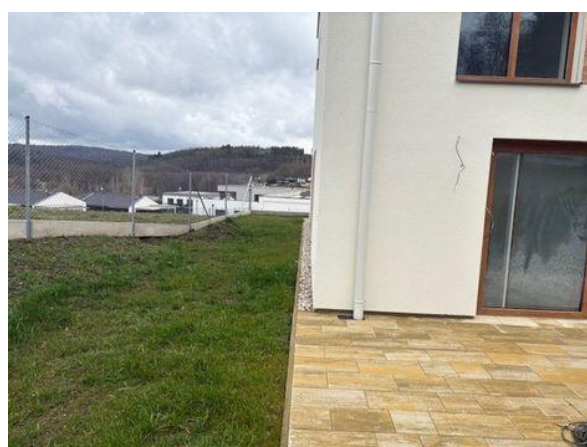


město Hluboká nad Vltavou

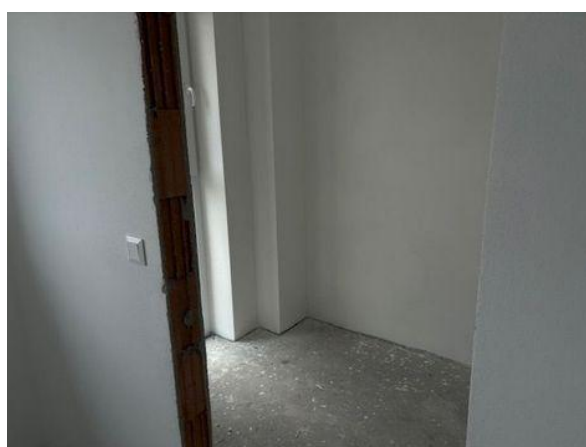


Umístění nemovitosti v obci

**Fotodokumentace nemovité věci.**



**Fotodokumentace nemovité věci.**



**Fotodokumentace nemovité věci.**

