



Váš dopis zn.:

Ze dne: 18. 9. 2025
Naše č. j.: KUJCK 111090/2025
Sp. Zn.: KHEJ 106983/2025/pap01 SO
Vyřizuje: Pavla Polívková
Telefon: 386720225
E-mail: polivkova@kraj-jihocesky.cz
Datum: 30. 9. 2025

Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 18. 9. 2025 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž požadujete poskytnutí následující informace:

o nabytí nemovitosti (Hluboká nad Vltavou, st. 2374 / LV 3441, bytová jednotka č. 1546/1 a č. 1546/2

1.

Zda byl Jihočeským krajem nebo kterýmkoli jeho orgánem / příspěvkovou organizací tato nemovitost nabyt (převod vlastnického práva) – pokud ano:

a) datum nabytí (vkladu do KN) a právní titul (kupní smlouva, darovací, směna apod.),

b) kopii kupní smlouvy/ jiné smlouvy o převodu (včetně příloh a znaleckých posudků),

c) uvedení kupní ceny / hodnoty transakce a zdroje krytí (rozpočet, dotační prostředky apod.),

d) pokud jsou ve smlouvě části považované za obchodní tajemství, žádám o odůvodnění, které konkrétní části jsou utajeny a na základě jakého právního titulu.

2.

Pokud převod nebyl proveden Jihočeským krajem, žádám o informaci, kdo je současným vlastníkem a zda existují související smlouvy, ve kterých je Jihočeský kraj stranou (např. převedení do příspěvkové organizace).

K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

požadované informace Vám zasiláme v příloze tohoto dokumentu.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola
vedoucí odboru KHEJ

Příloha

smlouva Hluboká
výpis usnesení ZK
změna v KN_oznámení
znalecký posudek



Kupní smlouva

o koupi nemovité věci č. SK/OHMS/109/25

Smluvní strany:

Stavitelství Stehlík s.r.o., IČO: 281 46 280, se sídlem Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 370 01 Homole, zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 20383
Zastoupena paní Ing. Janou Stehlíkovou, jednatelem

na straně jedné jako prodávající

a

Jihočeský kraj, IČO: 708 906 50, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
Zastoupen doc. Ing. Lucií Kozlovou, Ph.D., náměstkyní hejtmána na základě plné moci ze dne 24. 1. 2025

na straně druhé jako kupující

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2079 a násl., zejména dle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

kupní smlouvu o koupi nemovité věci

Smluvní strany jsou v této smlouvě uváděny v mužském rodě a jednotném čísle bez ohledu na skutečný rod a počet účastníků na té které smluvní straně. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, ujednání této smlouvy opravňující či zavazující tu kterou smluvní stranu se vztahuje na všechny účastníky vystupující na této smluvní straně a tito účastníci jsou z daného ujednání oprávněni či zavázáni společně a nerozdílně.

I. Úvodní ustanovení

Prodávající má dle svého výslovného prohlášení a dle údajů z katastru nemovitostí ve svém výlučném vlastnictví tyto nemovité věci v k. ú. Hluboká nad Vltavou:

- **jednotku č. 1546/1** (zp. využití byt) vymezenou v domě č.p. 1546, který je součástí pozemku parc. č. st. 2374 (dále jen „**Dům**“ a „**Pozemek**“), která zahrnuje byt o dispozici 4 + KK s garáží (dále jen „**Byt č. 1**“) a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na společných částech Domu, na Pozemku a na pozemku parc. č. 1002/25,
- **jednotku č. 1546/2** (zp. využití byt) vymezenou v Domě, který je součástí Pozemku, která zahrnuje byt o dispozici 4 + KK s garáží (dále jen „**Byt č. 2**“) a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na společných částech Domu, na Pozemku a na pozemku parc. č. 1002/25,

vše vedeno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, v k. ú. a obci Hluboká nad Vltavou na LV č. 3165 a č. 3441 (dále jen „**Předmět převodu**“). Byt č. 1 a č. 2 jsou dále společně označovány jen jako „**Byty**“.

II. Převod Předmětu převodu

1. Prodávající tímto prodává Předmět převodu kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví a kupující tímto Předmět převodu za kupní cenu uvedenou v čl. III této smlouvy kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

2. Prodávající prodává a kupující kupuje Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, jež se k Předmětu převodu váží, a se všemi součástmi a příslušenstvím, to vše ve stavu, ve kterém se nachází k okamžiku uzavření této smlouvy, pokud dále v této smlouvě není stanoveno jinak.

III. Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět převodu byla stanovena vzájemnou dohodou obou smluvních stran částkou ve výši **20.000.000,- Kč včetně zákonné sazby DPH.** (slovy: *dvacet-milionů-korun-českých*).
2. Na základě dohody obou smluvních stran uhradí kupující dohodnutou kupní cenu ve výši 20.000.000,- Kč do pěti dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího, a to na účet určený prodávajícím č. ú. 115-9715620247/0100.
3. Strany sjednávají právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy pro případ, že by kupující neuhradil celou kupní cenu ve výši a ve lhůtě uvedené v odst. 2. tohoto článku a nápravu nezjednal ani po písemné výzvě prodávajícího a ve lhůtě pěti dní od doručení takové výzvy.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou při převodu Předmětu převodu.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, vyjma níže uvedených:
 - a) věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D Holding, a.s. k tíži pozemku parc. č. 1002/25, zápis proveden pod č.j. V-2424/2019-301,
 - b) věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch EG.D Holding, a.s. k tíži pozemku parc. č. 1002/25, zápis proveden pod č.j. V-3150/2019-301,
 - c) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a veškerých jeho součástech a příslušenstvích sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí včetně větví, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemku parc. č. 1007/1 v k. ú. Hluboká nad Vltavou, nebo v souvislosti s těmito jevy ve prospěch České republiky – Lesy České republiky, s. p., IČO: 42196451, zápis proveden pod č.j. V-4708/2022-301, (společně dále jen „Závady“).
3. Prodávající dále prohlašuje a zaručuje, že:
 - (a) je způsobilý k uzavření této smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících;
 - (b) je oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu převodu a neexistují žádná rozhodnutí či opatření, která by prodávajícímu bránila v nakládání s Předmětem převodu, ani není smluvně ani právními předpisy omezen v dispozici s Předmětem převodu;
 - (c) je jediným vlastníkem Předmětu převodu, své vlastnické právo k Předmětu převodu nabyt na základě platných a účinných právních titulů a jeho vlastnické právo k Předmětu převodu nebylo nikdy, ani částečně, zpochybněno;
 - (d) podle nejlepšího vědomí prodávajícího nebyly vůči Předmětu převodu vzneseny žádné restituční nároky;
 - (e) veškeré daně a poplatky vůči státní správě či samosprávě týkající se Předmětu převodu, splatné a nárokováné do dne podpisu této smlouvy, jsou řádně přiznány a uhrazeny;
 - (f) Předmět převodu není pronajatý; žádná osoba nemá v Předmětu převodu trvalý pobyt ani sídlo;
 - (g) na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, žádná věcná břemena, jiná práva třetích osob, vyjma Závad, ani jistoty, které by přešly na kupujícího ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku; v souvislosti s Předmětem převodu neprobíhají žádné soudní spory ani správní řízení, zejména řízení o restitučních nárocích, řízení o výkonu rozhodnutí či exekuci prodejem nemovitosti či o zřízení soudcovského zástavního práva;
 - (h) žádná třetí osoba si nečiní ve vztahu k Předmětu převodu žádné nároky neuvedené v této smlouvě;
 - (i) ve vztahu k Předmětu převodu neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu

ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;

- (j) prodávající není v úpadku a proti prodávajícímu nebyl podán insolvenční návrh;
- (k) uzavření této kupní smlouvy nepovede k úpadku prodávajícího;
- (l) prodávající neuzavírá tuto kupní smlouvu v úmyslu zkrátit prodejem Předmětu převodu uspokojení svých věřitelů;
- (m) prodávající je oprávněn uzavřít a plnit tuto smlouvu, která zakládá platné a vymahatelné povinnosti prodávajícího,

4. Proávající prohlašuje, že prohlášení uvedená v odst. 2 a 3 tohoto článku jsou pravdivá.

5. Kupující prohlašuje, že pravdivost těchto prohlášení prodávajícího uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku považuje za podstatnou náležitost pro uzavření této kupní smlouvy a v případě zjištění nepravdivosti některého z prohlášení po uzavření této kupní smlouvy je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud prodávající nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího k nápravě vyzval.

6. Proávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění učiněná prodávajícím v čl. IV. této smlouvy byla ke dni převodu vlastnictví k Předmětu převodu na kupujícího platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu této smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím.

7. Proávající dále prohlašuje, že si není vědom žádných skrytých vad Předmětu převodu, na něž by měl kupujícího zvláště upozornit. Kupující nepřijímá s Předmětem převodu žádné dluhy, závazky, restituční či jiné nároky, souhlasy, přísliby ani jiné závady, právní vady, věcná břemena, zástavní práva a jimi zajištěné dluhy, ani jiná práva třetích osob vyjma Závad.

8. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu převodu, který si osobně prohlédl, znám a v tomto stavu jej také bez výhrad přijímá a kupuje.

9. Kupující prohlašuje, že prodávající před uzavřením této smlouvy splnil veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, a předal kupujícímu dokumenty uvedené v § 7a zákona o hospodaření energií, konkrétně průkaz energetické náročnosti budovy. Kupující dále prohlašuje, že mu prodávající před uzavřením této smlouvy předal veškerou stavební dokumentaci vztahující se k Předmětu převodu.

10. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 obč. zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí pro Předmět převodu a že proti nim nevznáší žádné námítky.

V. Předání Předmětu převodu a související ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že Dům je ke dni uzavření této smlouvy řádně dokončen a zkolaudován, avšak v Bytech nejsou instalovány nášlapné vrstvy podlah, interiérové dveře, obklady, sanita a krbová kamna (dále jen „Zařizovací předměty“). Proávající se zavazuje nejpozději do dne předání Předmětu převodu instalovat v každém z Bytů tyto Zařizovací předměty:

- a) obklady a dlažby v koupelnách, WC, technické místnosti a vstupní hale (dlažby a obklady do celkové plochy 60 m²)
- b) podlahy v obytných místnostech a na schodišti - laminátová podlahová krytina včetně obvodových lišt
- c) interiérové dveře - 10 ks (obložková zárubeň, klika, dveřní křídlo)
- d) sanitární technika (2 x toaleta včetně tlačítka a sedátka, 2 x umyvadlo, 1 x umývatko, 1 x vana, 1 x sprchový kout, 2 x koupelnový topný žebřík, baterie, sifony, roháčky)
- e) krbová kamna.

2. Proávající se zavazuje předat kupujícímu Předmět převodu včetně Zařizovacích předmětů nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy byl podán návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu pro kupujícího, a kupující se zavazuje Předmět převodu převzít v téže lhůtě na výzvu prodávajícího. O předání Předmětu převodu strany sepiší předávací protokol.

3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že okamžikem předání Předmětu převodu kupujícímu způsobem sjednaným v odst. 2 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu. V případě, že se kupující nedostaví na výzvu prodávajícího k převzetí Předmětu převodu učiněnou nejméně 5 dní před určeným dnem předání, přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci - Předmětu převodu dnem určeným prodávajícím ve výzvě k převzetí Předmětu převodu kupujícím.

4. Prodávající se zavazuje hradit veškeré náklady a poplatky spojené s užíváním Předmětu převodu všem dodavatelům těchto služeb do dne předání Předmětu převodu. Od okamžiku uzavření této smlouvy prodávající nemá právo činit žádné stavební úpravy, ani jiné změny věci bez písemného souhlasu kupujícího, vyjma instalace Zařizovacích předmětů.

5. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převodu dodávek jednotlivých médií na kupujícího. Obě smluvní strany jsou povinny postupovat tak, aby tyto dodávky byly převedeny do dvaceti dnů od předání Předmětu převodu kupujícímu.

6. Prodávající předá kupujícímu současně s předáním Předmětu převodu a Zařizovacích předmětů veškerou dokumentaci a doklady, které se s Předmětem převodu a jeho příslušenstvím a Zařizovacími předměty pojí (např. nikoli však výlučně doklady, bez kterých nelze uplatnit práva z vadného plnění, záruky, návody k obsluze apod.).

VI. Odstoupení od smlouvy

1. Kupující i prodávající jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy a touto smlouvou.

2. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve prospěch prodávajícího ve výši 0,5 % z kupní ceny za Předmět převodu pro případ, že by kupující neuhradil jakoukoli část kupní ceny podle čl. III odst. 2 této smlouvy a nezjednal by nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 5 dní ode dne, kdy prodávající kupujícího vyzval k nápravě.

3. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve prospěch kupujícího ve výši 5 % z kupní ceny za Předmět převodu pro případ, že by prodávající:

a) porušil jakoukoli svou povinnost podle čl. IV odst. 5 této smlouvy a nezjednal by nápravu ani v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 10 pracovních dní ode dne, kdy kupující prodávajícího vyzval k nápravě,

b) porušil svou povinnost předat kupujícímu Předmět převodu podle čl. V odst. 2 této smlouvy a kupující by od této smlouvy odstoupil.

4. Smluvní strany sjednávají ve prospěch kupujícího smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení prodávajícího s předáním Předmětu převodu. V případě uplatnění smluvní pokuty podle odst. 3 písm. b) tohoto článku nárok oprávněné smluvní strany na smluvní pokutu podle tohoto odstavce zaniká. Případná již uhrazená smluvní pokuta podle tohoto odstavce se započítává na smluvní pokutu uplatněnou podle odst. 3 písm. b) tohoto článku.

5. Smluvní pokuty podle tohoto článku jsou splatné dnem, kdy byla výzva k úhradě smluvní pokuty doručena druhé smluvní straně. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody ve výši, která přesahuje uhrazenou smluvní pokutu. Odstoupením od této smlouvy není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na zaplacení smluvní pokuty.

VII. Vklad vlastnického práva

1. Kupující se stane vlastníkem Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým je povolen vklad vlastnického práva, nabývá právní moci záznamem ve spisu v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb. (katastrálního zákona) v platném znění. O povolení a provedení vkladu vlastnického práva zašle příslušný katastrální úřad účastníkům vyzoomění.

2. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této kupní smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání nebo jeho příloh, účastníci se zavazují k bezodkladné součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen, a to včetně uzavření dodatku k této smlouvě za stejných podmínek tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepíší a uzavřou novou kupní smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. občanského zákoníku. Bez ohledu na výše uvedené mají obě smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit, jestliže nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem pravomocně povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny si vrátit poskytnutá plnění nejpozději do jednoho měsíce od účinného odstoupení od této smlouvy.

VIII. Další ujednání

1. Kupující bere na vědomí svou povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí nejpozději do 31. ledna roku následujícího po roce, ve kterém byl povolen vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy.
2. Správní poplatek za provedení vkladu do katastru nemovitostí hradí kupující. Úhrada správního poplatku bude provedena inkasem z inkasního účtu č. [REDACTED]
3. Náklady spojené se sepsáním této smlouvy hradí prodávající.
4. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu podá nejpozději do pěti pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy prodávající.
5. Účastníci tímto udělují Mgr. Jiřímu Písečkovi, advokátovi evid. č. u ČAK 13048, se sídlem Žižkova tř. 1914/1a, 370 01 České Budějovice, IČO: 713 47 097 plnou moc k zastupování v řízení o návrhu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy před příslušným katastrálním úřadem a pověřují ho, aby za ně v tomto řízení vykonával všechny právní úkony, včetně opravy případných zjevných nesprávností v návrhu na vklad vlastnického práva a jeho přílohách.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 6 zák.č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, ve znění pozdější předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě výslovně sjednaného důvodu.
2. Uzavření této smlouvy bylo dne 19. 6. 2025 schváleno usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje č. 204/2025/ZK-6.
3. Tato smlouva je sepsána ve **třech** vyhotoveních s platností originálu, když ke dni podpisu obdrží každá smluvní strana jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině a stejně tak i případná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě musí být učiněna v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu převodu dle této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá jednání smluvních stran ústní i písemná. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.

6. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající budou vykládány a budou se řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména pak ustanovením § 2079 a násl.

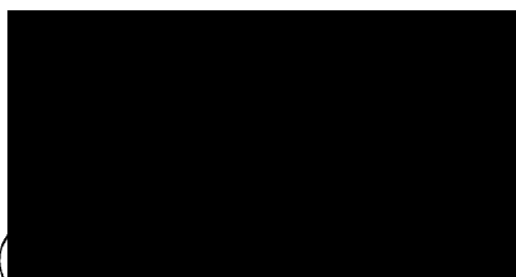
7. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou její ostatní ustanovení v účinnosti, jestliže tato ostatní ustanovení lze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na základě kterých byla tato smlouva ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí takové ustanovení platným a účinným ustanovením, které pokud možno odpovídá smyslu a účelu nahrazovaného ustanovení. Pokud jedno nebo více ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, a ostatní její ustanovení nelze - s ohledem na jejich podstatu, obsah a následky, na jejichž základě byla ujednána - oddělit od neplatných, neúčinných nebo nevymahatelných ustanovení, zavazují se smluvní strany v takovém případě uzavřít novou smlouvu takového obsahu a účelu, který bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původní smlouvy, a v jejím rámci nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými ustanoveními platnými, účinnými a vymahatelnými.

8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Zároveň smluvní strany konstatují, že text smlouvy vznikl v důsledku úplného konsensu smluvních stran s tím, že žádná ze stran nebyla v postavení tzv. strany silnější. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 10.6.2025

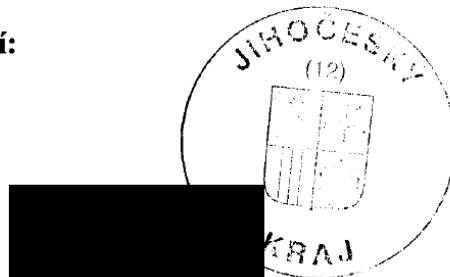
v Č. Budějovicích dne 23.6.2025

Prodávající:



Ing. Jana Stehlíková
jednatel

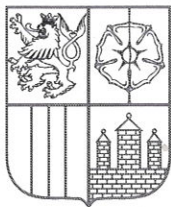
Kupující:



za Jihočeský kraj
doc. Ing. Lucie Kozlová Ph.D.
náměstkyně hejtmána



Stavitelství Stehlík s.r.o.
Pod Stařečkem 413
Nové Homole
370 01 České Budějovice
Tel.: +420 720 200 690
IČO: 281 46 280



ZASTUPITELSTVO JIHOČESKÉHO KRAJE VÝPIS USNESENÍ

6. jednání Zastupitelstva Jihočeského kraje dne 19.06.2025

K bodu: Koupě nemovitostí v k. ú. Hluboká nad Vltavou v souvislosti s transformací dětských domovů v rámci Jihočeského kraje

Usnesení č. 204/2025/ZK-6

Zastupitelstvo Jihočeského kraje

I. schvaluje

1. koupí nemovitostí v k. ú. Hluboká nad Vltavou, a to jednotky č. 1546/1 vymezené v rodinném domě čp. 1546 v ulici Rybova, který je součástí pozemku stavební parcely KN č. 2374, přičemž tato jednotka zahrnuje byt o dispozici 4 + kk s garáží a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na společných částech domu čp. 1546, na pozemku stavební parcely KN č. 2374 a na pozemku pozemkové parcely KN č. 1002/25 a dále jednotky č. 1546/2 vymezené v rodinném domě čp. 1546 v ulici Rybova, který je součástí pozemku stavební parcely KN č. 2374, přičemž tato jednotka zahrnuje byt o dispozici 4 + kk s garáží a spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ na společných částech domu čp. 1546, na pozemku stavební parcely KN č. 2374 a na pozemku pozemkové parcely KN č. 1002/25, z vlastnictví obchodní firmy Stavitelství Stehlik s.r.o., se sídlem Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 370 01 Homole, IČO 28146280, do vlastnictví Jihočeského kraje, za účelem vybudování pobytového zařízení komunitního typu pro Dětský domov, Boršov nad Vltavou, Na Planýrce 168, IČO 60076127, za dohodnutou kupní cenu ve výši 20 000 000 Kč + náklady spojené s koupí, dle návrhu kupní smlouvy o koupi nemovité věci v příloze č. 5 návrhu č. 170/ZK/25,

2. předání uvedeného majetku dle části I. 1. tohoto usnesení k hospodaření se svěřeným majetkem Dětskému domovu, Boršov nad Vltavou, Na Planýrce 168, IČO 60076127, zřizovanému krajem, ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva z kupní smlouvy do katastru nemovitostí;

II. bere na vědomí

informaci, že kupní cena včetně nákladů spojených s koupí bude uhrazena Dětským domovem, Boršov nad Vltavou, Na Planýrce 168, IČO 60076127, z investičního příspěvku FRŠ;

III. ukládá

JUDr. Lukáši Glaserovi, LL.M., řediteli krajského úřadu:

1. zabezpečit provedení potřebných úkonů vedoucích k realizaci části I. 1. tohoto usnesení,
2. zajistit po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí změnu v příloze příslušné zřizovací listiny vymezující svěřený majetek v souladu s částí I. 2. tohoto usnesení.

MUDr. Martin Kuba
hejtman kraje

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
OBVYKLÁ CENA	19 380 000 Kč	20 000 000 Kč

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 prodejkách 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 oblíby. 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 m² 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 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.

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:

Název:	Pozemek Zámostí			
Lokalita:	Hluboká nad Vltavou-Zámostí			
Popis:	Stavební pozemek ve stejné lokalitě převedený smlouvou dne 29.1.2024			
Koeficienty:				
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	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 800 000	1 655	3 504,53	1,20	4 205,44



Název:	1461, Hosín, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37361, Česká republika
Lokalita:	1461, Hosín, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37361, Česká republika
Popis:	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 m ² . 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 m ² 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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
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 m² 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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 900 000	902	6 541,02	0,99	6 475,61

Minimální jednotková porovnávací cena

4 205,44 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 261,37 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

6 475,61 Kč/m²

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/m²

Jednotková cena za m² 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 ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	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
Celková výměra pozemků		821	Hodnota pozemků celkem		4 318 460

b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	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
Celková výměra pozemků		821	Hodnota pozemků celkem		0

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ 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 ²	1,00	61,56 m ²	
garáž	18,18 m ²	0,00	0,00 m ²	
				61,56 m²
2.NP BJ2				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
2.NP	58,68 m ²	1,00	58,68 m ²	
				58,68 m²
1.NP BJ1				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	61,56 m ²	1,00	61,56 m ²	
garáž	18,18 m ²	0,00	0,00 m ²	
				61,56 m²
2.NP BJ2				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
2.NP	58,68 m ²	1,00	58,68 m ²

58,68 m²

240,48 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	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
376,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
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 m³

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 %
Rozestavěnost celkem		100,00 %

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

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

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

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:

Název:	K Jezu 1955/8, Nové Hodějovice, České Budějovice 6, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37008, Česká republika	
Lokalita:	K Jezu 1955/8, Nové Hodějovice, České Budějovice 6, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37008, Česká republika	
Popis:	Poloha v developerském projektu z roku 2015 zajišťuje klidné a příjemné životní prostředí. Řadový dům 4+1 s celkovou obytnou plochou 118 m ² se nachází na pozemku o celkové výměře 533 m ² , což je více než u ostatních domů v řadě. Zahrada s výměrou 454 m ² je ideální pro rodiny s dětmi nebo zážitky v přírodě. V prvním patře tohoto domu najdete prostorný obývací pokoj o výměře 37 m ² , 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.	
Pozemek:	533,00 m ²	
Užitná plocha:	118,00 m ²	
Použité koeficienty:		
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	
Zdůvodnění koeficientu Kc: 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;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 900 000	118,00	100 847	0,85	85 720

Název:	Týnská 460, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika			
Lokalita:	Týnská 460, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37341, Česká republika			
Popis:	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.			
Užitná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
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	
Zdůvodnění koeficientu Kc: 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 - . ;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 250 000	87,00	83 333	0,89	74 166



Název:	RD Srubec			
Lokalita:	Srubec			
Popis:	RD v klidné residenci pro bydlení, ulice Smrková, Srubec. Celý pozemek o rozloze 722 m ² , zastavěná plocha je 164 m ² se vzrostlou okrasnou zahradou v klidné části obce. Rodinný dům, který nabízí komfortní bydlení o dispozici 4+KK (134 m ²) 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 m²

Užitná plocha: 134,00 m²

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 ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 700 000	134,00	87 313	0,86	75 089

Název: BJ 4+kk 120 m²

Lokalita: Jihočeský kraj, České Budějovice, Hluboká nad Vltavou

Popis: Vilabyt v Hluboké nad Vltavou-zděné bytové jednotky 4+kk (119,9 m²) v ulici Rybova, v části Hluboké zvané Záměstí. V ceně bytu máte rovnou dvě parkovací stání, prostornou terasu (52,6 m²) a sklad v přízemí (4,4 m²). 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 m²

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			
Zdůvodnění koeficientu Kc: 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 - .;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 950 000	120,00	82 917	1,05	87 063

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 m² 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 ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 510 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 063 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	9 690 000 Kč
Jednotková cena	80 589 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 690 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

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

Obvyklá cena	19 380 000 Kč
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 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 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 m² 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 oblíbenosti. 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 m² 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.

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

Obvyklá cena budoucí stav	20 000 000 Kč
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:	Hluboká nad Vltavou [639605]

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
1546/1
1546/2

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.

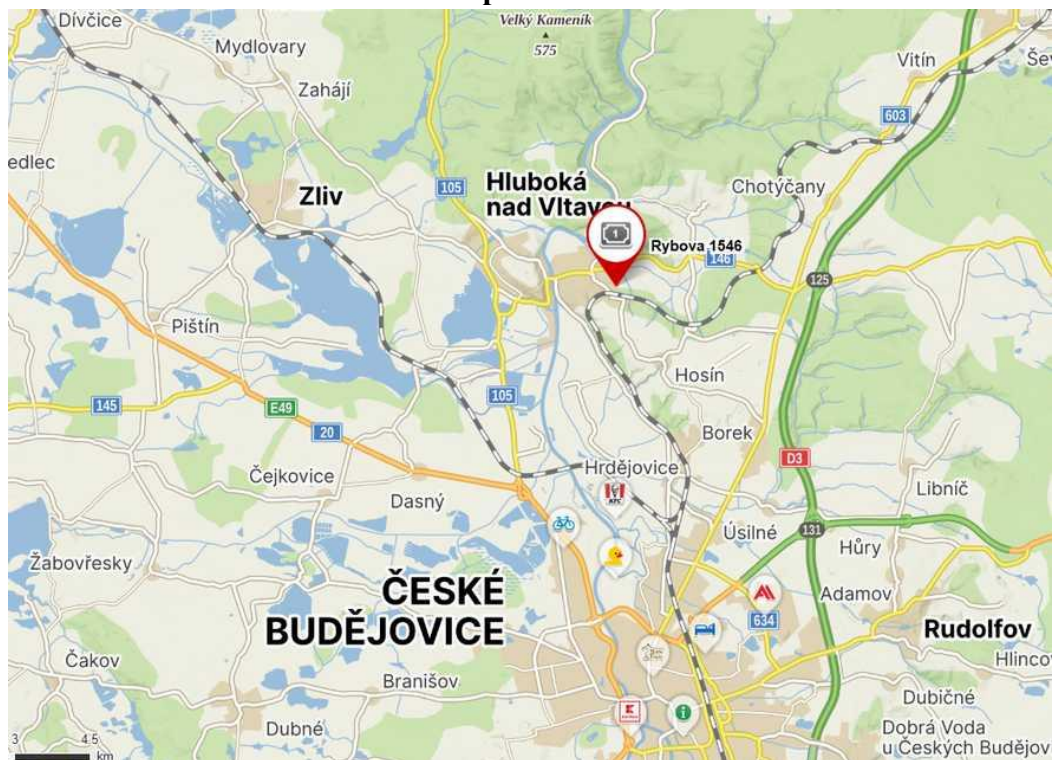
Kopie katastrální mapy



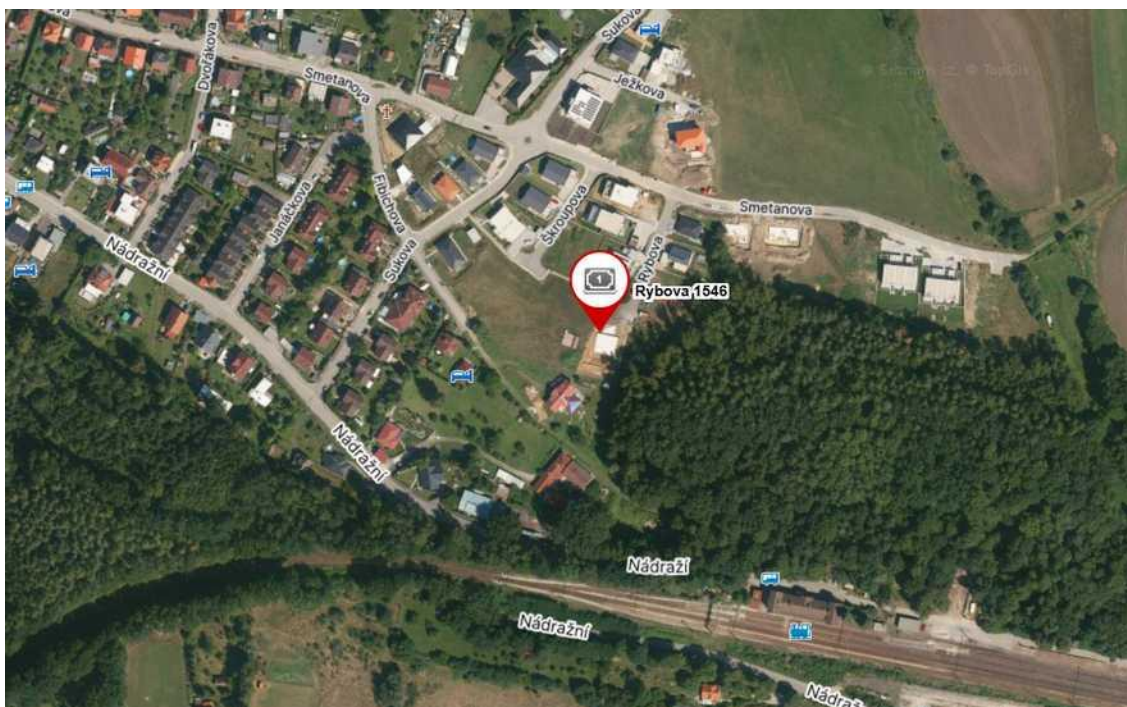
Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti.

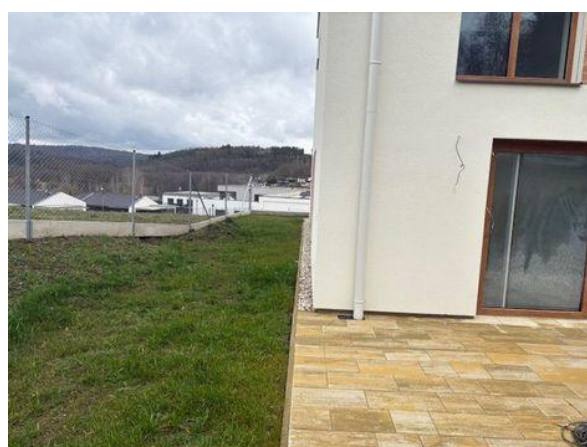


město Hluboká nad Vltavou

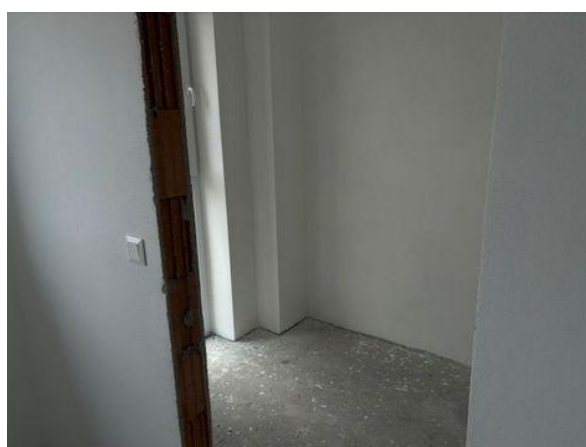


Umístění nemovitosti v obci

Fotodokumentace nemovité věci.



Fotodokumentace nemovité věci.



Fotodokumentace nemovité věci.



Katastrální území: 639605 Hluboká nad Vltavou
List vlastnictví: 3441

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Zrušený stav

Vlastnické právo

Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 37001 Homole 28146280

Nový stav

Vlastnické právo

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice 70890650

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky Způsob využití

Nezměněný stav

1546/1 byt

Vymezeno v:

Parcela St. 2374 zastavěná plocha a nádvoří 212m2

1002/25 trvalý travní porost 609m2

Součástí je stavba: Hluboká nad Vltavou, č.p. 1546, rod.dům, LV 3165

1546/2 byt

Vymezeno v:

Parcela St. 2374 zastavěná plocha a nádvoří 212m2

1002/25 trvalý travní porost 609m2

Součástí je stavba: Hluboká nad Vltavou, č.p. 1546, rod.dům, LV 3165

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Zrušený stav

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 16.07.2024. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2024. Zápis proveden dne 09.08.2024.

V-8333/2024-301

Pro: Stavitelství Stehlík s.r.o., Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 37001 Homole RČ/IČO: 28146280

Nový stav

- o **Smlouva kupní ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2025 08:12:03. Zápis proveden dne 21.07.2025.**

V-8365/2025-301

Pro: **Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice** RČ/IČO: 70890650

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice
Hornychová Renata

Podpis, razítko:

Vyrozumění
o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
ve věci sp. zn. V-8365/2025-301

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-8365/2025-301 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad byl proveden dne 21.07.2025, a to s právními účinky k 26.06.2025.

Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva kupní**

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **639605 Hluboká nad Vltavou**

List vlastnictví: **3165**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Zrušený stav

Vlastnické právo

<u>Stavatelství Stehlik s.r.o., Pod Stařečkem 413, Nové Homole, 37001 Homole</u>	28146280
--	----------

Nový stav

Vlastnické právo

Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	70890650
--	-----------------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Nezměněný stav

St. 2374 212 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Hluboká nad Vltavou, č.p. 1546, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2374

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Podíl na společných částech nemovitosti
---------------------	----------------	-------	---

1546/1	byt	3441	1/2
--------	-----	------	-----

1546/2	byt	3441	1/2
--------	-----	------	-----

1002/25	609 trvalý travní porost		
---------	--------------------------	--	--

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu