

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033784/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 1260/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik
Holečkova 3178/8
150 00 Praha 5, Smíchov

Číslo jednací: PVL-15149/2025/914

OBVYKLÁ CENA	2 950 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 15 stran textu a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 1.4.2025

Vyhotoveno: V Plzni 18.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1260/1 o výměře 7743 m² - ostatní plocha, zeleň, zapsaného na LV č. 1553 pro katastrální území Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny pro sjednání kupní ceny při prodeji

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na spolehlivost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku č. PVL-15149/2025/914 ze dne 6.3.2025, a výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1553 ze dne 7.3.2025. Dne 1.4.2025 provedl znalec prohlídku pozemku, v jejímž rámci pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů znalec dále opatřil snímek z katastrální mapy, údaje z platného územního plánu města Hluboká nad Vltavou, údaje z povodňového plánu ČR a údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1553 ze dne 7.3.2025
2. Snímek katastrální mapy ze dne 18.4.2025
3. Územní plán města Hluboká nad Vltavou
4. Povodňový plán ČR
5. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí ze dne 18.4.2025
6. Údaje zjištěné při prohlídce pozemku dne 1.4.2025
7. Platný cenový předpis a odborná literatura
8. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a tato data byla ověřena při jeho prohlídce, a dále byla použita data z územního plánu města, z povodňového plánu ČR a data o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty nemovitostí pro účely sjednání kupní ceny při prodeji, byla s ohledem na ustanovení §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla v rámci tohoto ocenění určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, 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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „*cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota*“, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu odvození hodnoty pozemku z hodnoty stavebních pozemků s použitím ničím neodůvodněného ve výši 0,04 poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v druhu ostatní plocha se způsobem využití zeleň, který se podle platného územního plánu nachází v plochách zemědělských všeobecných (AU), který je zároveň součástí lokálního biocentra LBC.1239, a který je k datu ocenění užíván jako veřejný park, byla analýza trhu zaměřena na vyhledání tzv. nezastavitelných či omezeně zastavitelných pozemků v Hluboké nad Vltavou, jejichž prodej byl realizován v letech 2024 a 2025. Vzhledem k tomu, že Hluboké nad Vltavou nebyl v letech 2024 a 2025 realizován žádný prodej srovnatelných pozemků, byla analýza trhu rozšířena i na územně oddělené části města, jako je Purkarec apod., a na okolní obce, jako jsou Hrdějovice, Bavorovice apod., a byl rozšířen i časový úsek, v němž byly prodeje realizovány, a to na roky 2023 a 2022.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny pozemku byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnáním je zřejmě tímto předpisem míněn porovnávací přístup na bázi tzv. přímého porovnání, který vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup na bázi přímého porovnání, který je založen na porovnání každého porovnávaného objektu s objektem oceňovaným samostatně, dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných nemovitostí na trhu a úkolem znalce je co nejspolehlivěji zohlednit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek se nachází v plochách zemědělských všeobecných, které neumožňují realizaci prakticky žádné výstavby, byla pro odhad obvyklé ceny pozemku použita porovnávací metoda na bázi tzv. přímého porovnání s použitím nezastavitelných pozemků, resp. pozemků omezeně zastavitelných, na nichž lze realizovat pouze výstavbu účelových staveb pro dopravní či technickou infrastrukturu. V rámci porovnávací analýzy byla jako základní jednotka porovnání použita výměra pozemků, a vzhledem k tomu, že byla použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v čase, tedy konkrétně vývoj cen pozemků mezi datem prodeje konkrétního porovnávaného pozemku ve vztahu k datu ocenění pozemku oceňovaného s tím, že vzhledem k tomu, že cenový vývoj v segmentu nezastavitelných pozemků není obecně sledován, a neexistuje proto žádný obecně použitelný index vyjadřující vývoj cen těchto pozemků v čase, byly provedeny cenové úpravy korespondující s obecnou inflací v daném období, a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce v oce 2022 byla použita přírážka 15%, u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2023 byla použita přírážka ve výši 10%, a u pozemků, jejichž prodej byl realizován v roce 2024 přírážka ve výši 5%.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků s tím, že pozemky nacházející se v k.ú. Hluboká nad Vltavou byly považovány za srovnatelné, pozemky v k.ú. Purkarec a pozemky v k.ú. Hrdějovice za horší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 10%.

Třetím cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnání uvažován, byl faktor velikosti pozemků s tím, že v rámci tohoto cenotvorného faktoru byla uvažována tzv. množstevní sleva, podle níž můžeme u výrazně větších pozemků očekávat na trhu nižší jednotkovou cenu než u pozemků menších. Tento cenový efekt se však u nezastavitelných pozemků na trhu neprojevuje, a proto byly všechny pozemky z tohoto hlediska považovány za srovnatelné.

Obdobně je tomu i u posledního cenotvorného faktoru zohledňujícího možnost využití pozemku z hlediska územního plánu, a vzhledem k tomu, že se všechny porovnávané pozemky stejně jako pozemek oceňovaný nacházejí v plochách zemědělských, byly i z tohoto hlediska považovány všechny pozemky za srovnatelné.

2. Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který nesplňuje parametry stavebního pozemku uvedené v §9 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, nebylo možné tento pozemek považovat za pozemek veřejného prostranství ve smyslu §4 odst.3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a byl proto oceněn jako tzv. jiný pozemek podle §9 odst.6 téže vyhlášky, tedy jako pozemek, který není pozemkem stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, avšak, který lze hospodářsky využít.

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: Třeboňská ul., 373 41 Hluboká nad Vltavou

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika – právo hospodaření s majetkem státu pro Povodí Vltavy, státní podnik,
Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, Smíchov

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován na jihovýchodním okraji zastavěného území města Hluboká nad Vltavou, na pravém břehu Vltavy v místě zdymadla, po pravé straně Třeboňské ulice ve směru na obec Hrdějovice, ve vzdálenosti cca 2 km východně od centra města. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy a stavbami zdymadla, v místě je uložen veřejný vodovod, veřejná kanalizace, veřejná el. síť a veřejný plynovod, v okolí objektu je dosažitelná občanská vybavenost města pouze částečně, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 450 m od oceňovaného pozemku (autobus). Přístup k pozemku z veřejné komunikace je možný ze severovýchodní strany, kde pozemek přímo navazuje na veřejnou komunikaci s asfaltovým povrchem, parkování na veřejné komunikaci je omezené. Pozemek se nachází v záplavovém území Q20, dle platného územního plánu města Hluboká nad Vltavou se pozemek nachází v plochách zemědělských všeobecných (AU).

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: ☐ / ☐ 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

Pozemek parc.č. 1772/10 ostatní plocha, silnice - Jihočeský kraj, Správa a údržba silnic Jihočeského kraje

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití zeleň, který se podle platného územního plánu nachází v plochách zemědělských všeobecných (AU), a který je součástí lokálního biocentra LBC.1239. Jedná se o rovinný pozemek nepravidelného tvaru, který je k datu ocenění užíván jako veřejný park. Pozemek není oplocený, je převážně zatravněný a jeho součástí jsou zejména v jeho západní části vzrostlé okrasné stromy, a to zejména 27 jasanů a 1 dub stáří cca 100 let, a dále 9 dubů, 4 javory, 1 smrk sívý a 1 jedle stáří cca 30 let. Pozemkem prochází zpevněná veřejná komunikace pro pěší opatřená betonovými obrubníky, lavičkami a sloupy veřejného osvětlení, což svědčí o napojení pozemku na veřejnou el. síť, v centrální části pozemku se nachází kamenný pomník českého šlechtice Závíše z Falkenštejna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace parc.č. 1772/10 ve vlastnictví Jihočeského kraje

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Záplavové území Q20

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou
Adresa předmětu ocenění:	Třeboňská ul. 373 41 Hluboká nad Vltavou
LV:	1553
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Hluboká nad Vltavou
Katastrální území:	Hluboká nad Vltavou
Počet obyvatel:	5 597
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 307,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 5597 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli - obec s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - obec do 10 km od Českých Budějovic	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus a vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - městský úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, sportovní a kulturní zařízení, ordinace lékařů, peněžní služby a obchody a služby	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 5\,548,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou

1.1. Pozemky

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 6	5 548,-	0,04	221,92
-------------	---------	------	--------

§ 9 odst. 6	5 548,-	0,04	221,92
-------------	---------	------	--------

1.2. Trvalé porosty

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan ztepilý			100 roků	27,00 ks
Listnaté stromy II	57 280,-	- 80 %	11 456,-	309 312,-
dub letní			100 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	66 160,-	- 80 %	13 232,-	13 232,-
dub letní			30 roků	9,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-	- 0 %	25 160,-	226 440,-
smrk sivý			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 0 %	18 610,-	18 610,-
jedle kavkazská			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 0 %	18 610,-	18 610,-
javor klen			30 roků	4,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 50 %	10 890,-	43 560,-
Součet:				629 764,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,500
Koeficient polohy Ks (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	944 646,-

Trvalé porosty = 944 646,- Kč

1.1. Pozemky:	1 718 326,56 Kč
----------------------	------------------------

Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou - cena zjištěná = 2 662 972,56 Kč
celkem

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou

Výměra pozemku:	7 743,00 m ²
-----------------	-------------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky parc.č. st.1321, 1436/3 a 1572/4 v k.ú. Hluboká nad Vltavou			
Lokalita:	Hluboká nad Vltavou			
Pozemek:	430,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 13.12.2022	1,15	Zdroj: V-15808/2022-301		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - výrazně menší výměra	1,00			
K4 Způsob využití - plochy MU a DX	1,00			
K5 Trvalé porosty - trvalé porosty zanedbatelné hodnoty	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
160 000	430	372	1,21	450,00

Název:	Pozemek parc.č. 959/2 v k.ú. Hrdějovice			
Lokalita:	Hrdějovice			
Pozemek:	723,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 4.12.2023	1,10	Zdroj: V-14210/2023-301		
K2 Poloha - horší poloha	1,10			
K3 Velikost - výrazně menší výměra	1,00			
K4 Způsob využití - plochy zemědělské	1,00			
K5 Trvalé porosty - bez trvalých porostů	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200 000	723	277	1,33	368,00

Název:	Pozemek parc.č. 673/10 v k.ú. Purkarec			
Lokalita:	Hluboká nad Vltavou			
Pozemek:	2 437,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	795,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Cenový vývoj - KS ze dne 13.6.2024	1,05	Zdroj: V-7105/2024-301		
K2 Poloha - horší poloha	1,10			
K3 Velikost - menší výměra	1,00			
K4 Způsob využití - plochy zemědělské	1,00			
K5 Trvalé porosty - bez trvalých porostů	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 000 000	2 437	410	1,27	521,00

Název: Pozemky parc.č. 673/21, 783/1 a 784/1 v k.ú. Purkarec

Lokalita: Hluboká nad Vltavou

Pozemek: 8 329,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1 184,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 17.9.2024	1,05	Zdroj: V-11264/2024-301
K2 Poloha - horší poloha	1,10	
K3 Velikost - srovnatelná	1,00	
K4 Způsob využití - plochy zemědělské	1,00	
K5 Trvalé porosty - bez trvalých porostů	1,10	

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 800 000	8 329	216	1,27	274,00

Název: Pozemek parc.č. 754 v k.ú. Purkarec

Lokalita: Hluboká nad Vltavou

Pozemek: 3 044,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1 641,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Cenový vývoj - KS ze dne 1.10.2024	1,05	Zdroj: V-11786/2024-301
K2 Poloha - horší poloha	1,10	
K3 Velikost - mírně menší	1,00	
K4 Způsob využití - plochy zemědělské	1,00	
K5 Trvalé porosty - bez trvalých porostů	1,10	

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
700 000	3 044	230	1,27	292,00

Minimální jednotková porovnávací cena 274 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 381 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 521 Kč/m²

Variační koeficient výchozích jednotkových cen 25,63 %

Variační koeficient upravených jednotkových cen 24,59 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena 381 Kč/m²

Výměra pozemku 7 743,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 2 950 083 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou

1.1. Pozemky

1 718 326,56 Kč

1.2. Trvalé porosty

944 646,- Kč

= 2 662 973,- Kč

Cena zjištěná

2 662 970 Kč

slovy: Dva miliony šest set šedesát dva tisíc devět set sedmdesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1260/1 v k.ú. Hluboká nad Vltavou

2 950 083,- Kč

Obvyklá cena

2 950 000 Kč

slovy: Dva miliony devět set padesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, podle platného územního plánu města se pozemek nachází v plochách zemědělských všeobecných (AU) a pozemek je k datu ocenění užíván jako veřejně přístupný park, byla v rámci odhadu obvyklé ceny provedena porovnávací analýza s použitím cenových údajů dosažených při prodeji tzv. nezastavitelných pozemků nacházejících se na území města Hluboká nad Vltavou, resp. v jeho sídelní části i v územně oddělených částech města, jako je osada Purkarec, ale i v sousedních obcích, jako je obec Hrdějovice, jejichž prodej byl uskutečněn v letech 2022 až 2024.

Trh s nezastavitelnými pozemky je v dané lokalitě poměrně aktivní, avšak kupní ceny byly identifikovány ve velmi širokém cenovém pásmu od 135 Kč/m² do 410 Kč/m² s tím, že výše kupní ceny je závislá zejména na vzdálenosti pozemku od zastavěného území a na přístupu k pozemkům z veřejné komunikace, a vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek se nachází na hranici zastavěného území města a je po celé severovýchodní hranici přímo přístupný z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, nachází se hodnota pozemku při horní hranici shora uvedeného cenového pásma.

Výhodou oceňovaného pozemku na trhu je jeho poloha na okraji zastavěného území turisticky významného města, přímý přístup z veřejné komunikace, možnost napojení pozemku na všechny inženýrské sítě a skutečnost, že se jedná o rovinný pozemek se vzrostlými okrasnými porosty, naopak nevýhodou pozemku je jeho poloha v záplavovém území Q20.

Po právní stránce není pozemek zatížen žádnými právními vadami, pozemek je k datu ocenění užíván jako veřejně přístupný park, přístup k pozemku je zajištěn přímo z veřejné komunikace, pozemek se nachází v záplavovém území Q20, s výjimkou této skutečnosti není hodnota pozemku dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemek sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaném pozemku z katastru nemovitostí a z územního plánu města s údaji zjištěnými při prohlídce pozemku, dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných pozemcích, zejména údaje o možnosti jejich využití a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí, a následně byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky a kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 1260/1 o výměře 7743 m² - ostatní plocha, zeleň, zapsaného na LV č. 1553 pro katastrální území Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu pozemku parc.č. 1260/1 v katastrálním území Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice, v souladu s jeho porovnávací hodnotou, a navrhuje vyjádřit jeho obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena

2 950 000 Kč

slovy: Dva miliony devět set padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemku byly použity cenové údaje o prodeji tzv. nezastavitelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 až 2024, a variační koeficient v rámci porovnávací analýzy se pohybuje na úrovni cca 25 %, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu pozemku za poměrně spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1553 ze dne 7.3.2025	2
Snímek z katastrální mapy ze dne 18.4.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu města Hluboká nad Vltavou včetně legendy	1
Mapa oblasti z Povodňového plánu ČR	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 020/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 033784/2025 evidence posudků.

V Plzni 18.4.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 10:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544485 Hluboká nad Vltavou

Kat.území: 639605 Hluboká nad Vltavou

List vlastnictví: 1553

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 70889953 15000 Praha 5		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1260/1	7743	ostatní plocha	zeleň		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 305/2000.

POLVZ:74/2001

Z-6800074/2001-301

Pro: Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 RČ/IČO: 70889953
Praha 5

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit Povodí Vltavy Zn.-26435/2006
ze dne 19.05.2006.

Z-14793/2006-301

Pro: Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, Smíchov, 15000 RČ/IČO: 70889953
Praha 5

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 10:15:02

Obec: 544485 Hluboká nad Vltavou

List vlastnictví: 1553

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

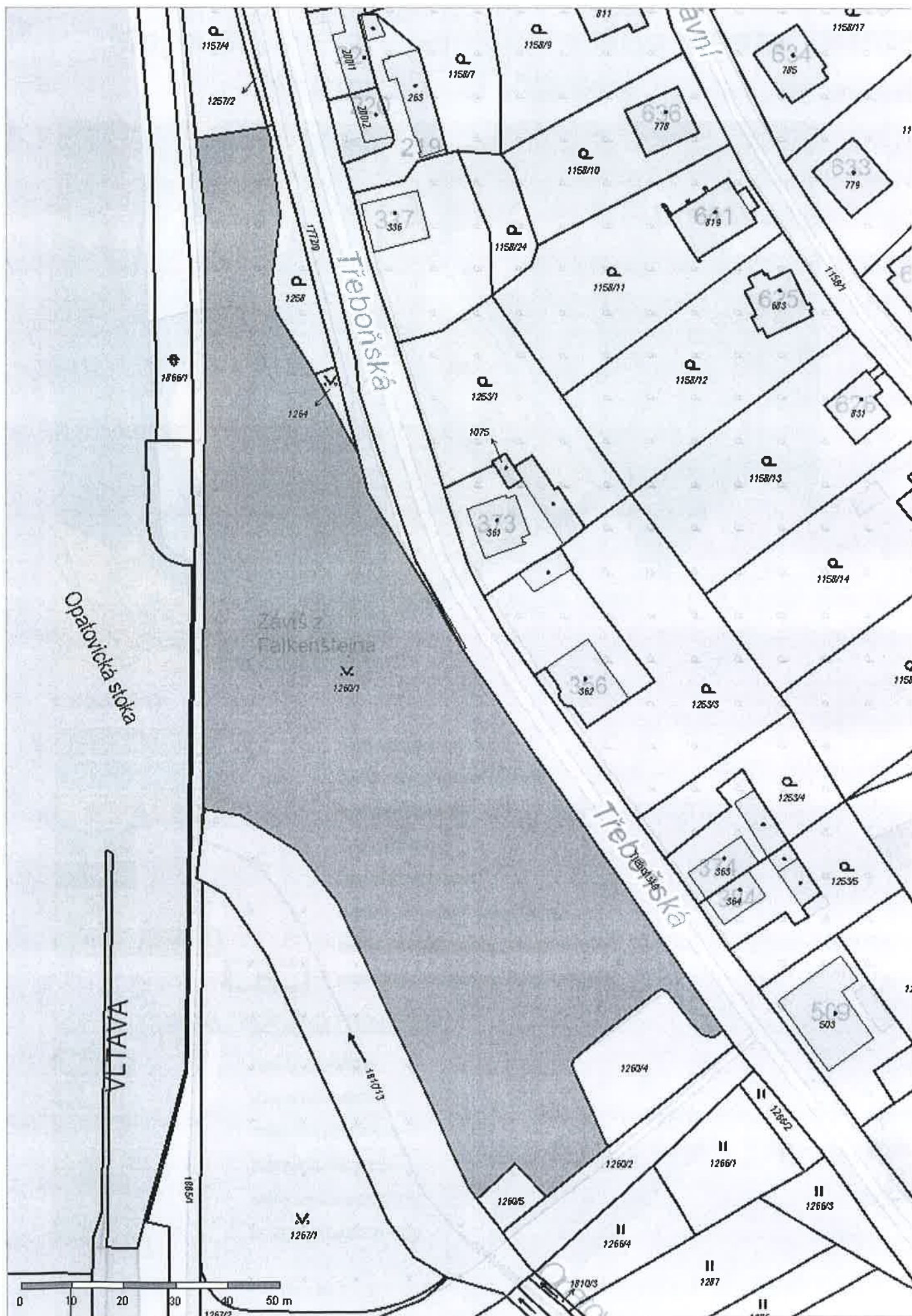
Vyhotoveno: 07.03.2025 10:39:16

Vyhotoveno dálkovým přístupem

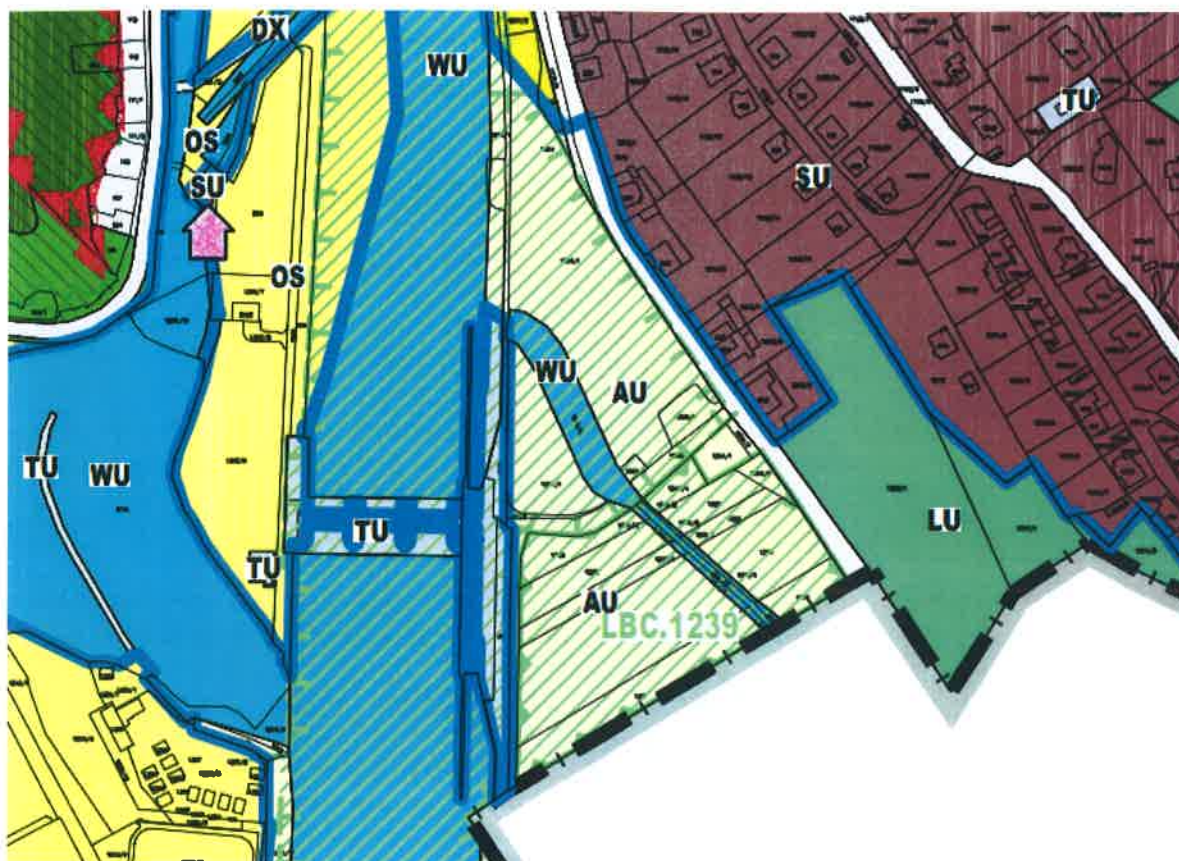
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Mapa oblasti z územního plánu města Hluboká nad Vltavou



Legenda:

VZ	VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
WU	WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AU	AU	ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU		LESNÍ VŠEOBECNÉ
LU.z		LESNÍ - ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
MU		SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ
MU.p	MU.p	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY
	GU	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY

ÚSES A OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

STAV	NÁVRH	
LBC		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
LBK		LOKÁLNÍ BIODORIDOR
RBC		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
RBK		REGIONÁLNÍ BIODORIDOR
NRBC		NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
NRBK		NADREGIONÁLNÍ BIODORIDOR

Mapa oblasti z Povodňového plánu ČR

