

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 036594/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků - p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 247/2026

Zadavatel: Jihočeský kraj
U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

Číslo objednávky: 000491/2026

OBVYKLÁ CENA	6 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.03.2026

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 30.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - pozemků - p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic. Pozemky jsou vedené na LV č.1237 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic, LV č. 1 k.ú. Homole, LVč. 1217 k.ú. Homole u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako podklad pro potřebu jednání o směně.

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

Prohlídka byla provedena dne 30.3.2026 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚCK s.r.o..

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.1237 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic, LV č. 1 k.ú. Homole, LVč. 1217 k.ú. Homole

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. 337/2022 Sb.

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

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

Územní plán obce

ČÚZK

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě 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 známy 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 a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření vzhledem k požadovaným výstupům nebylo provedeno. Pro výsledek ocenění jsou v tomto případě postačující informace od zadavatele a z dálkového přístupu ČÚZK a dalších veřejných databází a registrů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nejprve jsem sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Na místním šetření jsem prohlédl nemovitou věc a její okolí. 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

Pozemky komunikace

kraj , okres , obec , k.ú.
adresa nemovité věci:

Místopis

Obec Homole se nachází v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, zhruba 5 km jihozápadně od centra Českých Budějovic. Žije zde 1676 obyvatel. Obec Homole se skládá ze tří částí, které všechny leží v katastrálním území Homole.

Planá je malá obec v Jihočeském kraji, 4 km jihozápadně od Českých Budějovic, s bohatou historií sahající do roku 1259. Dnes zde žije okolo 260 obyvatel a nachází se zde významné letiště České Budějovice s dlouhou tradicí, původně vojenské, nyní civilní. Obec těží z dobré dopravní dostupnosti díky napojení na silnici E55 a rozvoji průmyslové zóny s několika firmami.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ 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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1469/249

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha
6

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky rozptýlené po k.ú. Homole a k.ú. Planá u Českých Budějovic v lokalitě areálu letiště České Budějovice. Všechny pozemky tvoří části stávající komunikace bývalých přístupů k hangárům.

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 | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| 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 |
|----|--|

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.4. Obsah

Pozemky komunikace

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky komunikace nebo charakteru komunikace

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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

Pozemky komunikace

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky komunikace nebo charakteru komunikace

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 ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen 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 vyjednávat 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: Pozemky Planá, p.č.: 233/3, LV 1268; 1469/313, LV 1268; 1469/441, LV 1268; 1495/4, LV 1268				
Lokalita: Planá				
Popis: Jedná se o obdobné pozemky ve stejné lokalitě převedené smlouvou dne 24.10.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-14589/2024-301+HB index		1,04		
velikost pozemku - neuvažuje se		1,00		
poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - lepší (stav, exponovanost...)		0,80		
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]
3 715 288	1 595	2 329,33	0,83	1 933,34



Název: Pozemky Planá, p.č.: 1469/414, LV 1311; 1469/445, LV 1310				
Lokalita: Planá				
Popis: Jedná se o obdobné pozemky ve stejné lokalitě převedené smlouvou dne 16.5.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-5915/2024-301+HB index		1,07		
velikost pozemku - neuvažuje se		1,00		
poloha pozemku - více exponovaná		0,90		
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 230 000	719	1 710,71	0,96	1 642,28

Název: Pozemek Homole, p.č.: 444/17, LV 1965				
Lokalita: Homole				
Popis: Obdobný pozemek v obdobné lokalitě převedený smlouvou dne 28.6.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-7991/2024-301+HB index	1,07			
velikost pozemku - neuvažuje se	1,00			
poloha pozemku - více exponovaná	0,90			
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 000 000	1 398	715,31	0,96	686,70

Název: Pozemek ČB 7, p.č.: 2750/5, LV 3161				
Lokalita: České Budějovice 7				
Popis: Obdobný pozemek v obdobné lokalitě převedený smlouvou dne 21.8.2024				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-10487/2024-301+HB index	1,05			
velikost pozemku - .	1,00			
poloha pozemku - více exponovaná	0,90			
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
202 800	78	2 600,00	0,95	2 470,00

Minimální jednotková porovnávací cena	686,70 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 683,08 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 470,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků komunikace nebo pozemků obdobného charakteru v k.ú. Homole, a k.ú. Planá u Českých Budějovic odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 1683 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1468/15	562	1 683,00		945 846
ostatní plocha - ostatní komunikace	1467/4	2 592	1 683,00		4 362 336
ostatní plocha - ostatní komunikace	1469/237	100	1 683,00		168 300
ostatní plocha - ostatní komunikace	1469/257	416	1 683,00		700 128
ostatní plocha - ostatní komunikace	1466/23	18	1 683,00		30 294
Celková výměra pozemků		3 688	Hodnota pozemků celkem		6 206 904

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemky komunikace

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky komunikace nebo charakteru komunikace

6 206 904,- Kč

Bez zařazení do částí	
Obvyklá cena	6 200 000 Kč
včetně DPH	
slovy: Šest milionů dvě stě tisíc Kč	

Hodnota pozemku	6 206 904 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	6 200 000 Kč
včetně DPH	
slovy: Šest milionů dvě stě tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků - p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic, když pozemky jsou vedené na LV č.1237 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic, LV č. 1 k.ú. Homole, LVč. 1217 k.ú. Homole u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 6.200 mil. Kč.

Jednotková cena za m² plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí 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 (tří nemovitostí) 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, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodávaných srovnatelných nemovitostech a nemovitostí vedených v dtb Valuo/nabízené na realitních serverech.) 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/tržní hodnota

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - pozemků - p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic. Pozemky jsou vedené na LV č.1237 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic, LV č. 1 k.ú. Homole, LVč. 1217 k.ú. Homole u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice.

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků - p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic, když pozemky jsou vedené na LV č.1237 pro k.ú. Planá u Českých Budějovic, LV č. 1 k.ú. Homole, LVč. 1217 k.ú. Homole u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště České Budějovice, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 6.200 mil. Kč.

Jednotková cena za m² plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.

Obvyklá cena

6 200 000 Kč

včetně DPH

slovy: Šest milionů dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena 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 Hořinkové 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

Podmínkou správnosti záměru je realizace přeložení vedení VN přes oceňovaný pozemek

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka	1
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	1

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 036594/2026.

V Českém Krumlově 30.03.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 036594/2026

počet stran A4 v příloze:	
Objednávka	1
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	1

Objednávka



KUCBX01LA5K5

JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor hospodářské a majetkové správy

Dodavatel:

IČ: 04721713 DIČ:
Znalecký ústav Český Krumlov s.r.o.
Dobrkovická 247
38101 Český Krumlov

OBJEDNÁVKA

Číslo objednávky:

000491/2026

Ze dne:

17.03.2026

Vyřizuje:

Kučerová Martina

Telefon:

386720320

Objednáváme u Vás:

Ocenění pozemků v areálu Letiště České Budějovice, a to pozemku p.č. 1468/15, p.č. 1467/4, p.č. 1469/237 a p.č. 1469/257, vše v k. ú. Homole, a dále pozemku p.č. 1466/23 v k.ú. Planá u Českých Budějovic.

Ve znaleckém posudku prosím uvést, zda cena stanovená je s DPH či bez!

Termín dodání – nejbližší možný.

Znalecký posudek bude použit pro účely majetkové dispozice – připravované směny pozemků.

Cena za vypracování ZP – 10 000 Kč jako cena konečná.

Na faktuře uveďte prosím tuto adresu odběratele vč. čísla objednávky:

Jihočeský kraj

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice

IČO: 70890650 DIČ: CZ70890650

Bankovní spojení: 199783072/0300

Elektronický podpis: 19.3.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Bc. Jakub Randák
Vydal: PostSignum QS2016d CA 4
Platnost do: 15.12.2026 08:32 +01:00

Randák Jakub Bc.

pověřen zastupováním vedoucího odboru

Faktury je možno zaslat:

E-mailem na adresu podatelny, každou jednotlivou fakturu prosíme poslat v samostatném e-mailu.

Datovou schránkou, každou jednotlivou fakturu prosíme poslat samostatně v datové zprávě.

Faktury přijímáme rovněž ve formátu ISDOC.

posta@kraj-jihocesky.cz

ID DS: kd1b3rr

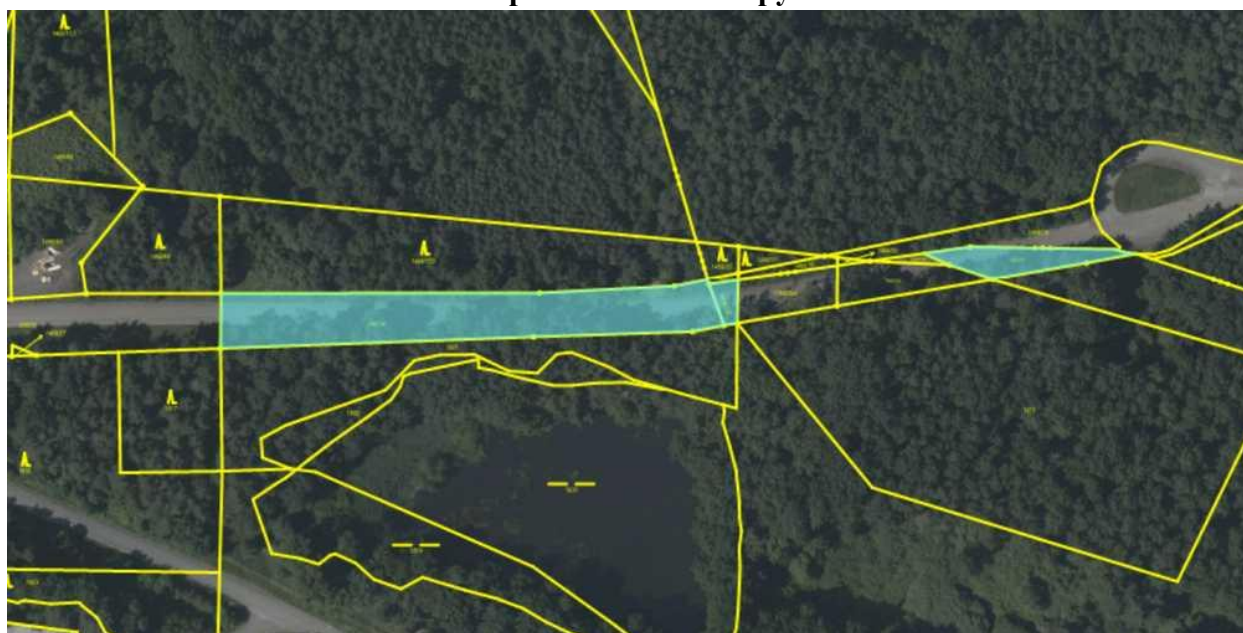
Při fakturaci uvádějte na daňový doklad Váš účet zveřejněný u správce daně podle ustanovení § 109 odst. 2 písm. c) zákona č. 235/2004 Sb., o DPH ve znění pozdějších předpisů.

Dodavatel bere na vědomí, že objednávka, jejíž plnění převyšuje částku 50 000 Kč bez DPH, bude zveřejněna v registru smluv zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



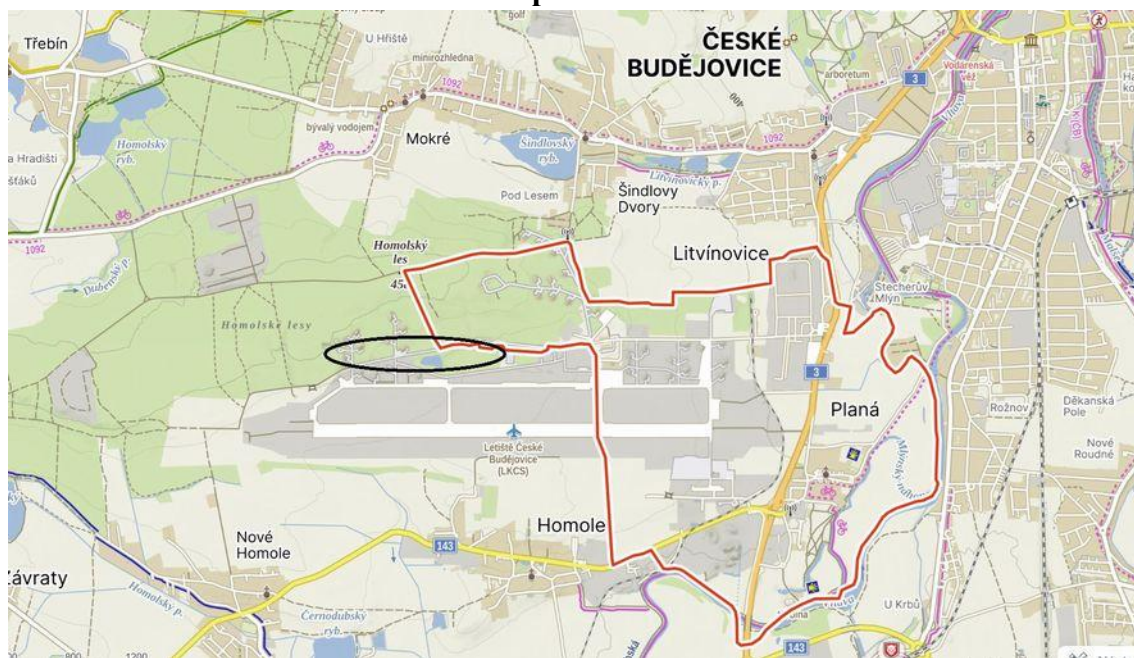
Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



umístění nemovitosti



umístění nemovitosti

Výřez z územního plánu

