

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 08/2026



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 708 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 353, která je součástí pozemku, pozemku parcela č. 720/18 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 720/6 - zahrada a parcela č. 721/4 - ostatní plocha v ulici Ot. Ostrčila v části obce České Budějovice 2 vše na LV 1140 pro katastrální území České Budějovice 2 a obec České Budějovice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 081/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	5 200 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.5.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.5.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 708 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 353, která je součástí pozemku, pozemku parcela č. 720/18 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 720/6 - zahrada a parcela č. 721/4 - ostatní plocha v ulici Ot. Ostrčila v části obce České Budějovice 2 vše na LV 1140 pro katastrální území České Budějovice 2 a obec České Budějovice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno

ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Statutární město České Budějovice je metropolí jižních Čech, sídlem Jihočeského kraje a významným kulturním a historickým městem v ČR, počet obyvatel cca 97 000 – dle malého lexikonu obcí. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost, městský úřad v rozšířenou působností. Je sídlem řady institucí (např. katastrální úřad, finanční úřad, okresní a krajský soud, stavební úřad, služebna policie apod.), škol (základní školy, gymnázium, střední odborné škola, Jihočeské univerzity) i kulturních a sportovních zařízení (městské divadlo, kino, sportovní areál, krytý bazén, zimní stadión).

Objekt rodinného domu č.p. 353 se nachází v části obce České Budějovice 2 (část s místním názvem Čtyři Dvory) v ulici Ot. Ostrčila severozápadně od centra města v lokalitě nízkopodlažní smíšené bytové zástavby s převahou objektů starších RD a objektů občanské vybavenosti. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Statut. města České Budějovice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 2
Adresa nemovité věci: Ot. Ostrčila 353/32, 370 01 České Budějovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Vlastimil Houfek, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9, LV: 1140, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 5.5.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře, vlastníka pana Houfka a jeho známého pana Růžičky. Při místním šetření byla proto provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.5.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastníka pana Vlastimila Houfka a jeho známého pana Růžičky.

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	☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 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

709	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice
721/1	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Část oceňované stavby garáže bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 720/27 jiného vlastníka Statutárního města České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice a tento pozemek není předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
 ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Znalci nebylo sděleno, zda je či není objekt RD pronajatý.
 Oceňovaný RD i garáž a přilehlé pozemky nejsou dlouhodobě neudržovány a užívány. Přilehlé pozemky jsou zarostlé prakticky nepropustnou zelení, kdy se např. do objektu garáže nedá vůbec dostat.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani jiné doklady k oceňovaným nemovitostem.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 353, stavbou garáže bez č.p./č.e., kdy část stavby se nachází na pozemku p.č. 720/27, která je ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice a pozemky parcela č. 708 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 720/18 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 720/6 - zahrada a parcela č. 721/4 - ostatní plocha tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle sdělení vlastníka, z roku 1962. Veranda byla přistavěna v roce 1988. Technický stav objektu je zanedbaný, v posledních letech není vůbec prováděna běžná údržba. Objekt není od roku 2021 užíván. Přilehlá zahrada není též dlouhodobě udržována, je zde množství prakticky neprostupné zeleně. Ta obepíná i stavbu garáže, do které se vůbec nedalo dostat.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 353

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 353 vč. pozemků

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 353

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 353 je koncový řadový, podsklepený, dvojpodlažní přibližně obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a s menší vstupní verandou v zadní části. Objekt je zděný z tvárnice zdiva. Střecha je sedlová s osinkocementovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. V domě je mezonetová bytová jednotka vel. 3+1.

Původní stáří rodinného domu je z roku 1962, v roce 1988 byla přistavěna zmíněná veranda. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a převážná většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Objekt byl naposledy užíván k trvalému bydlení. Od roku 2021 je nevyužíván a neudržován. Běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec, technický stav je značně zanedbaný.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha	
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	3,89 m ²	0,50	1,95 m ²
spíž	3,40 m ²	0,50	1,70 m ²
sklep	8,70 m ²	0,50	4,35 m ²
kotelna	4,70 m ²	0,50	2,35 m ²
kotelna	5,40 m ²	0,50	2,70 m ²
			13,05 m ²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří - veranda	8,83 m ²	1,00	8,83 m ²
pokoj	18,20 m ²	1,00	18,20 m ²
kuchyně	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
chodba a schodiště	7,40 m ²	1,00	7,40 m ²
záchod	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
			43,73 m ²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	18,10 m ²	1,00	18,10 m ²
chodba	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
pokoj	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²
koupelna	2,37 m ²	1,00	2,37 m ²
			32,97 m ²
			89,75 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
1.PP	5,70 * 7,30 =	41,61	2,50 m
1.NP	5,70 * 7,30 + 3,30 * 2,80 =	50,85	2,85 m
2.NP	5,70 * 7,30 =	41,61	3,40 m
			134,07 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(5,70 * 7,30) * (2,50) =$	104,03
NP	1.NP	$(5,70 * 7,30) * (2,85) + (3,30 * 2,80) * (3,30) =$	149,08
NP	2.NP	$(5,70 * 7,30) * (2,80 + 3,80) / 2 =$	137,31

Obestavěný prostor - celkem:

390,42 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelne a tvárnice zdivo Calofrig
3. Stropy	betonové a dřevěné
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	osinkocementová vlna
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	parkety a PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážový rozvod napojený na plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna - vana a umyvadlo
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	390,42 m ³
Reprodukční cena	3 123 360 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	134 304	134 617	4,42
2. Zdivo	24,30	758 976	759 601	24,92
3. Stropy	9,30	290 472	290 785	9,54
4. Střecha	4,20	131 181	131 493	4,31

5. Krytina	3,00	93 701	94 013	3,08
6. Klempířské konstrukce	0,70	21 864	22 176	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	199 895	199 895	6,56
8. Fasádní omítky	3,30	113 378	113 378	3,72
9. Vnější obklady	0,40	12 493	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	74 961	74 961	2,46
11. Schody	3,90	121 811	121 811	4,00
12. Dveře	3,40	106 194	106 194	3,48
13. Okna	5,30	165 538	165 538	5,43
14. Podlahy obytných místností	2,30	71 837	71 837	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,40	43 727	43 727	1,43
16. Vytápění	4,20	131 181	131 181	4,30
17. Elektroinstalace	4,00	124 934	124 934	4,10
18. Bleskosvod	0,50	15 617	15 617	0,51
19. Rozvod vody	2,80	87 454	87 454	2,87
20. Zdroj teplé vody	1,60	49 974	49 974	1,64
21. Instalace plynu	0,50	15 617	15 617	0,51
22. Kanalizace	2,90	90 577	90 577	2,97
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 617	15 617	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,00	156 168	156 168	5,12
25. Záchod	0,40	12 493	12 493	0,41
26. Ostatní	3,00	93 701	19 016	0,62
Upravená reprodukční cena		3 048 675 Kč		
Množství		390,42 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		7 809 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	51
Užitná plocha (UP)	[m ²]	90
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	390,42
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 809
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 809
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 048 790
Stáří	roků	64
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 524 395

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků na území města České Budějovice vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce České Budějovice 2 může pohybovat, po nárůstu cen v minulých letech, v rozmezí 8 000 - 10 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v

současné době již silně omezena a prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední hladině uvažovaného rozpětí především z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě a polohy oceňovaných pozemků ve výši 9 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	708	51	9 000,00		459 000
zahrada	720/6	299	9 000,00		2 691 000
zastavěná plocha a nádvoří	720/18	17	9 000,00		153 000
ostatní plocha - jiná plocha	721/4	47	9 000,00		423 000
Celková výměra pozemků		414	Hodnota pozemků celkem		3 726 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 353 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	89,75 m ²
Obestavěný prostor:	390,42 m ³
Zastavěná plocha:	50,85 m ²
Výměra pozemku:	414,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD v Českých Budějovicích
Lokalita:	část města České Budějovice 3, ul. Pražská v části Nemanice
Popis:	Dvoupodlažní vila, která se nachází v městské části České Budějovice 7, v atraktivní vilové čtvrti, v těsné blízkosti krajské nemocnice. Prvorepubliková vila je umístěna na rohu ulice B. Němcové a ulice Tichá jako první rohový dům řady na sebe navazujících vil. Dům je postaven na pozemku o velikosti 361 m². Vila je podsklepena a na sklep dále navazuje přízemní a podkrovní část domu, dále pak pochozí půda. Dispozice přízemí je 2+1 se zimní zahradou. V podkroví je pak dispozice 3+1. Prostorný dům nabízí ve dvou podlažích 2 samostatné byty vhodné pro rodinné či dvougenerační bydlení. Vzhledem k dispozici domu a atraktivní poloze se též nabízí možnost vybudování sídla firmy, obchodu, lékařské kliniky či ordinace a to třeba v kombinaci s bydlením v podkrovní části. Část zahrady je v přední části domu, ale hlavní pozemek se stromy a dalšími rostlinami se nachází v zadní klidné části pozemku v ulici Tichá. V této ulici je umístěn i vjezd na parcelu. Nabízí se zde tedy i možnost využití části zahrady pro případné parkování klientů a zákazníků. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Vytápění je v tuto chvíli zajištěno starším plynovým kotlem. Vila je připravena k celkové rekonstrukci dle představy a preferencí nového majitele.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu a dle metodiky ČBA : $140 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 51,60 \text{ m}^2 \text{ podkroví} - 10 \text{ m}^2 \text{ zkosení stěn} + 0,50 * 6 \text{ m}^2 \text{ balkon} = 184,60 \text{ m}^2$

Pozemek: 1 067,00 m²

Užitná plocha: 184,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,25
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 990 000	184,60	37 866	1,23	46 575

2. RD v Českých Budějovicích

Lokalita: část města České Budějovice 7, ul. Roudenská

Popis: Rodinný dům se zastavěnou plochou 82 m², který je zkolaudován jako tři samostatné dispozičně stejné bytové jednotky. Všechny byty mají stejnou dispozici 2+1 a výměru cca 50 m². Dům je kompletně podsklepený a má tři nadzemní podlaží. Nemovitost se nachází v žádané a klidné lokalitě Českých Budějovic s výbornou dostupností občanské vybavenosti i dopravního spojení. Na pozemku je k dispozici garáž pro jedno vozidlo a zahrádka o velikosti cca 70 m². Každý byt má vlastní elektroměr i plynoměr. Topení lze řešit centrálním kotlem nebo plynem. Dům je napojen na vodovodní řád a kanalizaci. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, ale nabízí výborný potenciál – jak pro vícegenerační bydlení, tak jako investiční nemovitost s možností pronájmu tří samostatných bytů. Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu a dle metodiky ČBA : $3 \times 50 \text{ m}^2 \text{ byty} + 0,50 * 70 \text{ m}^2 \text{ sklepy} = 185 \text{ m}^2$

Pozemek: 181,00 m²

Užitná plocha: 185,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,25
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 990 000	185,00	59 405	1,10	65 346

3. RD v Českých Budějovicích

Lokalita: část města České Budějovice 2, ul. K. Šafáře

Popis: Rodinný dům se dvěma byty 1+1 (2x 53 m²) a dvěma garážemi. Nemovitost disponuje prostornou půdou s přípravou pro vestavbu třetí bytové jednotky. Nemovitost se nachází na pozemku o celkové výměře 501 m², který tvoří zastavěná plocha, nádvoří a zahrada. K domu náleží dvě garáže a také venkovní parkovací plocha se zatravněvací dlažbou pro další 4 auta, což zajišťuje nadstandardní dostatek parkovacích míst. Součástí je rovněž zahrada s pergolou ideální pro relaxaci. Dům je aktuálně rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky vymezené podle občanského zákoníku, které jsou v současné době obsazeny dvěma nájemníky. Velkým benefitem je vymezený půdní prostor s přípravou pro vybudování další bytové jednotky, přičemž veškeré rozvody vody, odpadu a elektřiny jsou již připraveny k napojení. Pro koupi této nemovitosti nabízíme zajištění výhodného financování, které je možné sjednat i bez nutnosti prokazování vašich současných příjmů. Nemovitost se nachází ve velmi žádané lokalitě České Budějovice 2.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu a dle metodiky ČBA : 2x byt 53 m² = 106 m²

Pozemek: 501,00 m²

Užitná plocha: 106,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
9 700 000	106,00	91 509	0,68	62 226

Srovnatelné nemovitě věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _c	
1. RD v Českých Budějovicích											46 575,-
6 990 000,-	185	37 866,-	0,95	1,25	1,10	1,00	0,90	1,05	1,00	1,23	
2. RD v Českých Budějovicích											65 346,-
10 990 000,-	185	59 405,-	0,85	1,25	0,90	1,00	1,10	1,05	1,00	1,10	
3. RD v Českých Budějovicích											62 226,-
9 700 000,-	106	91 509,-	0,90	1,05	1,00	0,90	0,80	1,00	1,00	0,68	

Minimální jednotková porovnávací cena	46 575 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	58 049 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	65 346 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	58 049 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	89,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 209 898 Kč

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 353	1 524 395,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	3 726 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Areál RD č.p. 353 vč. pozemků	5 209 898,- Kč

Porovnávací hodnota	5 209 898 Kč
Věcná hodnota	5 250 395 Kč
z toho hodnota pozemku	3 726 000 Kč

Obvyklá cena	5 200 000 Kč
slovy: Pět milionů dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do centra Českých Budějovic
- + žádaná lokalita
- + vlastní garáž

Slabé stránky

- nezateplený objekt
- převážně původní vybavení
- menší výměra pozemků

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci České Budějovice a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v místě je základní občanská vybavenost, v dojezdové vzdálenosti linkou MHD je kompletní občanská vybavenost v centru města. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či v garáži. 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 oceňovaných nemovitostí 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 prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 oceňovaných nemovitostí 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 prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 708 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 353, která je součástí pozemku, pozemku parcela č. 720/18 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 720/6 - zahrada a parcela č. 721/4 - ostatní plocha v ulici Ot. Ostrčila v části obce České Budějovice 2 vše na LV 1140 pro katastrální území České Budějovice 2 a obec České Budějovice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice byla odhadnuta ke dni ocenění 5.5.2026 ve výši 5.200.000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných a že je vycházeno z nabídkových cen. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 9.5.2026

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 08/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1140 ze dne 24.10.2025.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 9.5.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 5.5.2026	3
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 621943 České Budějovice 2 List vlastnictví: 1140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
708	51	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 2, č.p. 353, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 708				
720/6	299	zahrada		zemědělský půdní fond
720/18	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 720/18, 720/27, LV 1				
721/4	47	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 4.978.181,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Fortnes s.r.o., Werichova 952/13, Hlubočepy, 15200
Praha 5, RČ/IČO: 27580121
Povinnost k
Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-00961/2024 007 ze dne 16.04.2024. Právní moc ke
dni 18.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:15:52. Zápis
proveden dne 06.08.2024.
V-6922/2024-301
Pořadí k 12.03.2024 00:00
- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.790.409,90 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Smitka Roman Ing., Podkrkonošských tkalců 438/6, Řepy,
16300 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]
Povinnost k
Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-00960/2024 -007 ze dne 16.04.2024. Právní moc
ke dni 04.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:16:31. Zápis
proveden dne 06.08.2024.
V-6927/2024-301
Pořadí k 12.03.2024 00:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 621943 České Budějovice 2 List vlastnictví: 1140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podaná žaloba

Oprávnění pro

Fortnes s.r.o., Werichova 952/13, Hlubočepy, 15200
Praha 5, RČ/IČO: 27580121

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 10:32:33. Zápis proveden dne 26.06.2017.
Z-2349/2017-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-13521/2018 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 07.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 06:33:30. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Brno-město
Z-3280/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.030EX-13521/2018 -151 ze dne 08.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2024 06:30:50. Zápis proveden dne 20.03.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2120/2024-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-18473/2015 -9 ze dne 04.12.2015. Právní moc ke dni 28.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 10:43:57. Zápis proveden dne 29.04.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5159/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov č.j.137EX-18473/2015 -80 ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 16:35:38. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. České Budějovice

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 14:15:02

Obec: 544256 České Budějovice

List vlastnictví: 1140

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,
19000 Praha 9, RČ/ICO: [REDACTED]

21:00:17. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Praha
Z-18756/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091EX-02071/2023 -040 ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2024 21:03:00. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2760/2024-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 3 č.j.091EX-02071/2023 -040 doručeno dne 26.9.2024, exekuční příkaz
nabyl právní moci dne 4.4.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2024
21:15:29. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. České Budějovice
Z-7708/2024-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,
19000 Praha 9, RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 05823/23-006 ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 21:02:06, Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-1903/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

091EX-05823/2023 -031 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 21:04:41. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3651/2024-301

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 3 č.j.091 EX-05823/2023 -031 doručeno dne 31.07.2024, exekuční příkaz
nabytí právní moci dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024
21:00:48. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. České Budějovice

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

SEKADA 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 621943 České Budějovice 2 List vlastnictví: 1140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-5968/2024-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091EX-02835/2018 -009 ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 21:02:03. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3653/2024-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 708, Parcela: 720/18, Parcela: 720/6, Parcela: 721/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091EX-02835/2018 -081 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 21:02:03. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3653/2024-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091EX-02835/2018 -081 doručeno dne 09.05.2024, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 16.5.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 21:02:04. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6694/2024-301

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí ze dne 05.03.2024 - usnesení soudu o dědictví č.j. 13 D-1521/2023-589 nabylo právní moci dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 08:35:40. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-2257/2024-301

Pro: Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: [REDACTED]

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 14:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 621943 České Budějovice 2 List vlastnictví: 1140
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 9 č.j.13 D-1521/2023 -589 ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 08:35:40. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-2257/2024-301

Pro: Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000
Praha 9

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
720/6	52212	299

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.10.2025 14:17:51

Podpis, razítko:

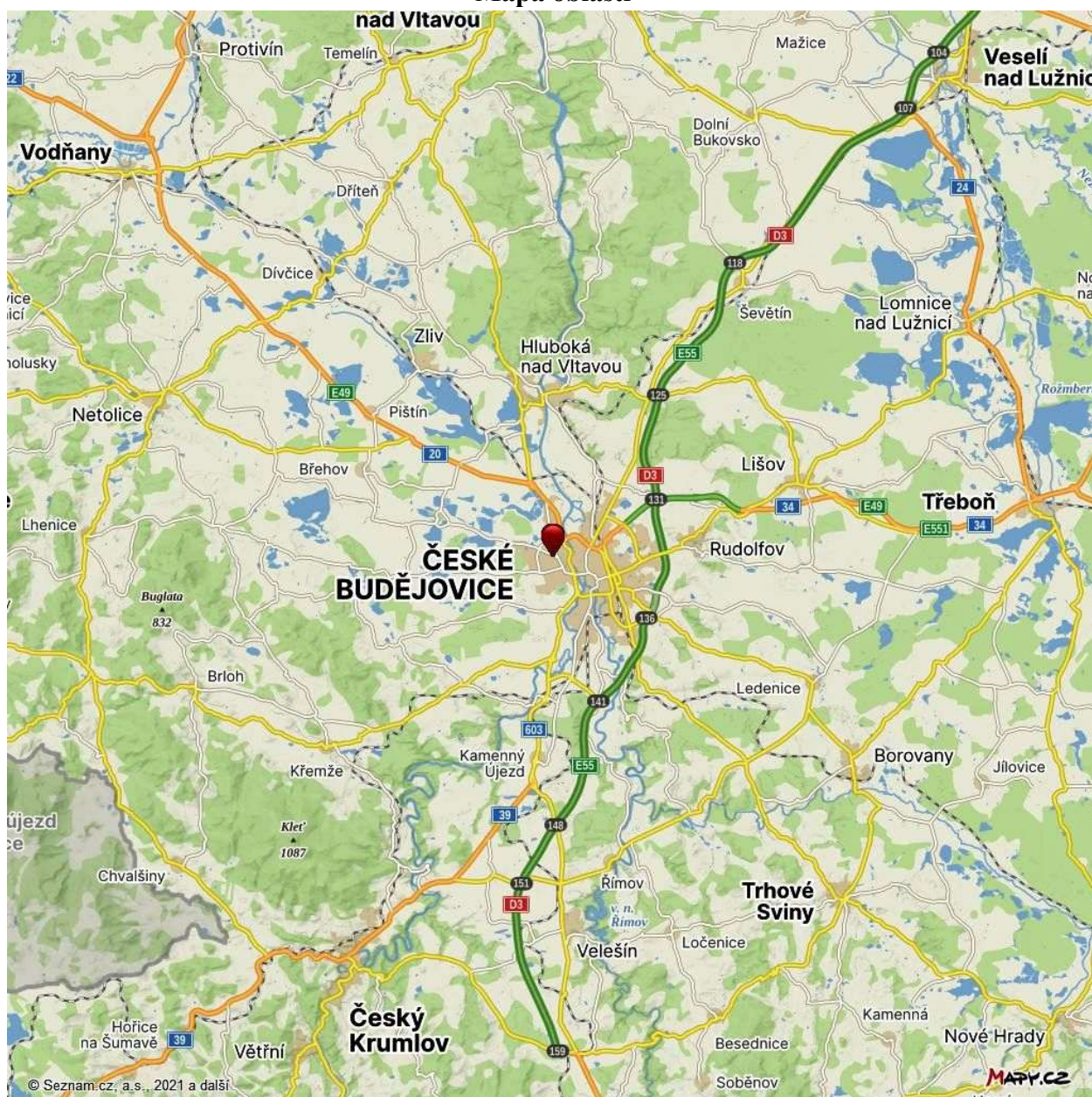
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

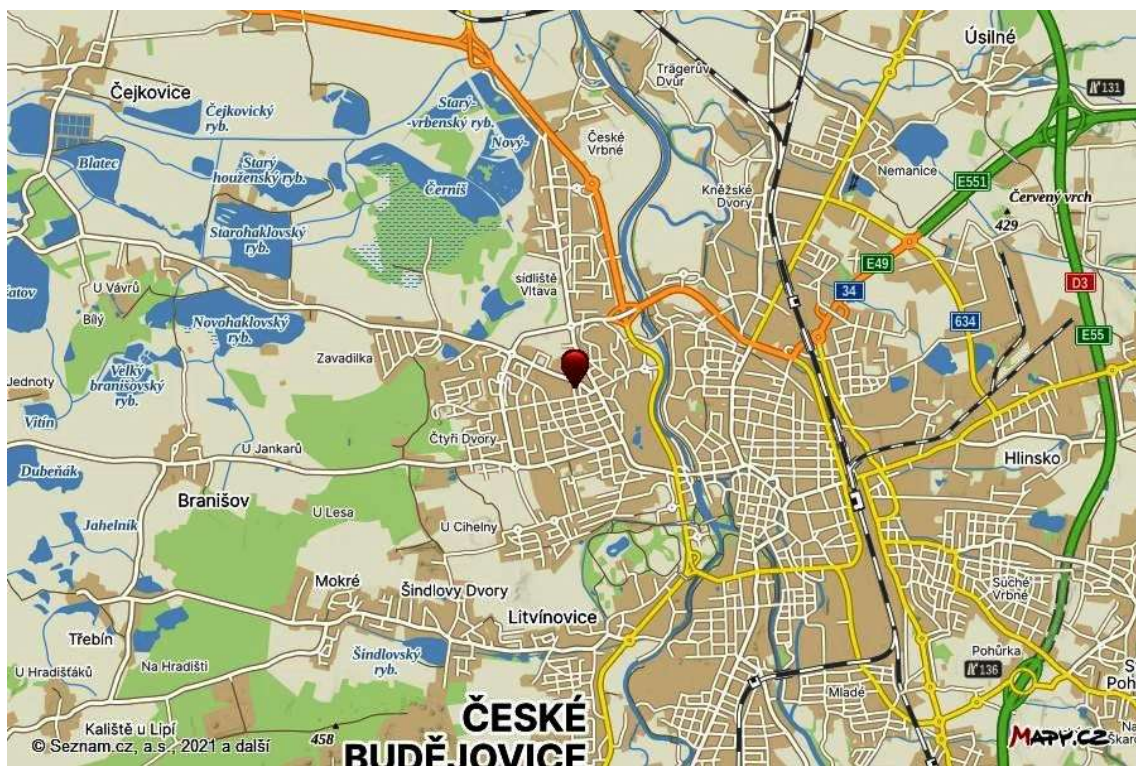
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 6

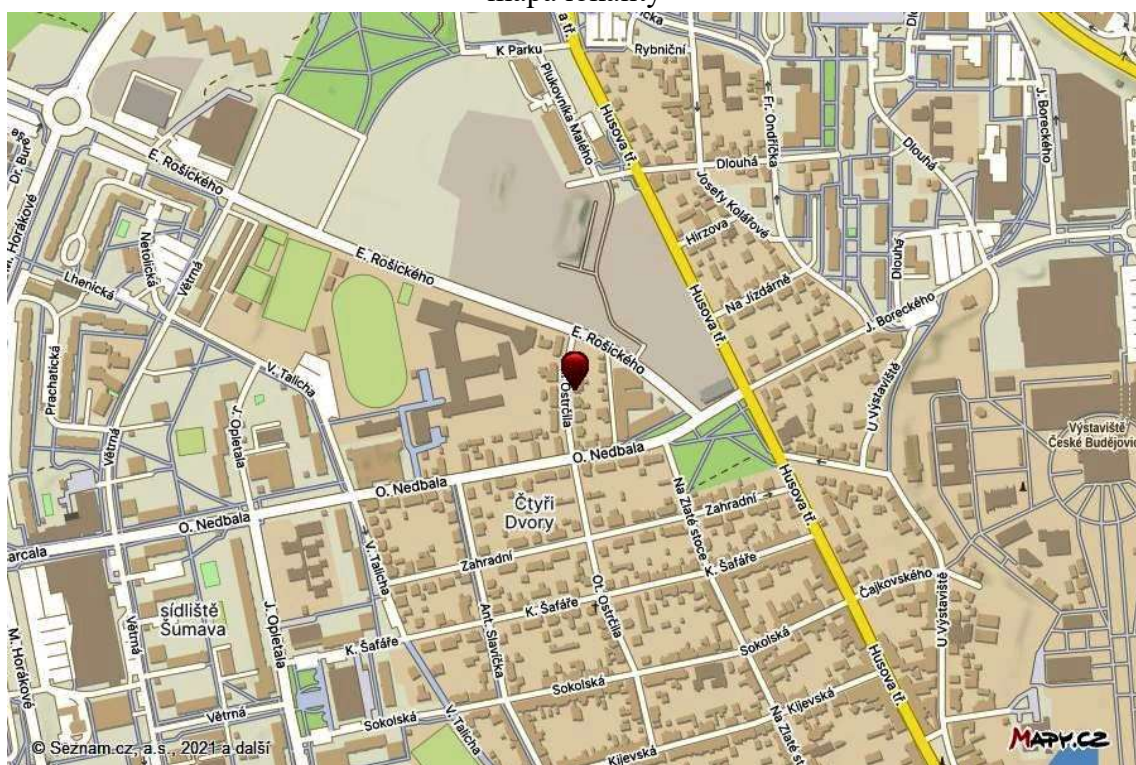
Mapa oblasti



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2026

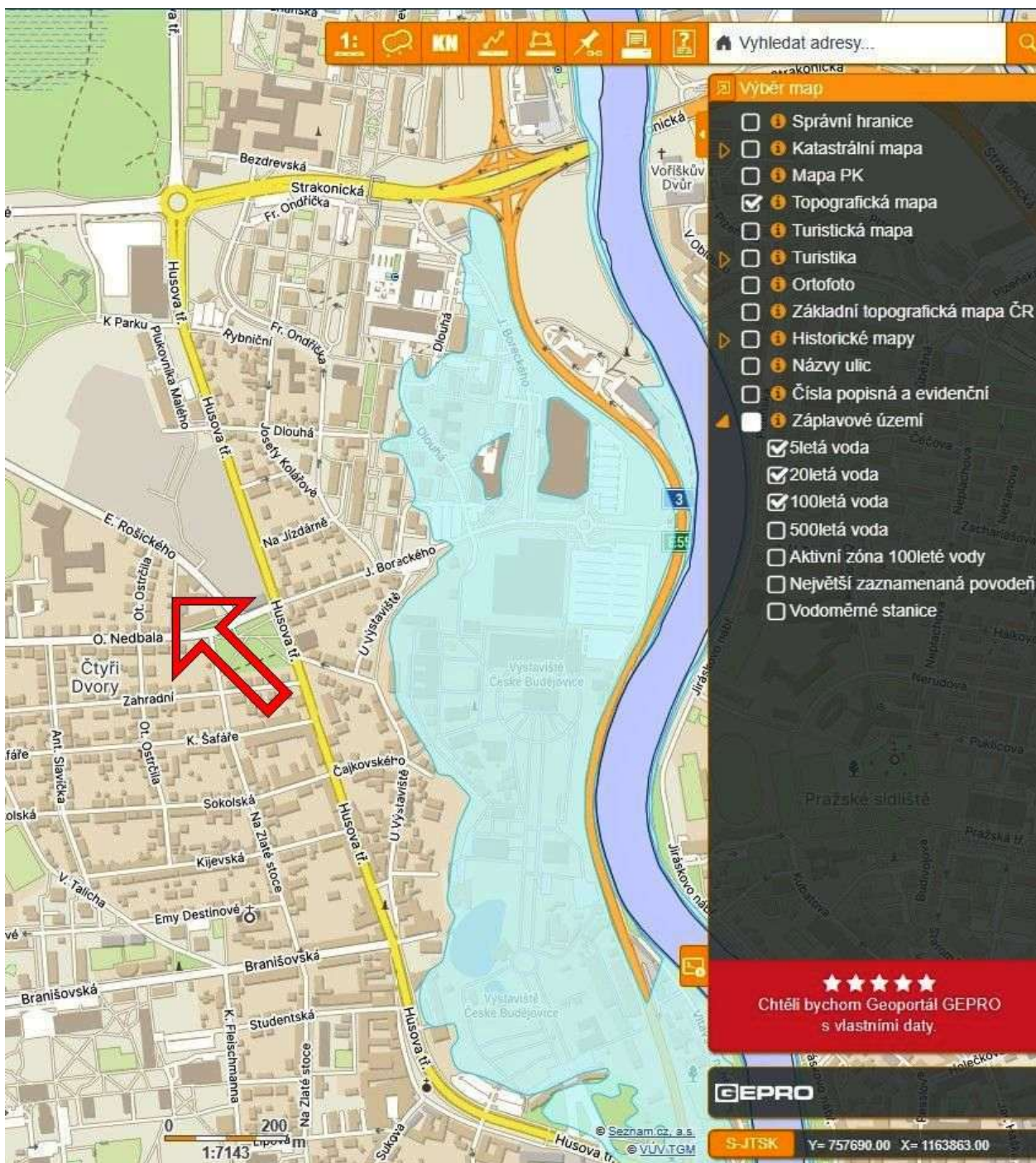


oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře, pozemek jiného vlastníka - červeně









povodňová mapa Q5, Q20 a Q100