

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 010/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 193/38 - zahrada a spoluvlastnického podílu id. 1/18 pozemku parcela č. 193/43 - trvalý travní porost na LV 1130 resp. LV 1135 pro katastrální území a obec Ledenice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto: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:** 083/2025-VD

**OBVYKLÁ CENA**

**863 650 Kč**

**Počet stran:** 44 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 5.5.2026

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 15.5.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 193/38 - zahrada a spoluvlastnického podílu id. 1/18 pozemku parcela č. 193/43 - trvalý travní porost na LV 1130 resp. LV 1135 pro katastrální území a obec Ledenice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

## 1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu připravované dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. 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.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.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 oceňovaných nemovitostí pana Vlastimila Houfka a jeho známého pana Zajíčka
- Fotodokumentace - vyhotovena při místním šetření
- Územní plán obce Ledenice - ve věci prověření možnosti výstavby na oceňovaných pozemcích
- Konzultace - na Obecním úřadě v Ledenicích ve věci prověření možnosti zastavěnosti pozemku
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jihoceskereality.cz](http://www.jihoceskereality.cz), apod.
- Dálkový přístup - na Katastru nemovitostí ve věci prověření sjednaných cen pozemků v lokalitě pro porovnání vzorků
- Konzultace – u místních realitních kancelářích ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi 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
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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 )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. 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 neproňávají 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 kalámit. 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. 523/2026 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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.

## 3. NÁLEZ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Ledenice, k.ú. Ledenice  
Adresa nemovité věci: Zdržek, 373 11 Ledenice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Vlastimil Houfek, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9, LV: 1130, podíl 1 / 1

podíl: 1 / 36

podíl: 1 / 18

Ing. Vlastimil Houfek, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9, LV: 1135, podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 108

podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 18

LV: 1135,

podíl: 4 / 54

podíl: 1 / 36

podíl: 1 / 36

podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 18

podíl:

podíl: 1 / 18

podíl: 1 / 18

Viz titulní list.

## Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. K dispozici byl platný územní plán sídelního útvaru obce Ledenice.

## Místopis

Ledenice jsou městyse ležící 12 km jihovýchodně od Českých Budějovic v Jihočeském Kraji na komunikaci vedoucí směrem na město Borovany. Historie Ledenic sahá do 13. století, kdy zde sídlila větev Vítkovců a byl postaven hrad Landštejn. Město má bohatou historii spojenou s vařením piva od roku 1563 a čelilo mnoha pohromám, včetně požárů a povodní. Památku zde najdete na hudebníka Rostropoviče. Ledenice získaly statut městyse zpět v roce 2007. V obci převládá bytová výstavba, je zde potřebná infrastruktura i občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 2500.

Oceňované pozemky se nachází v kmenové části obce Ledenice severovýchodně od centra obce v ulici Zdržek v lokalitě obytné a rekreační zástavby s převahou objektů pro rodinnou rekreaci. Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Městyse Ledenice. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

## 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 - ostatní  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

4609/3

Městyse Ledenice, Náměstí 89, 37311 Ledenice

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parcela č. 193/38 - zahrada a parcela č. 193/43 - ostatní plocha na LV 1130 resp. LV 1135 pro katastrální území a obec Ledenice leží v lokalitě obytné a rekreační zástavby. Příjezd je možný přes místní zpevněnou komunikaci k areálu chatové osady a přímo k parcele č. 193/38 přes oceňovanou parcelu č. 193/43 ve spoluvlastnictví, která tvoří nezpevněnou cestu.

V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod a na místní kanalizaci. K okamžité výstavbě nejsou pozemky připraveny, možnost napojení nebylo prověřeno, ale hlavní řady jsou vedeny v příjezdové parcele č. 193/43. Pozemky neleží v žádném ochranném pásmu a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Ledenice jsou pozemky parcela č. 193/38 a parcela č. 193/43 v ploše s funkčním využitím „REi - plochy rekreační individuální“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru se zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup>. Ve vztahu k oceňovaným pozemkům, nebylo vydáno, dle informace dlužníka, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

## 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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

### Ostatní rizika: nejsou

---

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

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 193/38 - zahrada
2. Parcela č. 193/43 - trvalý travní porost

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky parcela č. 193/38 a parcela č. 193/43

## 4. ODBORNÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 193/38 - zahrada a parcela č. 193/43 - trvalý travní porost obě v k.ú. Ledenice
Adresa předmětu ocenění:	Zdržek

LV: 373 11 Ledenice  
 1130,1135  
 Kraj: Jihočeský  
 Okres: České Budějovice  
 Obec: Ledenice  
 Katastrální území: Ledenice  
 Počet obyvatel: 2 544  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 757,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{3\ 383,00\ Kč/m^2}$

### 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce	V	1,02

nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,964}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,861}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

## 1. Parcela č. 193/38 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 193/38 - zahrada leží v k.ú. a v obci Ledenice v kmenové části obce severovýchodně od centra v ulici Zdržek v lokalitě místní chatové osady. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je převážně zatravněn, dlouhodobě neudržován s množstvím nepropustné neošetřované zeleně. Příjezd k areálu je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Městysu Ledenice a přístup přímo k pozemku je umožněn přes oceňovanou parcelu č. 193/43.

V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní kanalizaci a na obecní vodovod. K okamžité výstavbě není pozemek přímo připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zahrada, což je v souladu se skutečným využitím. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Ledenice je pozemek zařazen do plochy s funkčním využitím „REi - rekreace individuální“ s možností výstavby objektu obdobného charakteru se zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup>. Ve vztahu k oceňovanému pozemku nebylo vydáno, dle informace objednatele, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,893$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,893 = 0,893$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	3 383,-	0,893	0,300	906,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	193/38	336	906,31	304 520,16

Stavební pozemek - celkem	336	<b>304 520,16</b>
<b>Parcela č. 193/38 - zahrada - cena zjištěná celkem</b>	=	<b>304 520,16 Kč</b>

## 2. Parcela č. 193/43 - trvalý travní porost

Oceňovaný pozemek parcela č. 193/43 - trvalý travní porost leží v k.ú. a v obci Ledenice v kmenové části obce severovýchodně od centra v ulici Zdržek v lokalitě místní chatové osady. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je převážně zatravněn, slouží jako vnitroareálové komunikace mezi dalšími pozemky zahrad. Příjezd k areálu je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Městyse Ledenice.

V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní kanalizaci a na obecní vodovod. K okamžité výstavbě není pozemek přímo připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako trvalý travní porost, což je v souladu se skutečným využitím. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Ledenice je pozemek zařazen do plochy s funkčním využitím „REi - rekreace individuální“ s možností výstavby objektu obdobného charakteru se zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup>. Ve vztahu k oceňovanému pozemku nebylo vydáno, dle informace objednatele, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,893$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,893 = 0,893$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	3 383,-	0,893	0,300	906,31


Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	193/43	711	906,31	644 386,41
Stavební pozemek - celkem			711		<b>644 386,41</b>
<b>Parcela č. 193/43 - trvalý travní porost - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>644 386,41 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 18
<b>Parcela č. 193/43 - trvalý travní porost - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>35 799,25 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky parcela č. 193/38 a parcela č. 193/43

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Parcela č. 1250/2 v obci Ledenice, p.č.: 1250/2			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Ledenice, část obce Ledenice			
<b>Popis:</b>	Parcela č. 1250/2 o rozloze 773 m <sup>2</sup> se nachází v zastavěné části obce Ledenice v ulici Zdržek v lokalitě obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou, je mírně svažité jižní orientace, převážně zatravněný. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Městysse Ledenice. V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Platným územním plánem obce Ledenice leží pozemek v ploše s funkčním využitím „Bs - plochy bydlení smíšené“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace znalce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Prodej uskutečněn v 07/2025 pod V-8820/2025-301			
<b>Koeficienty:</b>	redukce pramene ceny - prodejní cena v 07/2025 ( V-8820/2025-301 )			
				1,00
velikost pozemku - větší výměra				1,05
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - lepší				0,95
možnost zastavění poz. - lepší				0,95
intenzita využití poz. - menší				1,10
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 100 000	773	1 423,03	1,04	<b>1 479,95</b>

**Název:** Parcela č. 1675/50 v obci Ledenice, p.č.: 1675/50

**Lokalita:** k.ú. Ledenice, část obce Ledenice

**Popis:** Parcela č. 1675/50 o rozloze 867 m<sup>2</sup> se nachází v zastavěné části obce Ledenice v ulici Nad Rybníkem v lokalitě nově budované obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou, je mírně svažité jižní orientace, částečně zatravněný. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Městysu Ledenice. V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Platným územním plánem obce Ledenice leží pozemek v ploše s funkčním využitím „Bm - plochy bydlení v rodinných domech - městské“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace znalce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Prodej uskutečněn v 12/2025 pod V-17043/2025-301

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena v 12/2025 ( V-17043/2025-301

301	1,00
velikost pozemku - větší výměra	1,05
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. - lepší	0,80
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 800 000	867	4 382,93	0,68	2 980,39

**Název:** Parcela č. 1675/52 v obci Ledenice, p.č.: 1675/52

**Lokalita:** k.ú. Ledenice, část obce Ledenice

**Popis:** Parcela č. 1675/52 o rozloze 801 m<sup>2</sup> se nachází v zastavěné části obce Ledenice v ulici Nad Rybníkem v lokalitě nově budované obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou, je mírně svažité jižní orientace, částečně zatravněný. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Městysu Ledenice. V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Platným územním plánem obce Ledenice leží pozemek v ploše s funkčním využitím „Bm - plochy bydlení v rodinných domech - městské“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace znalce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Prodej uskutečněn v 03/2025 pod V-2352/2025-301

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena v 03/2025 ( V-2352/2025-301

)	1,00
velikost pozemku - větší výměra	1,05

poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. - lepší	0,80
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 604 500	801	4 500,00	0,68	<b>3 060,00</b>

**Název:** Parcela č. 340/14 v obci Ledenice, p.č.: 340/14

**Lokalita:** k.ú. Ledenice, část obce Ledenice

**Popis:** Parcela č. 340/14 o rozloze 49 m<sup>2</sup> se nachází v zastavěné části obce Ledenice v ulici Na Oborách v lokalitě obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou, je mírně svažité jižní orientace, částečně zatravněný a částečně zpevněný. Tvoří funkční celek s objektem RD. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Městysu Ledenice. V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Platným územním plánem obce Ledenice leží pozemek v ploše s funkčním využitím „Bm - plochy bydlení v rodinných domech - městské” s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace znalce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Ledenice nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.  
Prodej uskutečněn v 04/2025 pod V-3814/2025-301

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodejní cena v 04/2025 ( V-3814/2025-301 )

)	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,90
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - lepší	0,95
možnost zastavění poz. - horší	1,20
intenzita využití poz. - horší	1,05
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - celkově horší pozemek	1,10



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
74 730	49	1 525,10	1,19	<b>1 814,87</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 479,95 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 333,80 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 060,00 Kč/m <sup>2</sup>

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Ledenice a okolí pro výstavbu standardního RD pohybuje v širším rozmezí cca 2300 - 4500,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry. U stavebních pozemků pro individuální rekreaci je obvyklá cena spíše na spodní hladině uvedeného rozpětí. Prodeje pozemků byly realizovány na běžném realitním trhu, jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem v úrovni průměrné ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	193/38	336	2 300,00		772 800
trvalý travní porost	193/43	711	2 300,00	1 / 18	90 850
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 047</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>863 650</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 193/38 - zahrada	304 520,- Kč
2. Parcela č. 193/43 - trvalý travní porost	35 799,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 340 319,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 340 320,- Kč**

slovy: Tři sta čtyřicet tisíc tři sta dvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 340 320 Kč**

slovy: Tři sta čtyřicet tisíc tři sta dvacet Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parcela č. 193/38 a parcela č. 193/43	863 650,- Kč
--	--------------

**Hodnota pozemku 863 650 Kč**

**Obvyklá cena 863 650 Kč**

slovy: Osm set šedesát tři tisíc šest set padesát Kč

## Silné stránky

- + klidná lokalita pro rodinnou rekreaci
- + možnost napojení na inž. síť
- + možnost výstavby objektu pro rodinnou rekreaci

## Slabé stránky

- nezpevněný příjezd v areálu
- horší dostupnost v zimním období
- dlouhodobě neudržovaný pozemek

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle zjištění realizovaných cen obdobných pozemků z databáze katastru nemovitostí i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních cen obdobných pozemků v obci Ledenice a okolí.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

## 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období tj. pro porovnání byly použity vzorky s realizovanými cenami. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena obvyklá cena.** 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.

Obvyklá cena nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 193/38 - zahrada a spoluvlastnického podílu id. 1/18 pozemku parcela č. 193/43 - trvalý travní porost na LV 1130 resp. LV 1135 pro katastrální území a obec Ledenice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice byla odhadnuta ve výši 863 650,- Kč.

**Obvyklá cena**

**863 650 Kč**

slovy: Osm set šedesát tři tisíc šest set padesát Kč

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

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitost, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky při ocenění spoluvlastnického podílu. 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 obvyklé cen.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1130 ze dne 8.12.2025	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1135 ze dne 27.10.2025	9
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.5.2026 .	1
Fotodokumentace	4
Ortofotomapa	1
Výřez územního plánu obce Ledenice	2
Povodňová mapa	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 15.5.2026

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

**PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU**  
**č: 010/2026**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1130 ze dne 8.12.2025	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1135 ze dne 27.10.2025	9
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.5.2026 .	1
Fotodokumentace	4
Ortofotomapa	1
Výřez územního plánu obce Ledenice	2
Povodňová mapa	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 12:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1130

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

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
193/38	336	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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: 193/38

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: 193/38

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

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

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 08.12.2025 12:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1130

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

---

*Typ vztahu*

---

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 193/38

*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 nabytí 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/IČO: [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: 193/38

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 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* Vyrozumění 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

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

---

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 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 12:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1130

**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.**

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

Vyhotoveno: 08.12.2025 13:08:56

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/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1135

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/36
		1/18
Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9		1/18
		1/18
		1/108
		1/18
SJ		1/18
		1/18
SJ		1/18
SJ		4/54
		1/36
		1/36
		1/18
		1/18
SJ		1/18
SJ		1/18
		1/18
SJ		1/18
		1/18

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	193/43	711	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1135

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

---

*Typ vztahu*

---

**k podílu 1/18 nemovitosti**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,  
19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 193/43

*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  
**k podílu 1/18 nemovitosti**

*Oprávnění pro*

Smitka Roman Ing., Podkrkonošských tkalců 438/6, Řepy,  
16300 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]

*Povinnost k*

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,  
19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 193/43

*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

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

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**

- k podílu 1/18

*Povinnost k*

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,

---

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1135

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

19000 Praha 9, RČ/ICO: [REDAKCE]

Parcela: 193/43

*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/ICO: [REDAKCE]

*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**

- k podílu 1/18

*Povinnost k*

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,  
19000 Praha 9, RČ/ICO: [REDAKCE]  
Parcela: 193/43

*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

Z-3585/2024-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přiběnická 1908/12, 390 01 Tábor

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 017 EX-1081/2015 -8 ze dne 16.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 18:04:25. Zápis proveden dne 19.07.2021; uloženo na prac. Tábor

Z-3123/2021-308

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přiběnická 1908/12, 390 01 Tábor

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 017EX-581/2016 -11 ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 18:04:31. Zápis proveden dne 19.07.2021; uloženo na prac. Tábor

Z-3124/2021-308

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 3





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544736 Ledenice  
Kat.území: 679798 Ledenice List vlastnictví: 1135  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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  
k podílu 1/18 nemovitosti

Povinnost k

Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany,  
19000 Praha 9, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Parcela: 193/43

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: [REDAKCE]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1501/1997 ze dne 28.3.1997.Právní účinky vkladu ke dni 3.4.1997.

POLVZ:121/1997

Z-12300121/1997-301

Pro:



o Darovací smlouva V12 1426/2001 ze dne 8.3.2001.Právní účinky vkladu ke dni 9.3.2001.A.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544736 Ledenice  
Kat.území: 679798 Ledenice List vlastnictví: 1135  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- POLVZ:43/2001 Z-12300043/2001-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Smlouva kupní ze dne 04.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2004.  
V-4996/2004-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Českých Budějovicích zn. 54 D-765/2006 -44 ze dne 15.01.2007. Právní moc ke dni 14.02.2007.  
Z-4489/2007-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Smlouva kupní ze dne 03.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2007.  
V-3256/2007-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Smlouva darovací ze dne 07.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2007.  
V-4054/2007-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Dohoda o vypořádání SJ ze dne 08.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2008.  
V-3798/2008-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j. 16D-681/2009 -47 ze dne 30.03.2010. Právní moc ke dni 30.03.2010.  
Z-5497/2010-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Smlouva darovací ze dne 04.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2013.  
V-11901/2013-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Smlouva kupní ze dne 28.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 10:14:45. Zápis proveden dne 15.01.2015.  
V-18297/2014-301  
Pro: [REDAKCE]
- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j. 21 D-709/2016 -35 ze dne 01.08.2016. Právní moc ke dni 01.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2016 13:20:42. Zápis proveden dne 24.08.2016.  
V-11990/2016-301  
Pro: [REDAKCE]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1135

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2016 15:21:30. Zápis proveden dne 22.11.2016.  
V-16729/2016-301  
Pro: [REDACTED]
- o Smlouva darovací ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2019 12:15:19. Zápis proveden dne 02.07.2019.  
V-7775/2019-301  
Pro: [REDACTED]
- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.21D-1026/2019 -48 ze dne 12.09.2019. Právní moc ke dni 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2019 14:44:39. Zápis proveden dne 08.10.2019.  
V-12194/2019-301  
Pro: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 20.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 09:01:16. Zápis proveden dne 13.08.2020.  
V-9234/2020-301  
Pro: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 11:14:46. Zápis proveden dne 01.09.2021.  
V-12650/2021-301  
Pro: [REDACTED]
- o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Okresní soud České Budějovice č.j.31 D-792/2023 -30 ze dne 26.06.2023. Právní moc ke dni 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 14:35:00. Zápis proveden dne 20.07.2023.  
V-7459/2023-301  
Pro: [REDACTED]
- 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
- 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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
193/43	76701	711

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 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544736 Ledenice

Kat.území: 679798 Ledenice

List vlastnictví: 1135

**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.**

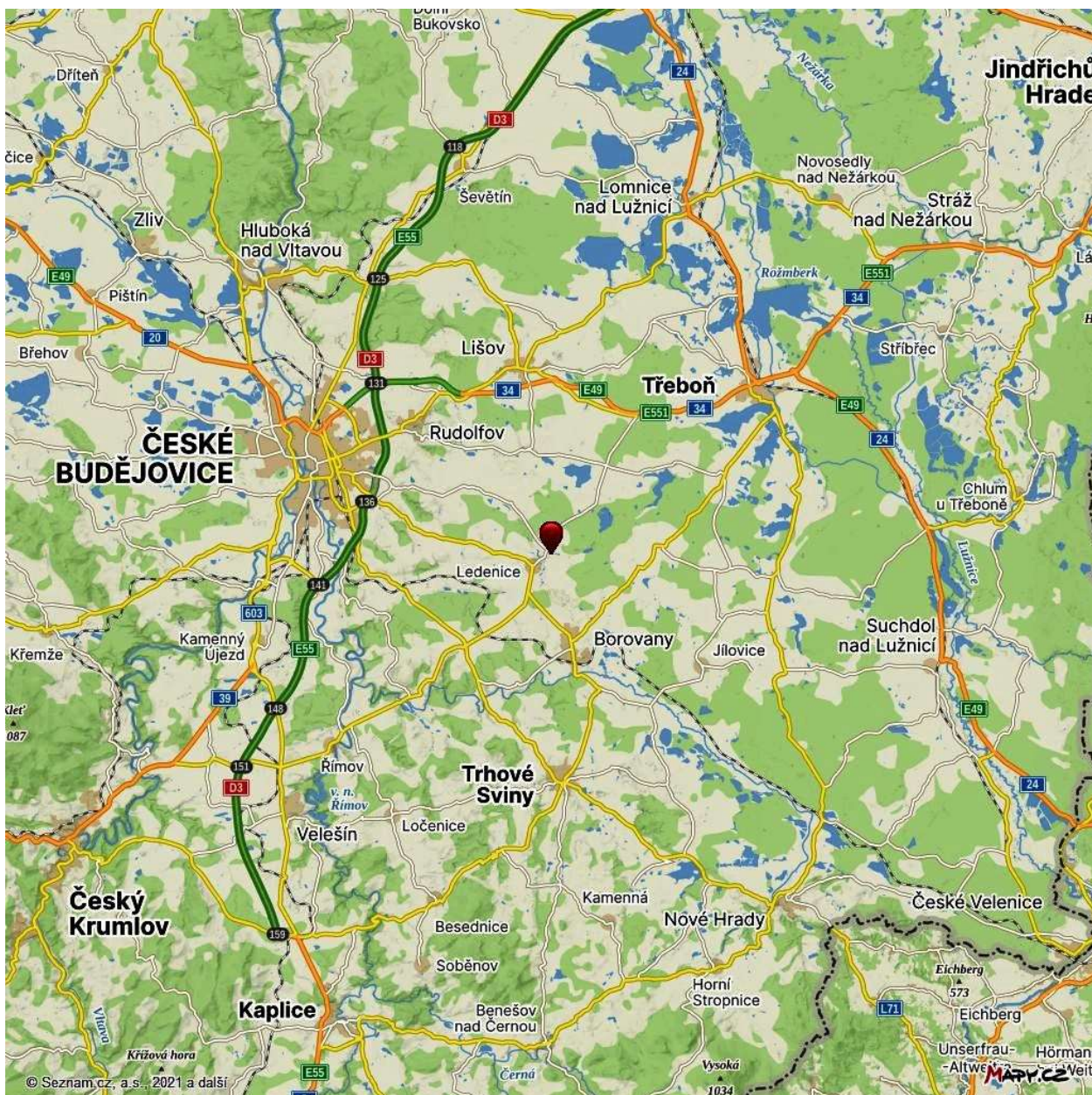
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.10.2025 17:15:19

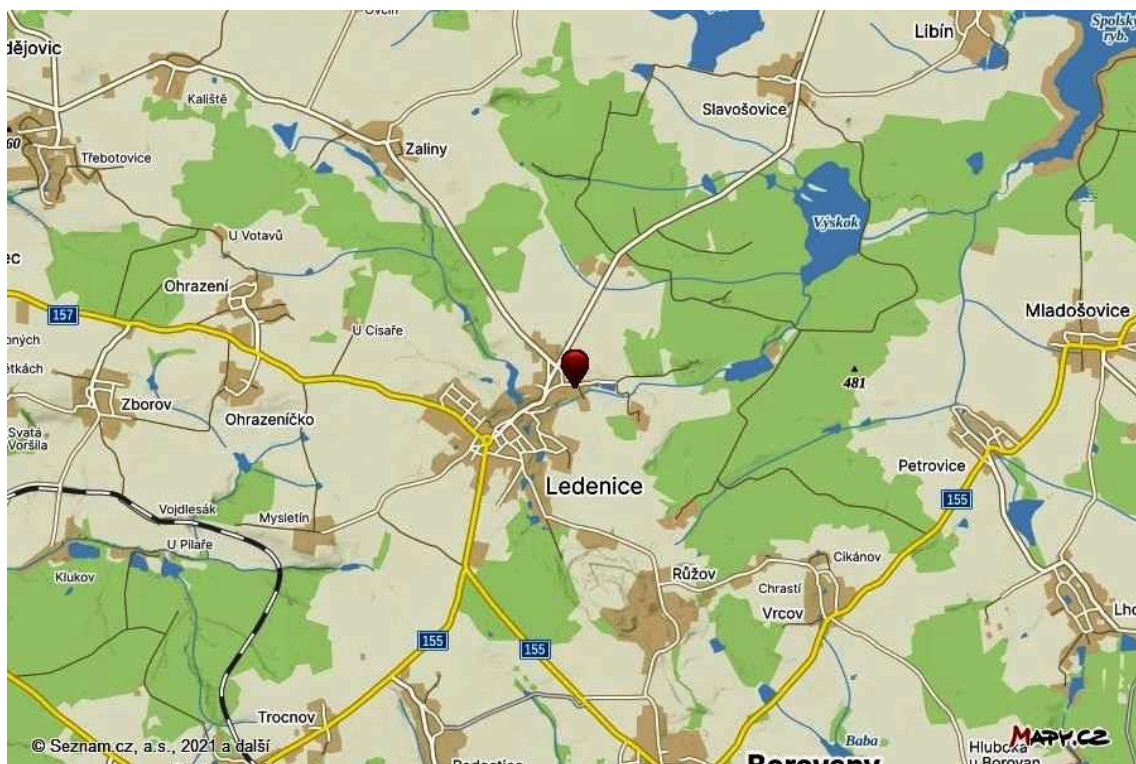
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

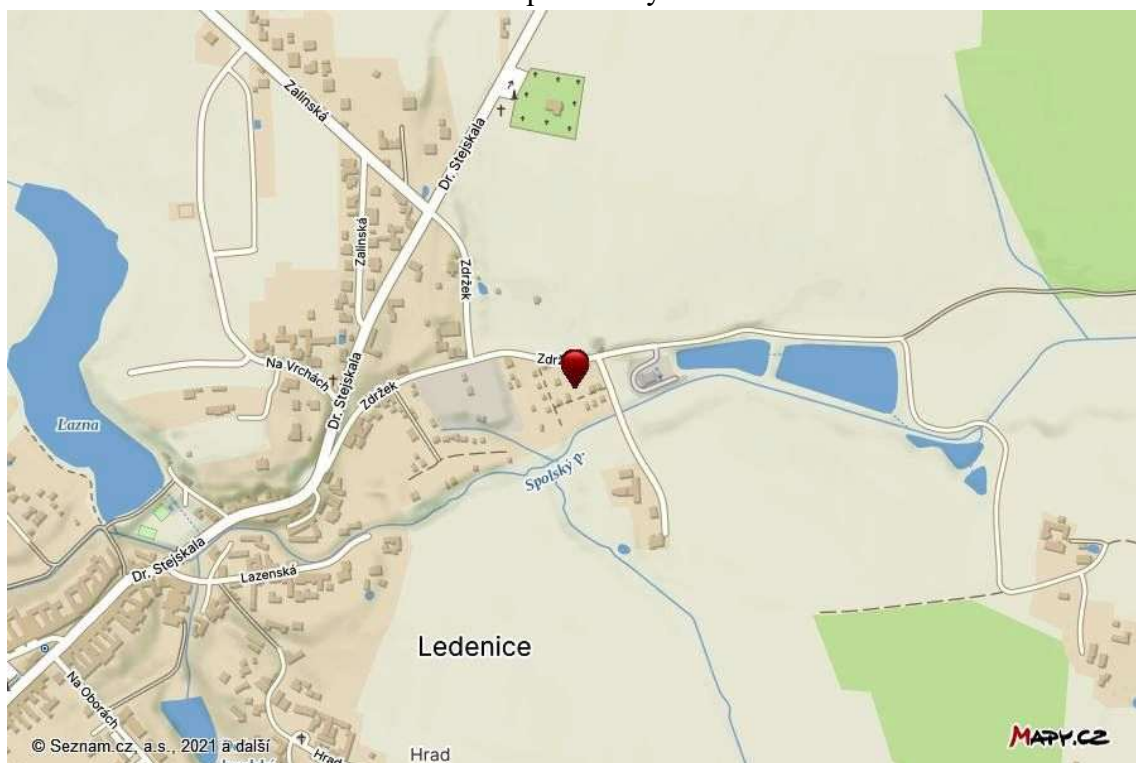
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 5.5.2026



oceňovaný pozemek - žlutě, oceňovaný pozemek ve spoluvlastnictví - zeleně, veřejný přístup - modře



příjezd



vstup na p.č. 193/43



parcels č. 193/43



parcels č. 193/43



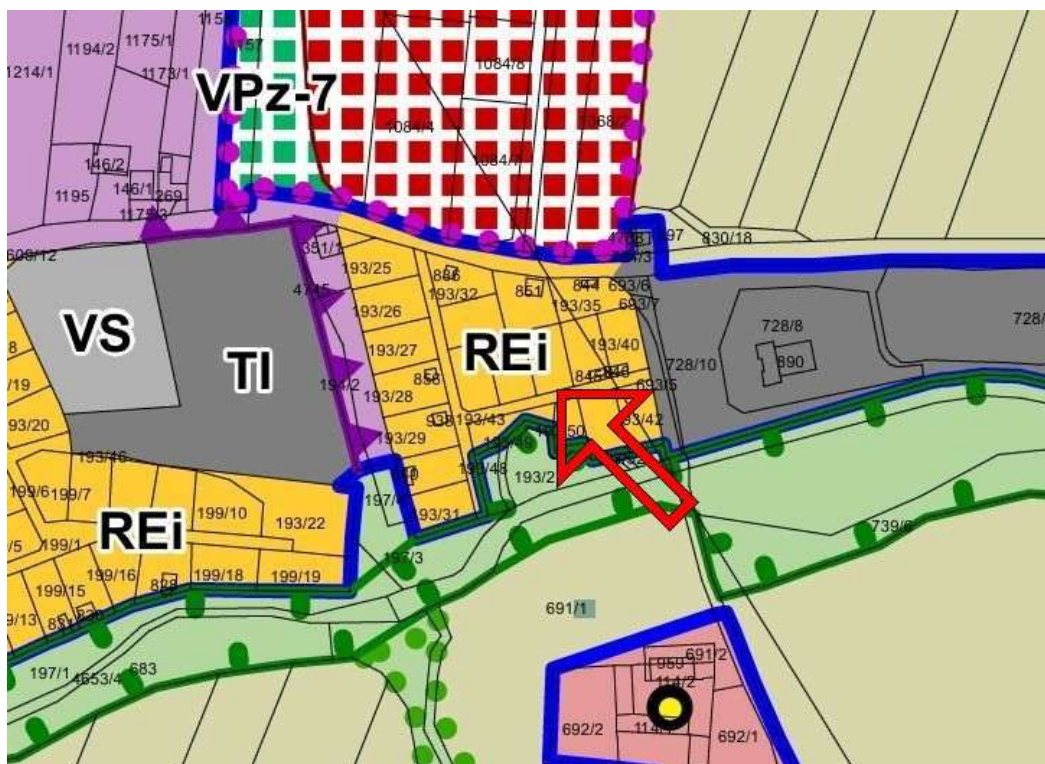
parcels č. 193/38 a dále


















ortofoto mapa



územní plán obce Ledenice

plochy stabilizované	plochy změn	
		plochy bydlení - v rodinných domech venkovské
		plochy bydlení - v rodinných domech městské
		plochy bydlení - v bytových domech
		plochy bydlení - smíšené
		plochy smíšeně obytné - centrum
		plochy smíšeně obytné - venkovské
		plochy rekreace - individuální
		plochy rekreace - hromadné

legenda územního plánu

# Plochy rekreace - individuální - REi

## Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro individuální rodinnou rekreaci reprezentovanou zejména stavbami pro rodinnou rekreaci.

## Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

## Přípustné využití

- **stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 50 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci maximálně do velikosti 50 m<sup>2</sup>** s možností odpovídajícího zázemí zejména formou oplocených zahrádek
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) sloužící pouze pro hlavní využití plochy
- **hřiště**, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav
- **doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací** (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění

## Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostřední související s hlavním využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání na vlastním pozemku, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **pod podmínkou**, že bude sloužit pouze k využití této plochy

## Nepřípustné využití

- **změny dokončené stavby či zařízení** zejména staveb pro rodinnou rekreaci, kdy celková plocha stavby či zařízení překročí 50 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- **bydlení, ubytování, obchodní činnosti** včetně staveb pro bydlení, ubytovacích zařízení, pro obchod a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), **a všechny takové stavby a zařízení, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob mimo přípustné**
- **výrobní energie** např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které by narušovalo organizaci ploch, hydrologické a odtokové poměry v území**

územní plán - textová část



povodňová mapa Q5, Q20 a Q100