

ZNALECKÝ POSUDEK
ČÍSLO POLOŽKY 097371/2025
O CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

POZEMEK P.Č. 77/1
OBEC HŮRY, K.Ú. HŮRY

ČÍSLO JEDNACÍ ZADAVATELE: 8 EX 827/25-17, POVINNÝ MARTIN POUZAR

ZADAVATEL: **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ČESKÉ BUDĚJOVICE**
JUDR. MILAN BRONEC
ŠUMAVSKÁ UL. 17
370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE

PŘEDMĚT: URČENÍ OBVYKLÉ CENY, RESP. TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ, PRO POTŘEBY
EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ Č.J. 8 EX 827/25-17

DATUM OCENĚNÍ: 30. PROSINCE 2025

ZNALEC: ING. JAN NEUBAUER
IČ: 73515345
K LIPÁM 90
397 01 PÍSEK
TEL.: 776 611 392
E-MAIL: JAN.NEUBAUER@VOLNY.CZ
DATOVÁ SCHRÁNKA: I6PUECF

OBOR/ODVĚTVÍ EKONOMIKA/OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

POSUDEK OBSAHUJE 20 STRAN TEXTU A 13 STRAN PŘÍLOH, JE VYHOTOVEN V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ.

V PÍSKU 16. ÚNORA 2026 **ELEKTRONICKÉ VYHOTOVENÍ**

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	3
2. NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ.....	3
2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ.....	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	4
3. METODY OCEŇOVÁNÍ.....	6
3.1 OBVYKLÁ CENA.....	6
3.2 TRŽNÍ HODNOTA	6
3.3 VÝSLEDNÁ KATEGORIE CENY/HODNOTY.....	6
3.3.1 Výluka §1c prováděcí vyhlášky	6
3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	7
3.4.1 Nákladová metoda	7
3.4.2 Výnosový metoda.....	7
3.4.3 Porovnávací metoda	7
4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	7
4.1.1 Poloha.....	7
4.1.2 Popis pozemku	8
4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI	10
4.2.1 Práva	10
4.2.2 Popis závad	10
4.2.3 Vliv závad na hodnotu nemovitých věcí.....	10
5. POSUDEK.....	11
5.1 POSTUPY OCENĚNÍ.....	11
5.1.1 Metoda porovnávací.....	11
5.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	12
5.2.1 Výčet zpracovávaných dat pro ocenění pozemku p.č. 77/1	12
5.3 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ POZEMKU	16
5.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT K OCENĚNÍ POZEMKU P.Č. 77/1	16
6. ODŮVODNĚNÍ	18
6.1 HODNOCENÍ TRHU	18
6.2 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	18
6.2.1 Cena obvyklá - rekapitulace výsledků ocenění:.....	18
6.2.2 Cena obvyklá - kontrola postupu	18
7. ZÁVĚR	19
7.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	19
7.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	19
7.3 ODPOVĚĎ	19
8. PŘÍLOHY	19
9. KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ	20
10. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE	20
11. ZNALECKÁ DOLOŽKA	20

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovité věci uvedené v kapitole 2.1. Předmět ocenění v k.ú. Hůry, obec Hůry s příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro potřeby exekučního řízení č.j. 8 EX 827/25-17. Oprávněný Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, povinný Martin Pouzar.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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

Jmenování

Znalec Ing. Jan Neubauer, bytem K Lipám 90, 397 01 Písek byl usnesením č.j. 8 EX 827/25-17 o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Milanem Broncem, Exekutorský úřad České Budějovice, ze dne 10.12.2025 ustanoven znalcem za účelem ocenění dále uvedených nemovitých věcí v majetku povinného Martina Pouzara, bytem K Vrbínám č.p. 22, Hůry, RČ: 780324/1226 - dále jen Povinný. Oprávněný Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, dále jen Oprávněný.

2. NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 667, k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice:

- pozemek p.č. 77/1 o výměře 565 m²

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 3.12.2025, LV č. 667, k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice (příloha č.1)
- kopie katastrální mapy, k.ú. Hůry, vyhotovená z nahlížení do katastru nemovitostí, ze dne 29.12.2025 (příloha č.2)
- usnesení č.j. 8 EX 827/25-17 vyhotovené soudním exekutorem JUDr. Milanem Broncem, Exekutorský úřad České Budějovice, ze dne 10.12.2025
- Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene V-17745/2016-301 (příloha č.3)
- územní plán obce Hůry po změnách č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6
 - úplné znění ÚP Hůry – textová část
 - hlavní výkres
 - výkres VPS
- mapa územně analytických podkladů (UAP) k.ú. Hůry
- výkres Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje se zobrazením k.ú. Hůry
- zákres inženýrských sítí ČEVAK (příloha č.4)
- zákres inženýrských sítí EG.D, s.r.o. (příloha č.5)
- zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz, <https://nahlizidenidokn.cuzk.cz/>
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Veřejný registr půdy – LPIS <https://eagri.cz>
- www.kraj-jihocesky.cz
- Povodňový plán České republiky http://dppcr.cz/html_pub/
- Geoportál Jihočeského kraje <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/mapy/vsechny-mapy>
- www.risy.cz
- www.mapy.cz
- www.sreality.cz
- jiho.ceskereality.cz/
- a další realitní servery

Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena osobně znalcem dne 30.12.2025 za přítomnosti povinného Martina Pouzara (tel.: 728 310 966). Povinný znalci umožnil vstup na oceňovaný pozemek a poskytl základní informace o jeho využití a vybavenosti. Identifikace oceňovaného pozemku byla provedena dle kopie katastrální mapy a leteckých snímků, v souladu s poskytnutými informacemi od povinného. Hranice oceňovaného pozemku není v terénu vyznačena, popis a ocenění je provedeno s přesností dostupnou porovnáním s katastrální mapou, leteckých snímků a sdělenými informacemi. Případné rozdíly, které nebylo možné identifikovat z předaných a veřejně dostupných podkladů, nebylo možné v tomto znaleckém posudku zohlednit. Znalec za ně nenese zodpovědnost. V průběhu prohlídky předmětu ocenění znalec pořídil fotodokumentaci předmětu ocenění a zaznamenal si jeho zásadní parametry.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni konání místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zadavatele, Povinného a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Zadání znaleckého posudku. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví pozemků a budov

Dle výpisu v katastru nemovitostí LV č. 667 k.ú. Hůry prokazujícího stav evidovaný k datu 3.12.2025 vyplývá, že předmět ocenění je ve vlastnictví povinného Martina Pouzara.

Stavebněprávní stav

Předmět ocenění - pozemek p.č. 77/1 je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, toto odpovídá jeho skutečnému využití.

Přístup

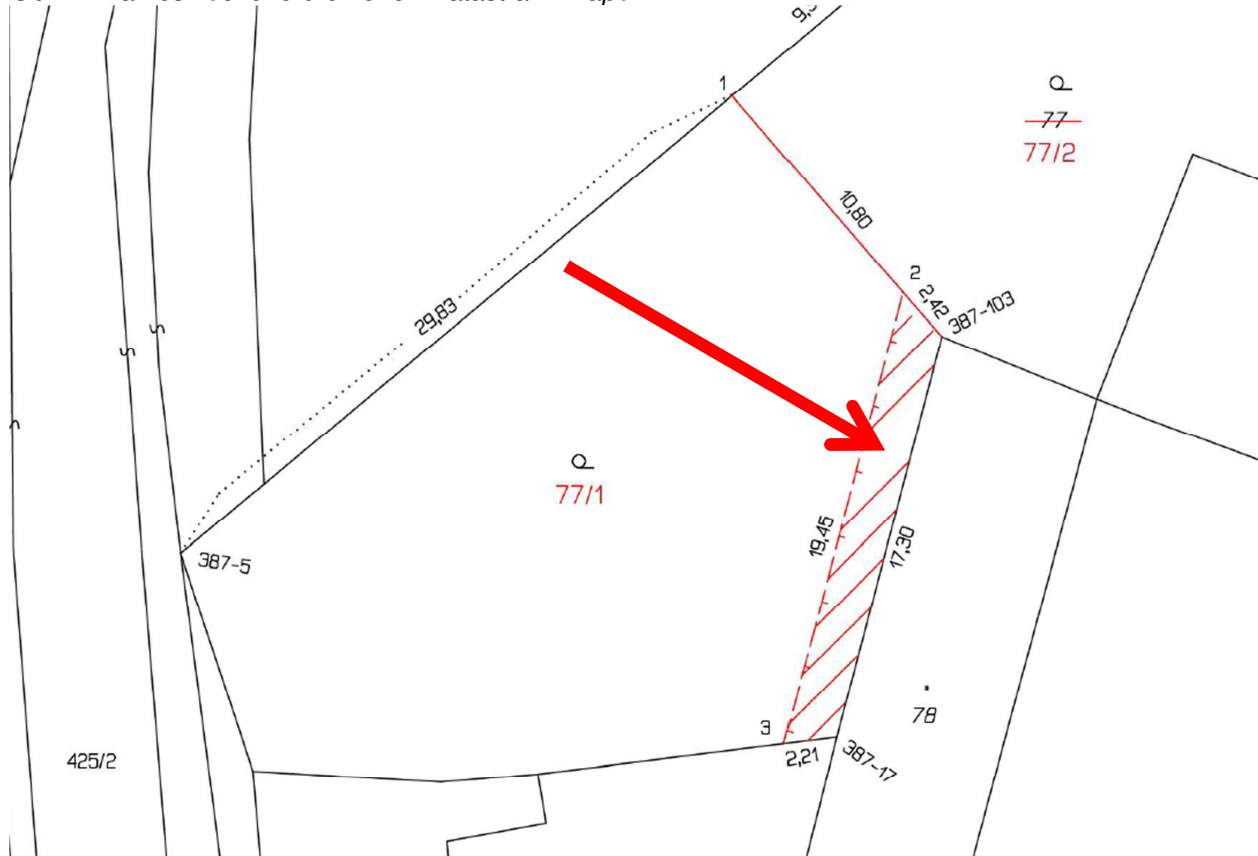
Pozemek p.č. 77/1 přímo sousedí s veřejnou komunikací, ulicí Adamovská, vedoucí po pozemku p.č. 425/2 k.ú. Hůry, evidovaném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – ostatní komunikace, ve vlastnictví Obce Hůry. Fyzicky přímé napojení z ulice Adamovská na předmět ocenění není provedeno, je zde poměrně prudká krajnice komunikace. Přístup z veřejné komunikace k předmětu ocenění je zajištěn právně, fyzicky nikoliv.

Zástavní a jiná věcná práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 667 v k.ú. Hůry prokazujícího stav evidovaný k datu 3.12.2025 je v části C uvedeno:

- Věcné břemeno, právo vstupu za účelem údržby a oprav v rozsahu dle GP č. 905-3/2016 s povinností k parcele č. 77/1 a oprávněním pro parcelu č. 78

Obr. 1 – zákres věcného břemene v katastrální mapě



- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - oprávnění pro: Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice.

a v části D uvedeno:

- zahájení exekuce s povinností k Martin Pouzar společně se souvisejícím zápisem:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s povinností k parcele č. 77/1

žádné další zápisy na tomto LV nejsou uvedeny.

Komentář: Věcné břemeno je v rozsahu pásu šíře 2 m podél budovy, která je součástí pozemku p.č. 78, omezení spočívá v právu strpět vstup na tento pás pozemku za účelem provádění údržby a bylo zřízeno bezúplatně. Toto právo je zajištěno rovněž obecně podle § 1021 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „vlastník pozemku musí umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek, pokud je to nezbytné pro údržbu nebo opravu jeho stavby, a pokud toho nelze dosáhnout jinak“. Uvedené věcné břemeno zásadním způsobem nesnižuje hodnotu předmětu ocenění.

Další výše uvedené zápisy nejsou, vzhledem k účelu vypracování tohoto znaleckého posudku, pro potřeby exekučního řízení, ve výsledné ceně obvyklé, resp. tržní hodnotě zohledněny.

Pachtovní/nájemní vztahy

Na základě sdělení povinného během prohlídky předmětu ocenění, není předmět ocenění ani jeho část pronajímána ani propachtována, užívá ho jeho vlastník pro vlastní potřebu.

Upozornění

Případná omezení vlastnických práv nezapsaná na výpisech z katastru nemovitostí nebyla zohledněna.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

3.1 OBVYKLÁ CENA

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3.2 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3.3 VÝSLEDNÁ KATEGORIE CENY/HODNOTY

Znalec za pomoci informací uvedených ve Veřejném seznamu – Katastru nemovitostí, prováděl průzkum realizovaných prodejů a podařilo se mu pro předmět ocenění zajistit dostatečné množství sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku, které jsou srovnatelné svou polohou, rozsahem a využitím s oceňovanými pozemky. Výsledek tohoto znaleckého posudku je v úrovni ceny obvyklé.

3.3.1 VÝLUKA §1c PROVÁDĚCÍ VYHLÁŠKY

Vzhledem k účelu ocenění zadavatel odmítá určení ceny zjištěné dle §1c prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 337/2022 Sb. a novely č. 523/2025 Sb. Výsledek tohoto znaleckého posudku je pouze v úrovni ceny obvyklé.

3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

3.4.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatky a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitých věcí

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.4.2 VÝNOSOVÝ METODA

Výnosová metoda je založena na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění je analýza výnosů, nákladů, investic a kapitalizační míry.

3.4.3 POROVNÁVACÍ METODA

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá, resp. tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků mezi nezávislými partnery a nabídkových cen v realitní inzerci, porovnatelných s oceňovaným majetkem.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků a zjistí se výsledná hodnota.

4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

4.1.1 POLOHA

4.1.1.1 Poloha

Předmět ocenění se nachází v centrální části obce Hůry, přímo u ulice Adamovská, poblíž křižovatky s ulicí K Vrbinám. Hůry jsou samostatnou obcí poblíž (přibližně 2 km vzdušnou čarou, resp. 8,5 km autem od centra) krajského města České Budějovice. Jde o příměstskou lokalitu krajského města, kde jsou v poslední době zřizovány nové pozemky pro individuální výstavbu rodinných domů. V místě je 610 trvale žijících obyvatel (zdroj www.risy.cz), občanská vybavenost je základní – obecní úřad, restaurace, mateřská škola, sportoviště, hasičská zbrojnice. V obci proveden veřejný rozvod elektro, telekomunikace, kanalizace, vodovod a plynovod. Dopravní dostupnost je velmi dobrá po rychlostní komunikaci č.34 (sjezd 400 m) nebo po místních komunikacích. Sjezd na dálnici D3 je vzdálen 2,5 km. Hůry jsou s Českými Budějovicemi spojené linkami MHD, dále sem zajíždí linky pravidelné autobusové dopravy. Pracovní příležitosti v místě jsou minimální, za prací, do škol a na nákupy se hlavně doježdí do Českých Budějovic.

4.1.2 POPIS POZEMKU

Jedná se o ocenění následujícího pozemku v k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice:

pozemek p.č. 77/1 o výměře 565 m², zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond – pozemek se nachází v centrální části Hůr mezi zástavbou a zahradami s přímým přístupem z ulice Adamovská. Je svažité od východu k západu, u napojení na ulici Adamovská je prudší terénní zlom. Vyjma tohoto zlomu je celkové převýšení v nejdelším směru pozemku 2,6 m. Pozemek má nepravidelný tvar (přibližně pětiúhelník), je užívaný jako zahrada a k uskladnění zemědělské techniky u větší zemědělské usedlosti. Je bez trvalých porostů. Na severozápadním a západním okraji je oplocen, na východním a jižním okraji je ohraničen sousedními stavbami a plotovou zdí. Sjezd na přístupovou komunikaci - ulici Adamovská není proveden, rovněž nejsou provedeny žádné přípojky inženýrských sítí. Veřejný kanalizační řád, elektro a telekomunikace vede přímo před pozemkem v ulici Adamovská. Nejbližší trasa veřejného vodovodu je vzdálena přibližně 30 m, plynovodu 60 m.

Obec Hůry má zpracovaný územní plán po změnách č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 s datem nabytí účinnosti poslední změny 1.11.2025. Dle tohoto územního plánu se předmět ocenění nachází v zastavěném území, ve stávajících plochách smíšených obytných všeobecných (SU).

Citace z textu Územního plánu obce Hůry:

Definice ploch - Smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech.

Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1 RD).

Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti silnice III. třídy, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.

Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití. Veškeré stavby, činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, velkokapacitní stavby pro dopravu - parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb, čerpací stanice pohonných hmot, velkokapacitní stavby technického vybavení. Nepřípustné je umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových a rezidenčních domů je přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby. Minimální plocha stavebního pozemku v zastavitelných plochách je stanovena na 800 m². S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je minimální plocha stavebních pozemků v zastavitelných plochách na přechodu do volné krajiny stanovena na 1000 m² a s požadavkem pouze přízemních objektů (s využitím podkroví).

Pro plochu Z.34 je stanovena minimální plocha stavebního pozemku 500 m² s výjimkou pozemků rozparcelovaných dle KN, ve kterých není stanovena minimální plocha stavebního pozemku.

Pro plochu Z.48 je stanovena minimální plocha stavebního pozemku 550 m² a zastavitelnost maximálně 45%. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u ploch rezidenčních domů a ploch rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždžené vegetačními tvárnici. Stanovená zastavitelnost neplatí pro pozemek parc. č. 176/1.

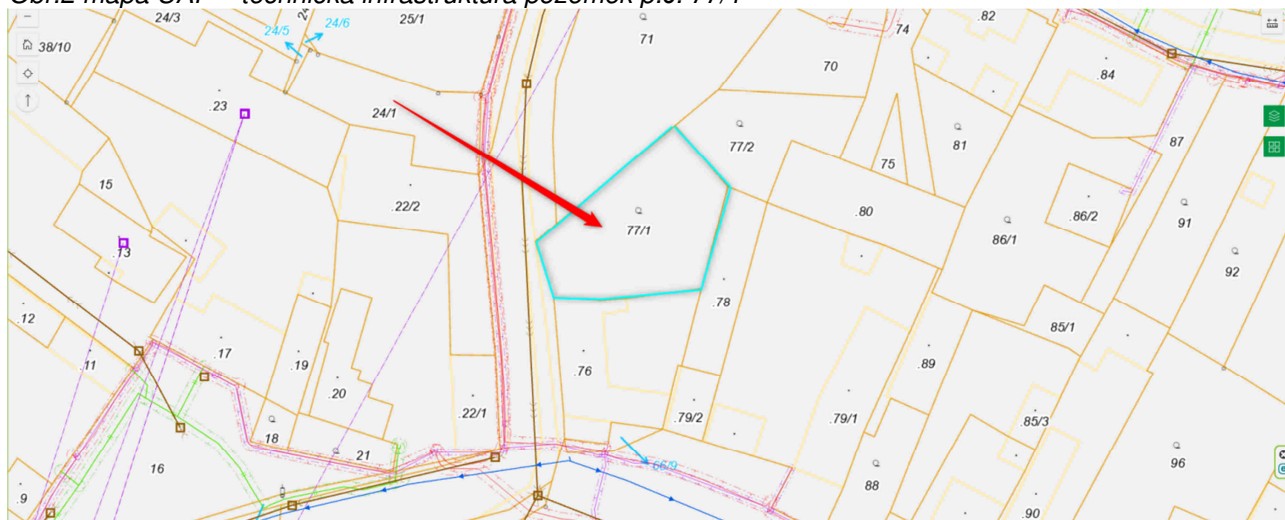
V plochách, které zasahují do ochranného pásma lesa (vzdálenost 30 m od kraje lesa) musí být zástavba, zejména obytná, umístována v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od okraje lesa).

U nové výstavby musí být zajištěno správné hospodaření se srážkovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování, nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.

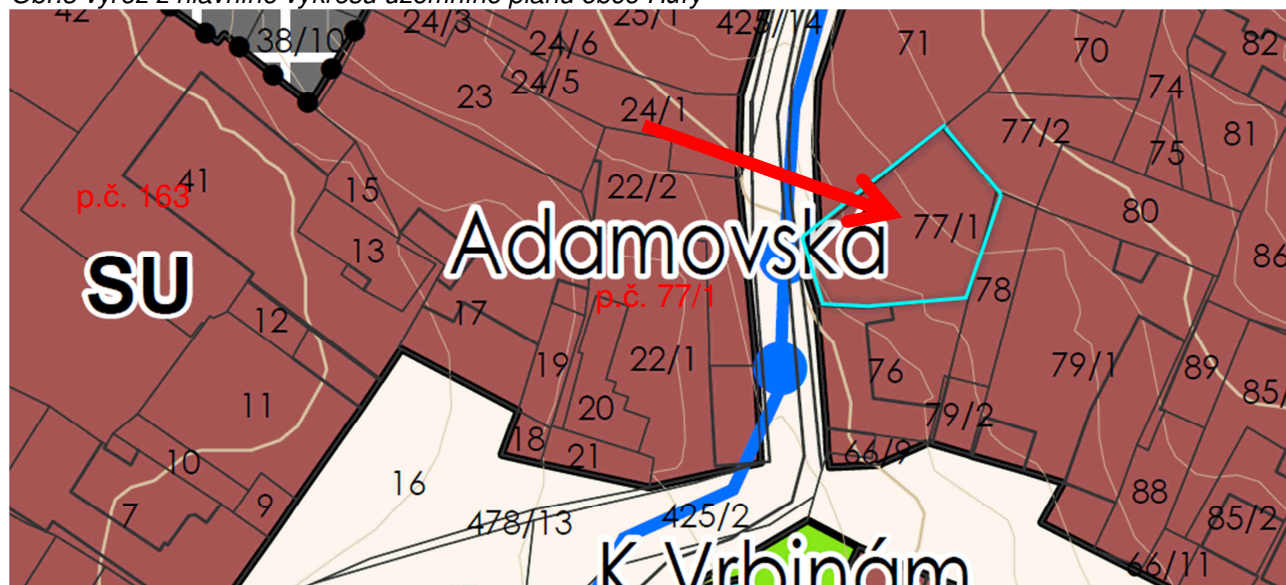
Na plochách, které leží v poddolovaném území lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

V ploše Z.25 bude možná výstavba max. 5 RD, jejichž hlavní objekty budou podél stávající komunikace.

Obr.2 mapa UAP – technická infrastruktura pozemek p.č. 77/1



Obr.3 výřez z hlavního výkresu územního plánu obce Hůry



Shrnutí:

Pozemek p.č. 77/1 je vhodný k výstavbě rodinného domu, resp. pro obytné a s nimi související zařízení. Jeho výměra je pro tyto účely spíše menší, ale pro umístění běžného rodinného domu je, i přes existující věcné břemeno a za dodržení minimálních odstupů pro výstavbu, dostatečná (jde o pozemek rozparcelovaný dle KN, pro které není UPO stanovena minimální výměra stavebního pozemku). Využitelnost je snížena ochranou ZPF, svažitostí (převýšení bez zlomu 2,6 m, vč. zlomu 3,5 m), absencí sjezdu z veřejné komunikace a připojek inženýrských sítí.

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI

4.2.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Nebyly zjištěny.

Věcná břemena

Nebyla zjištěna.

4.2.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 667 v k.ú. Hůry prokazujícího stav evidovaný k datu 3.12.2025 je v části C uvedeno:

- Věcné břemeno, právo vstupu za účelem údržby a oprav v rozsahu dle GP č. 905-3/2016 s povinností k parcele č. 77/1 a oprávněním pro parcelu č. 78

Zástavní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 667 v k.ú. Hůry prokazujícího stav evidovaný k datu 3.12.2025 je v části C uvedeno:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - oprávnění pro: Česká republika, Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice.

Předkupní práva

Nebyla zjištěna

Jiné závady

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 667 v k.ú. Hůry prokazujícího stav evidovaný k datu 3.12.2025 je v části D uvedeno:

- zahájení exekuce s povinností k Martin Pouzar společně se souvisejícím zápisem:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s povinností k parcele č. 77/1

4.2.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku nemají výše popsané závady vliv na hodnotu předmětu ocenění. Bližší komentář k uvedenému věcnému břemenu je v kapitole 2.4 Právní stav, odstavec Zástavní a jiná věcná práva.

5. POSUDEK

5.1 POSTUPY OCENĚNÍ

5.1.1 METODA POROVNÁVACÍ

Určení zdroje dat

Jako zdroj dat pro porovnání znalec vybral Veřejný seznam – Katastr nemovitostí, kde provedl průzkum informací o realizovaných prodejích obdobných nemovitých věcí, jako je předmět ocenění. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů - cenové údaje Katastru nemovitostí. Identifikace porovnávacích vzorků je převzata z nahlížení do katastru nemovitostí. Možnost zastavění byla převzata z příslušných územních plánů. Fotodokumentace porovnávaných nemovitých věcí je převzata ze snímkování serveru <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>.

Stanovení kritérií výběru porovnávacích vzorků:

Na základě popisu předmětu ocenění znalec stanovil tato kritéria pro výběr porovnávacích vzorků:

- typ nemovité věci - samostatné pozemky bez staveb
- časové hledisko - realizace prodeje v období maximálně do 13 měsíců od data ocenění
- lokalita - poblíž předmětu ocenění v obdobných lokalitách, v zastavěném území
- možnost zastavění - pozemky vedené v UPO v plochách zastavitelných určených pro výstavbu rodinných domů, resp. objektů bydlení
- využitelnost pozemku - samostatně využitelné pozemky

Přehled sebraných porovnávacích vzorků:

V souladu se stanovenými kritérii se znalci podařilo sebrat ve Veřejném seznamu – Katastru nemovitostí informace o 3 realizovaných prodejích obdobné nemovité věci jako celku v obdobných lokalitách jako jsou oceňované pozemky.

Porovnávací vzorky byly předmětem prodeje v období 01/2025 - 10/2025. Jde o tyto porovnávací vzorky:

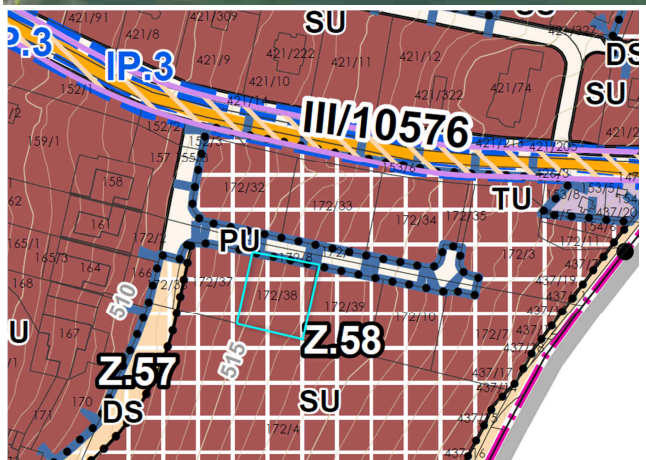
Porovnávací vzorek č.1	pozemek p.č. 172/38, k.ú. Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem
Porovnávací vzorek č.2	pozemek p.č. 172/39, k.ú. Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem
Porovnávací vzorek č.3	pozemek p.č. 256/2, k.ú. Adamov u Českých Budějovic, širší centrum obce

5.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

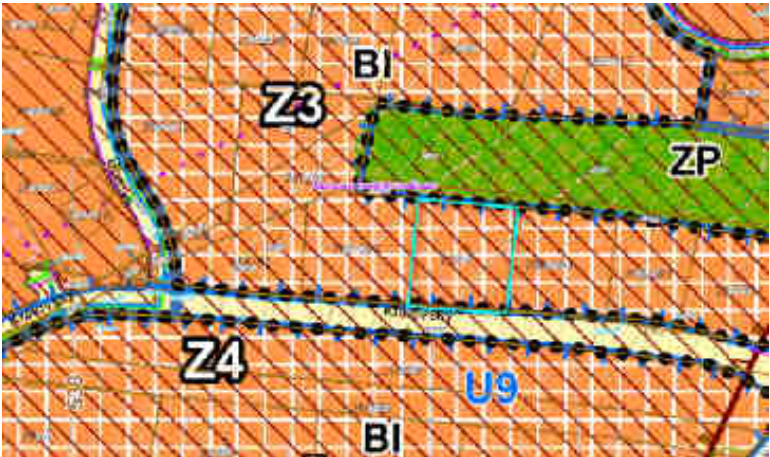
Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí – porovnávacích vzorků, byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

5.2.1 VÝČET ZPRACOVÁVANÝCH DAT PRO OCENĚNÍ POZEMKU P.Č. 77/1

Předmět ocenění	pozemek p.č. 77/1
	k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice
Kritéria	Popis
Typ nemovité věci	Pozemek v zastavitelném území, vhodný k výstavbě rodinného domu
Časové hledisko	Cenová úroveň ke dni ocenění
Lokalita	střed vsi Hůry, ul. Adamovská
Možnost zastavění	Pozemek p.č. 77/1 je zahrada v centrální části Hůr mezi zástavbou a zahradami s přímým přístupem z ulice Adamovská. V katastru nemovitostí je evidován jako zahrada, má ochranu ZPF. Dle UPO se pozemek p.č. 77/1 nachází v zastavěném území ve stávajících plochách smíšených obytných všeobecných (SU).
Využitelnost pozemku	Pozemek p.č. 77/1 je vhodný k výstavbě rodinného domu, resp. pro obytné a s nimi související zařízení. Jeho výměra je pro tyto účely spíše menší, ale pro umístění běžného rodinného domu je, i přes existující věcné břemeno a za dodržení minimálních odstupů pro výstavbu, dostatečná. Využitelnost je snížena ochranou ZPF, svažitostí (převýšení bez zlomu 2,6 m, vč. zlomu 3,5 m), absencí sjezdu z veřejné komunikace a přípojek inženýrských sítí.
Výměra pozemků [m ²]	565
Popis	viz kapitola 4.1.2 Popis pozemků
Fotografie	

Porovnávací vzorek č.1	pozemek p.č. 172/38
	k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice
Kritéria	Popis
Typ nemovité věci	Pozemek určený k zastavění rodinným domem
Časové hledisko	Cenová úroveň ke dni ocenění
Lokalita	Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem
Možnost zastavění	Pozemek je součástí lokality s nově vybudovanou základní technickou vybaveností pro pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Dle UPO je v území změn, v plochách smíšených obytných (SU).
Využitelnost pozemku	Samostatně využitelný pozemek pro individuální výstavbu rodinného domu.
Výměra pozemků [m²]	827
Popis	Pozemek p.č. 172/38 je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda, má ochranu ZPF, je připravený pro výstavbu rodinného domu, je přístupný přímo z veřejné zpevněné silnice, na kterou má proveden přímý sjezd, má provedenou přípojku elektřiny, vody a kanalizace. Je mírně svažité, od východu k západu (převýšení 2,7 m), bez trvalých porostů a staveb. Dle mapy technické infrastruktury (UAP) vede šikmo, přibližně v 1/3 pozemku, trasa vodovodu - toto vedení zásadně nebrání v umístění stavby na tomto pozemku.
Realizovaná cena	4 990 000 Kč, tj. 6 033,86 Kč/m², číslo řízení V-3273/2025-301
Fotografie	 

Porovnávací vzorek č.2	pozemek p.č. 172/39
	k.ú. Hůry, obec Hůry, okres České Budějovice
Kritéria	Popis
Typ nemovité věci	Pozemek určený k zastavění rodinným domem
Časové hledisko	Cenová úroveň ke dni ocenění
Lokalita	Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem
Možnost zastavění	Pozemek je součástí lokality s nově vybudovanou základní technickou vybaveností pro pozemky určené k výstavbě rodinných domů. Dle UPO je v území změn, v plochách smíšených obytných (SU).
Využitelnost pozemku	Samostatně využitelný pozemek pro individuální výstavbu rodinného domu.
Výměra pozemků [m²]	863
Popis	Pozemek p.č. 172/39 je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda, má ochranu ZPF, je připravený pro výstavbu rodinného domu, je přístupný přímo z veřejné zpevněné silnice, na kterou má proveden přímý sjezd, má provedenou přípojku elektřiny, vody a kanalizace. Je mírně svažité, od východu k západu (převýšení 2,4 m), bez trvalých porostů a staveb. Dle mapy technické infrastruktury (UAP) vede šikmo, přibližně v 1/4 severní části pozemku, trasa vodovodu - toto vedení zásadně nebrání v umístění stavby na tomto pozemku.
Realizovaná cena	5 287 000 Kč, tj. 6 126,3 Kč/m², číslo řízení V-1218/2025-301
Fotografie	 

Porovnávací vzorek č.3	pozemek p.č. 256/2 k.ú. Adamov u Českých Budějovic, obec Adamov, okres České Budějovice
Kritéria	Popis
Typ nemovité věci	Pozemek určený k zastavění rodinným domem
Časové hledisko	Cenová úroveň ke dni ocenění
Lokalita	Adamov, ul. Královský Vrch, okraj obce
Možnost zastavění	Pozemek je součástí louky podél ulice Královský Vrch, v lokalitě navazující na stávající zástavbu rodinných domů v Adamově. Tato louka je rozdělena na parcely určené k výstavbě rodinných domů. Dle UPO je v území změn, v plochách bydlení individuální (BI).
Využitelnost pozemku	Samostatně využitelný pozemek pro individuální výstavbu rodinného domu.
Výměra pozemků [m²]	1080
Popis	Pozemek p.č. 25/2 je v katastru nemovitostí evidovaný jako trvalý travní porost, má ochranu ZPF, je připravený pro výstavbu rodinného domu, je přístupný přímo z veřejné zpevněné silnice, na kterou nemá proveden přímý sjezd, má provedenou přípojku elektřiny, vody a kanalizace. Je prudce svažité, od jihovýchodu k severozápadu (převýšení 7 m), bez trvalých porostů a staveb. Dle mapy technické infrastruktury (UAP) není zasažen žádnými jevy.
Realizovaná cena	6 500 000 Kč, tj. 6018,52 Kč/m², číslo řízení V-15073/2025-301
Fotografie	 

5.3 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ POZEMKU

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci – poloha, dopravní dostupnost, zastavitelnost, využitelnost, atd. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnávaných nemovitých věcí.

Porovnávané nemovité věci v tomto ocenění byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy:

- **vliv prodejnosti a časového hlediska**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího s kupujícím, v případě realizovaných prodejů rovněž zohledňuje vývoj cen od doby prodeje do doby zpracování znaleckého posudku,
- **vliv polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv dopravní dostupnosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci, včetně zohlednění přímého přístupu z veřejné zpevněné/nezpevněné komunikace,
- **vliv vybavenosti**, který je určován s ohledem na vybavení porovnávaného a oceňovaného pozemku přípojkami inženýrských sítí, resp. možnost a dosah veřejných řadů a dále na vybudování sjezdu z komunikace,
- **vliv využitelnosti pozemku**, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku, zohledňuje stávající způsob využití samotných pozemků vzhledem k jejich tvaru, výměře, svažitosti, umístění a případných překážek v jejich užívání,
- **vliv velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost a dále zohledňuje skutečnost, že jednotková cena menších pozemků je vyšší, než jednotková cena větších pozemků.
- **vliv možnosti zastavění**, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení),

5.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT K OCENĚNÍ POZEMKU P.Č. 77/1

Popis porovnávaných vzorků je uveden v kapitole 5.2.1 Výčet zpracovávaných dat

- Jednotková cena porovnávacích vzorků se pohybuje v rozpětí 6 018,5 – 6 126,3 Kč/m².
- Realizace prodeje porovnávacích vzorků proběhla již v 01, 02 a 10/2025, od té doby došlo k růstu cen nemovitých věcí, proto je jejich cena přiměřeně navýšena.
- Všechny porovnávací vzorky se nachází v nově zastavovaných územích vhodných pro individuální výstavbu rodinných domů, jejich poloha je oproti oceňovanému pozemku mírně atraktivnější, z tohoto důvodu byla jejich cena snížena.
- Všechny porovnávací vzorky jsou přímo přístupné z veřejné komunikace. 1. a 2. porovnávací vzorek mají obdobnou vzdálenost od zastávky MHD jako předmět ocenění, jejich dopravní dostupnost je obdobná jako u předmětu ocenění. 3. porovnávací vzorek má větší vzdálenost od zastávky MHD, jeho dopravní dostupnost je mírně horší, z tohoto důvodu byla jeho cena navýšena.
- 1. a 2. porovnávací vzorek mají provedeny přímý sjezd na veřejnou komunikaci a mají provedeny přípojky elektro, vody a kanalizace, jejich vybavení je oproti oceňovanému pozemku lepší, jejich cena byla snížena. 3. porovnávací vzorek nemá, stejně jako předmět ocenění proveden sjezd na veřejnou komunikaci, ale má provedené přípojky elektro, vody i kanalizaci, jeho vybavenost je oproti oceňovanému také lepší, jeho cena byla přiměřeně snížena.
- Porovnávací vzorky nemají žádné překážky v zastavění, jsou to obdélníkové, resp. téměř čtvercové parcely, mírně svažité s lineárním sklonem, ideální pro výstavbu. Jejich využitelnost je oproti oceňovanému pozemku větší až mírně větší (oproti 3. porovnávacímu vzorku, který má vyšší sklon), jejich cena byla snížena.
- Všechny porovnávací vzorky jsou pozemky s větší výměrou než oceňovaný, jejichž jednotkové ceny bývají vyšší, z tohoto důvodu byla jejich cena přiměřeně snížena.
- Možnost zastavění dle územního plánu, všech porovnávacích vzorků je obdobná jako oceňovaného pozemku.

Hodnocení jednotlivých cenotvorných vlivů porovnávacích vzorků ve vztahu k předmětu ocenění je uvedeno níže na stránce č. 17. Hodnota korekce jednotlivých vlivů vyjadřuje kvalifikovaný názor znalce, v souladu se skutečnostmi zjištěnými o předmětu ocenění a o porovnávacích vzorcích, který vychází z ekonomických a statistických informací o trhu s nemovitými věcmi, dále znalosti místa, technických parametrů a vlastností hodnocených nemovitých věcí. Po zohlednění výše popsaných cenotvorných vlivů je pro předmět ocenění odvozena jednotková porovnávací hodnota jako aritmetický průměr z upravených jednotkových cen porovnávacích vzorků, tj. 5 572 Kč/m² čemuž pro celkovou výměru oceňovaného pozemku 565 m² odpovídá porovnávací hodnota zaokrouhlená na padesáti tisícikoruny 3 150 000 Kč.

ODHAD POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKU P.Č. 77/1

Stručný popis sebraných dat

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávací vzorek č. 1	Porovnávací vzorek č. 2	Porovnávací vzorek č. 3
pozemek p.č. 77/1 k.ú. Hůry	pozemek p.č. 172/38 k.ú. Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem	pozemek p.č. 172/39 k.ú. Hůry, ul. Lišovská, lokalita Pod Vodojemem	pozemek p.č. 256/2 k.ú. Adamov u Českých Budějovic, ul. Královský Vrch, okraj obce
zdroj informací:	cenový údaj CUZK, V-3273/2025-301 z 20.2.2025	cenový údaj CUZK, V-1218/2025-301 z 13.1.2025	cenový údaj CUZK, V-15073/2025-301 z 2.10.2025

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávací vzorek č. 1	Porovnávací vzorek č. 2	Porovnávací vzorek č. 3
Základní jednotka = Výměra pozemku (m²)	565	827	863	1 080
Prodejní cena (Kč)	-	4 990 000	5 287 000	6 500 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	6 033,9	6 126,3	6 018,5

Porovnání - určení korekcí pro srovnávací analýzu

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávací vzorek č. 1	Porovnávací vzorek č. 2	Porovnávací vzorek č. 3
Prodejnost	---	mírný nárůst ceny	nárůst ceny	nárůst ceny
Korekce vlivu prodejnosti/časového hlediska	---	1,05	1,05	1,02
Poloha	---	mírně atraktivnější	mírně atraktivnější	mírně atraktivnější
Korekce vlivu polohy	---	0,97	0,97	0,97
Dopravní dostupnost	---	obdobná	obdobná	mírně horší
Korekce vlivu dopravní dostupnosti	---	1,00	1,00	1,03
Vybavenost	---	lepší	lepší	lepší
Korekce vlivu vybavení	---	0,90	0,90	0,93
Využitelnost	---	větší	větší	mírně větší
Korekce vlivu funkční využitelnosti	---	0,95	0,95	0,97
Velikost pozemku	---	větší	větší	výrazně větší
Korekce vlivu velikosti pozemku	---	1,03	1,03	1,05
Vliv možnosti zastavění	---	obdobná	obdobná	obdobná
Korekce vlivu možnosti zastavění	---	1,00	1,00	1,00
Celková korekce porovnávacího vzorku	---	1,05×0,97×1×0,9×0,95×1,03×1=0,9	1,05×0,97×1×0,9×0,95×1,03×1=0,9	1,02×0,97×1,03×0,93×0,97×1,05×1=0,97

Výsledky analýzy dat

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávací vzorek č. 1	Porovnávací vzorek č. 2	Porovnávací vzorek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m²)	---	6 033,9	6 126,3	6 018,5
Celková korekce porovnávacího vzorku	---	0,90	0,90	0,97
Upravená jednotková cena (Kč/m²)	---	5 412,0	5 494,9	5 809,6
Výsledná jednotková cena zaokrouhlená na jednotky (Kč/m²)	5 572,0	= (5412+5495+5810)/3		
Základní jednotka = Výměra pozemku (m²)	565			
Porovnávací hodnota (Kč)	3 148 180			
Porovnávací hodnota (Kč)	3 150 000			

Výsledná porovnávací hodnota

3 150 000 Kč

6. ODŮVODNĚNÍ

6.1 HODNOCENÍ TRHU

V roce 2025 zaznamenáváme oproti předešlému období zvýšení obchodování s nemovitými věcmi, s pozvolným navyšováním jejich ceny. Nákup nemovité věci z vlastních zdrojů v mnoha případech slouží jako investice. Největší vliv na cenu nemovité věci má její poloha. Ochotný kupující je v mnoha případech ochoten nemovitou věc přeplatit, tato skutečnost v konečném dopadu způsobuje výkyvy cen.

Trh s pozemky je běžný, existuje nabídka i poptávka. U pozemků poblíž, resp. v návaznosti na zastavěná území obcí a měst probíhá často jejich nákup jako investice do budoucna, nikoliv pro vlastní potřebu, z důvodu dlouhodobé uchování hodnoty peněz, kde historicky nebyl pozorován zásadní pokles jejich cen.

6.2 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

6.2.1 CENA OBVYKLÁ - REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ:

S ohledem na existující informace o realizovaných prodejkách obdobných pozemků, jako je oceňovaný pozemek – jako celek, z období kolem data zpracování tohoto znaleckého posudku, je možné provést jeho ocenění porovnávacím způsobem. Sebraná data reprezentují již uzavřené obchody, které představují obvyklý trh pro tento typ nemovité věci.

Tabulka č.1 – Rekapitulace ocenění porovnávací metodou oceňovaných nemovitých věcí

pozemek p.č. 77/1 v k.ú. Hůry	565	m ²
jednotková porovnávací hodnota	5 572	Kč/m ²
porovnávací hodnota pozemku p.č. 10/1 k.ú. Hůry	3 150 000	Kč

Výhody:

- Právně zajištěný přístup přímo z veřejné komunikace
- Možnost samostatného využití
- Dobrá dopravní dostupnost krajského města
- Možnost využití nákupu jako investice

Nevýhody:

- Absence přípojek inženýrských sítí a větší vzdálenost veřejných řadů (voda, plyn)
- Neprovedený přímý sjezd z veřejné komunikace
- Částečně blízkost sousedních staveb
- Svažitost

Po posouzení všech získaných informací o oceňované nemovité věci, analýze sebraných dat, na základě provedeného ocenění porovnávací metodou a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, **určuji výslednou cenu obvyklou předmětu ocenění v souladu s výsledkem ocenění porovnávací metodou tj. 3 150 000 Kč.**

Cena dosažená prodejem předmětného majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu.

6.2.2 CENA OBVYKLÁ - KONTROLA POSTUPU

- Zdrojem dat bylo místní šetření a veřejně přístupné databáze.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena cena obvyklá předmětu ocenění.

7. ZÁVĚR

7.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí uvedených v kapitole 2.1. Předmět ocenění v k.ú. Hůry, obec Hůry s příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

7.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro potřeby exekučního řízení č.j. 8 EX 827/25-17. Oprávněný Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, povinný Martin Pouzar.

7.3 ODPOVĚĎ

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k datu konání místního šetření:

odhaduji cenu obvyklou předmětu ocenění k datu ocenění:

3 150 000 Kč

Slovy: třímilionystopadesáttisíc korun českých

hodnotu práv váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

hodnotu závad váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

8. PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č.1: FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PŘÍLOHA Č.2: FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

PŘÍLOHA Č.3: DAROVACÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE V-17745/2016-301

PŘÍLOHA Č.4: ZÁKRES INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ ČEVAK

PŘÍLOHA Č.5: ZÁKRES INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ EG.D, S.R.O.

PŘÍLOHA Č.6: MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

PŘÍLOHA Č.7: FOTOGRAFIE

9. KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

10. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Odměna za vypracování tohoto znaleckého posudku je stanovena na základě vyúčtování odměny, náhrady hotových výdajů a ztráty času v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb.

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097371/2025.

V Písku dne 16. února 2026

Ing. Jan Neubauer

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2025 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 827/25 pro JUDr. Milan Bronec

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535753 Hůry

Kat.území: 649651 Hůry

List vlastnictví: 667

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pouzar Martin, K Vrbinám 22, 37371 Hůry	780324/1226	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
77/1	565	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 Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem údržby a oprav v rozsahu dle GP č. 905-3/2016

Oprávnění pro

Parcela: 78

Povinnost k

Parcela: 77/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.11.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 13:27:56. Zápis proveden dne 06.12.2016.

V-17745/2016-301

Pořadí k 14.11.2016 13:27

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 36.117,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice,
Ant. Barcala 1461, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: 77/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice č.j. 44011-220/8070/2022.09.29-02499/BLA-1 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 07:00:20. Zápis proveden dne 25.10.2022.

V-12197/2022-301

Pořadí k 30.09.2022 07:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Pouzar Martin, K Vrbinám 22, 37371 Hůry, RČ/IČO:
780324/1226

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 03.12.2025 13:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 535753 Hůry
Kat.území: 649651 Hůry List vlastnictví: 667
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Českých Budějovicích č.j.008 EX-827/2025 -6 ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 09:17:28. Zápis proveden dne 16.09.2025; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6502/2025-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 77/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Českých Budějovicích č.j.008 EX-827/2025 -11 ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 09:17:28. Zápis proveden dne 16.09.2025; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6502/2025-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad České Budějovice č.j. EX-827/2025 -14 ze dne 27.10.2025, exekuční příkaz nabytí právní moci 16.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 16:31:04. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. České Budějovice

Z-7633/2025-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 13:27:56. Zápis proveden dne 06.12.2016.

V-17745/2016-301

Pro: Pouzar Martin, K Vrbinám 22, 37371 Hůry

RČ/IČO: 780324/1226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
77/1	52911	565

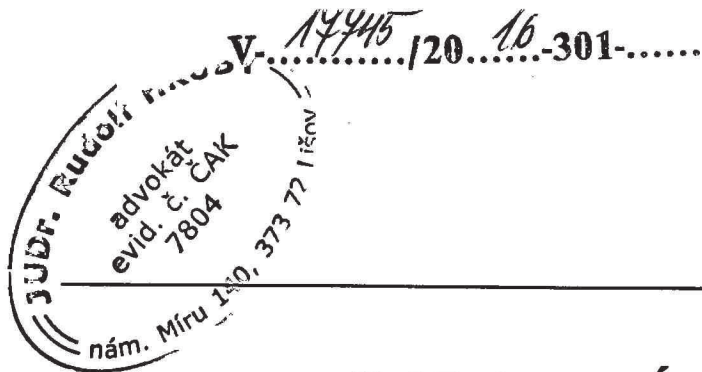
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.12.2025 13:58:45

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





JUDr. Rudolf Hrubý, advokát
Nám. Míru 140, 373 72 Lišov
ČAK 07804

DAROVACÍ SMLOUVA

a SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

pan JOSEF POUZAR, rod.č.381118/032, bytem K Vrbinám 22, Hůry, 373 71
jako dárce a zároveň oprávněný ze služebnosti

a

pan MARTIN POUZAR, rod.č.780324/1226, bytem K Vrbinám 22, Hůry, 373 71
jako obdarovaný a zároveň povinný ze služebnosti

uzavírají níže uvedeného dne dle občanského zákoníku v platném znění darovací smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti tohoto obsahu :

I.

Předmětné nemovité věci

Dárce je dle svého prohlášení a dle údajů z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc.KN č.78, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.KN č.77-zahrada o výměře 893m² v k.ú. a obci Hůry, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský Kraj, KP České Budějovice na LV č.106.

Geometrickým plánem Vlastimila Liperta, České Budějovice č.plánu 905-3/2016 ze dne 7.3.2016 byla parc.KN č.77 rozdělena a vznikly nové parcely parc.KN č.77/1-zahrada o výměře 565m² a parc.KN č.77/2-zahrada o výměře 328m².

II.

Převod předmětné nemovité věci

Dárce daruje obdarovanému – svému synovi nově vzniklý pozemek parc.KN č.77/1-zahrada o výměře 565m² a obdarovaný tento dar bez výhrad do svého výlučného vlastnictví přijímá a nabývá.

III.

Zřízení služebnosti

Povinný ze služebnosti zřizuje k nově vzniklému pozemku parc.KN č.77/1 ve prospěch pozemku parc.KN č.78 služebnost spočívající v právu vstupu na část pozemku č. 77/1 v rozsahu vymezeném shora popsáním geometrickým plánem č.905-3/2016 za účelem provádění údržby a oprav nemovité věci.

Shora uvedená služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou.

Povinný, jako vlastník služebného pozemku se zavazuje tato práva strpět a umožnit oprávněnému ze služebnosti nerušený výkon tohoto práva.

Oprávněný takto zřízenou služebnost přijímá.



IV.

Stav převáděné nemovité věci

1. Dárce prohlašuje, že na předmětu převodu nevážnou žádná zástavní práva, žádné dluhy, žádná věcná břemena, služebnosti ani žádné jiné právní povinnosti či závady, se kterými by nebyl obdarovaný seznámen.
2. Obdarovaný prohlašuje, že je mu právní i faktický stav předmětu převodu dobře znám, že si jej s náležitou pečlivostí osobně prohlédl a v tomto stavu jej přijímá a nabývá.

V.

Vklad práva do katastru nemovitostí

1. Obdarovaný nabude vlastnické právo k předmětné nemovité věci a oprávněný věcné břemeno vkladem těchto práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice.
2. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od této smlouvy odstoupit bez zákonného nebo v této smlouvě sjednaného důvodu.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom pro každého účastníka a jeden pro katastrální úřad.
4. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, shodné, svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že souhlasí s jejím obsahem a že nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu s dobrými mravy, nejsou jim známy okolnosti, které by je činily k uzavření této smlouvy nezpůsobilými nebo je v tom jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují své podpisy.

v Lišově, dne 10.11.2016



.....
Josef Pouzar



.....
Martin Pouzar

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 009685/494,495/2016/V

Já, níže podepsaný JUDr. Rudolf Hrubý, advokát, se sídlem nám. Míru 140, 373 72 Lišov, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č.7804, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsali :

- Martin Pouzar, nar.24.3.1978, bytem Hůry, K Vrbinám 22, totožnost dle OP č.200823298
- Josef Pouzar, nar.18.11.1938, bytem Hůry, K Vrbinám 22, totožnost dle OP č.204882966

v Lišově, dne 10.11.2016



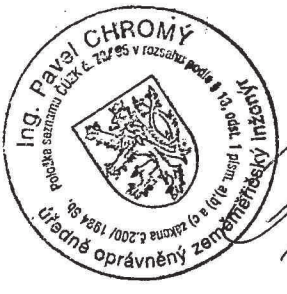
.....
JUDr. Rudolf Hrubý

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
					Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označen dílu	
	ha	m ²	ha				m ²	ha				m ²			
77	8	93	zahrada	77/1	5	65	zahrada		2	77		106	5	65	
				77/2	3	28	zahrada		2	77		106	3	28	
	8	93			8	93									

Druh věcného břemene : právo údržby a oprav

Druh věcného břemene : vlastník p.č. 78

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chromý Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 73/95 Dne: 7. března 2016 Číslo: 29/2016 Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Pavel Chromý Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 73/95 Dne: 8.3.2016 Číslo: 72/2016 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: LIPERT Vlastimil - geodet Vodní 1,370 01 Č. Budějovice mob.605561095 387412811 Číslo plánu: 905-3/2016 Okres: České Budějovice Obec: Hůry Kat. území: Hůry Mapový list: DKM Dosaďadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Jihočeský kraj KP České Budějovice Ing. Drahomíra Vondrášková PGP-401/2016-301 2016.03.08 09:13:15 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

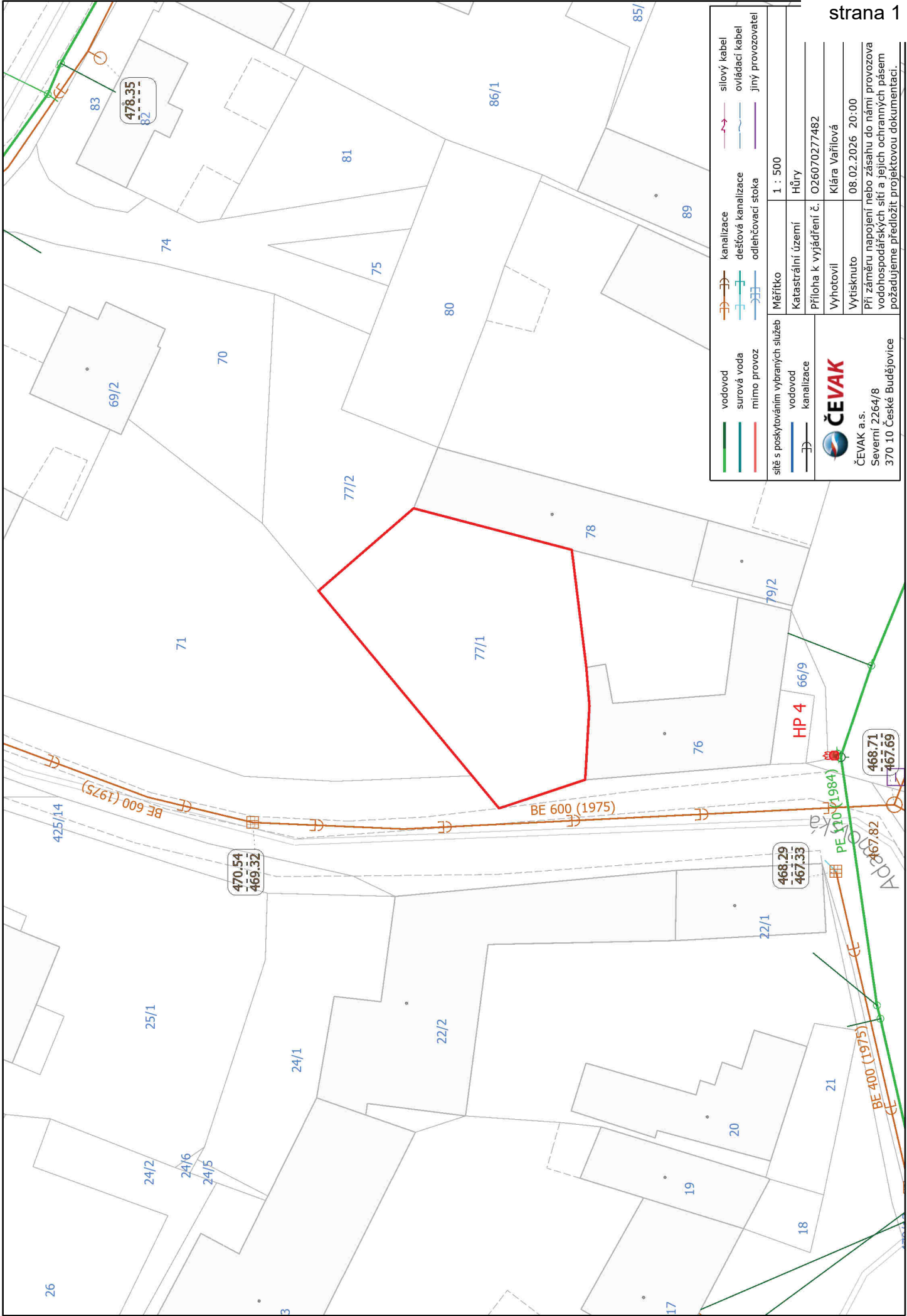
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	...	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	...	m ²	
77/1		52911		5	65								
77/2		52911		3	28								

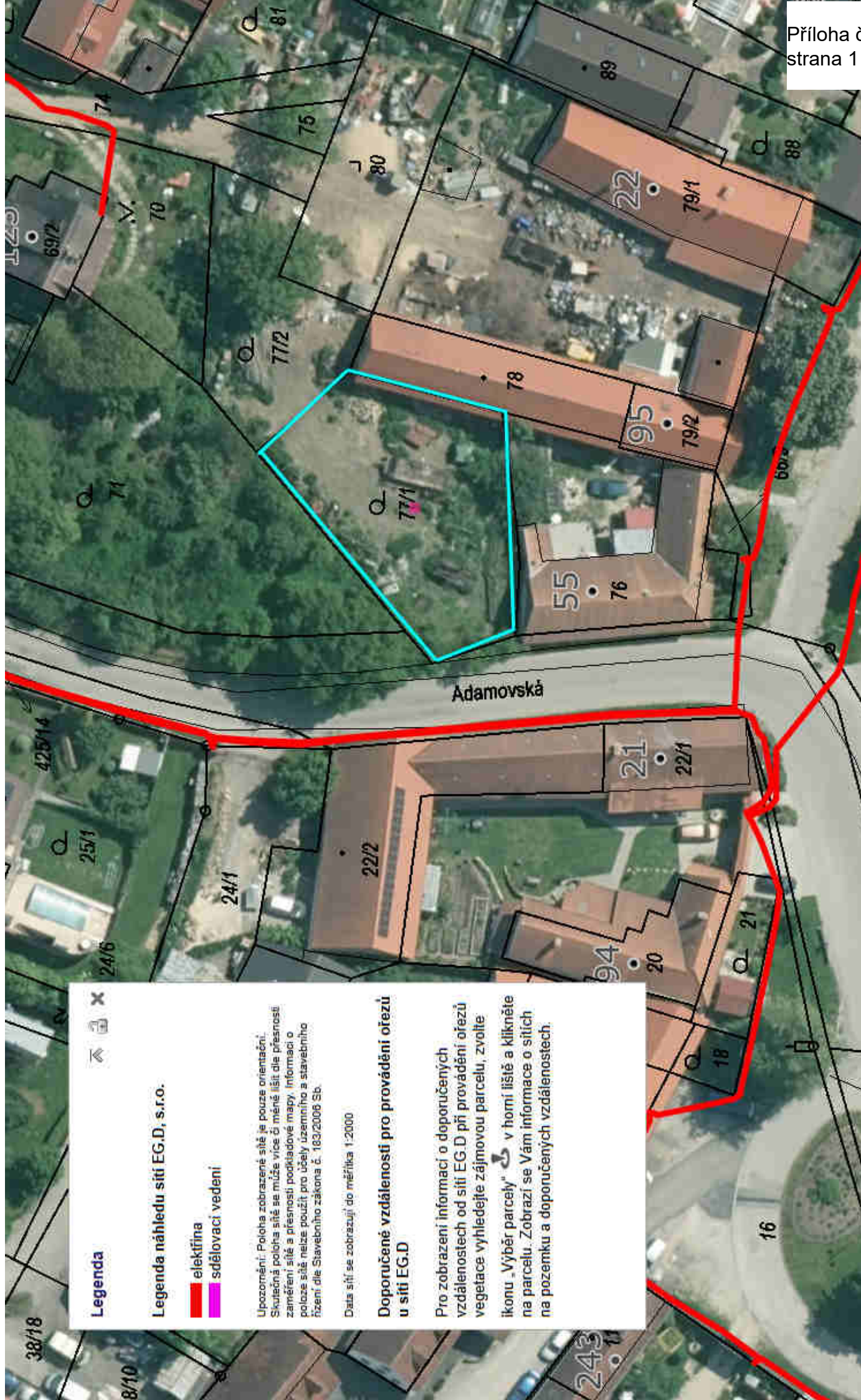
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

k.o. Hory (649651)

387-5	750589.24	1163211.67	3	kalík
387-17	750562.00	1163219.33	3	roh domu
387-95	750559.20	1163186.74	3	sloupek plotu
387-103	750557.63	1163202.67	3	roh domu
1	750566.32	1163192.65	3	sloupek plotu
2	750559.23	1163200.82	3	neoznažen
3	750564.18	1163219.60	3	neoznažen







Legenda

Legenda náhledu sítě EG.D, s.r.o.

elektřina

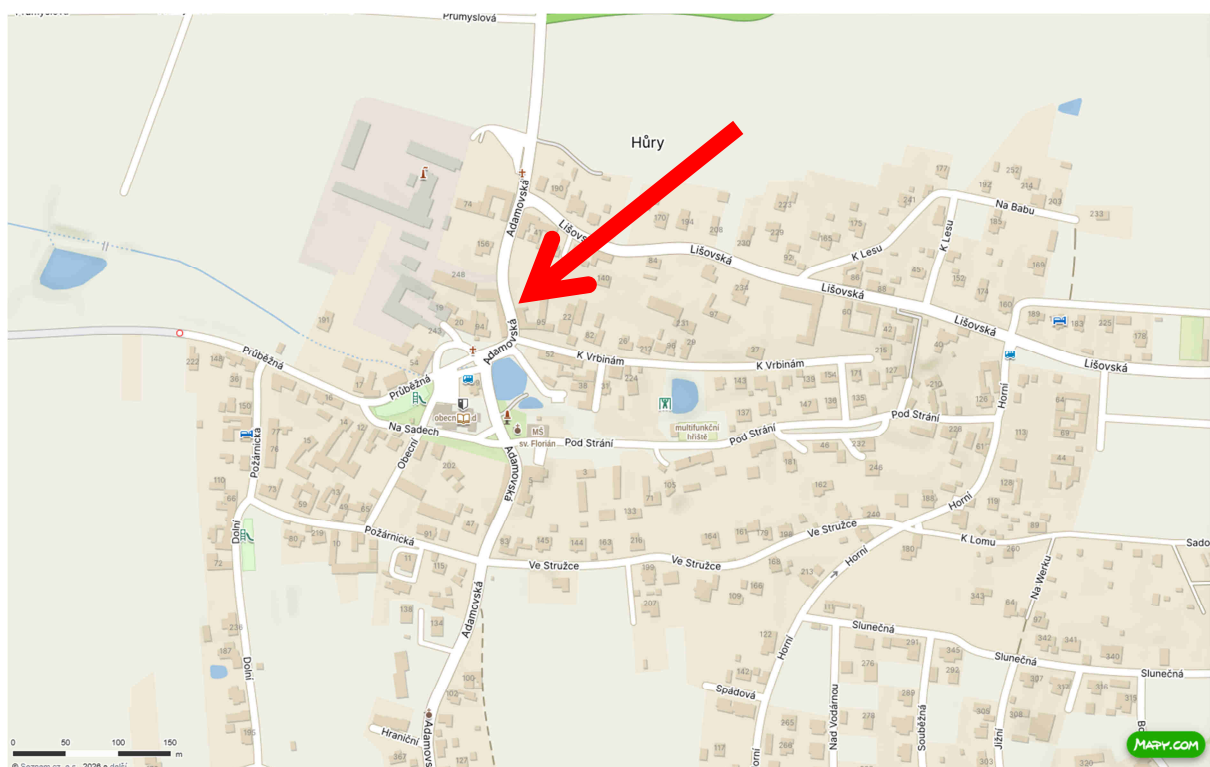
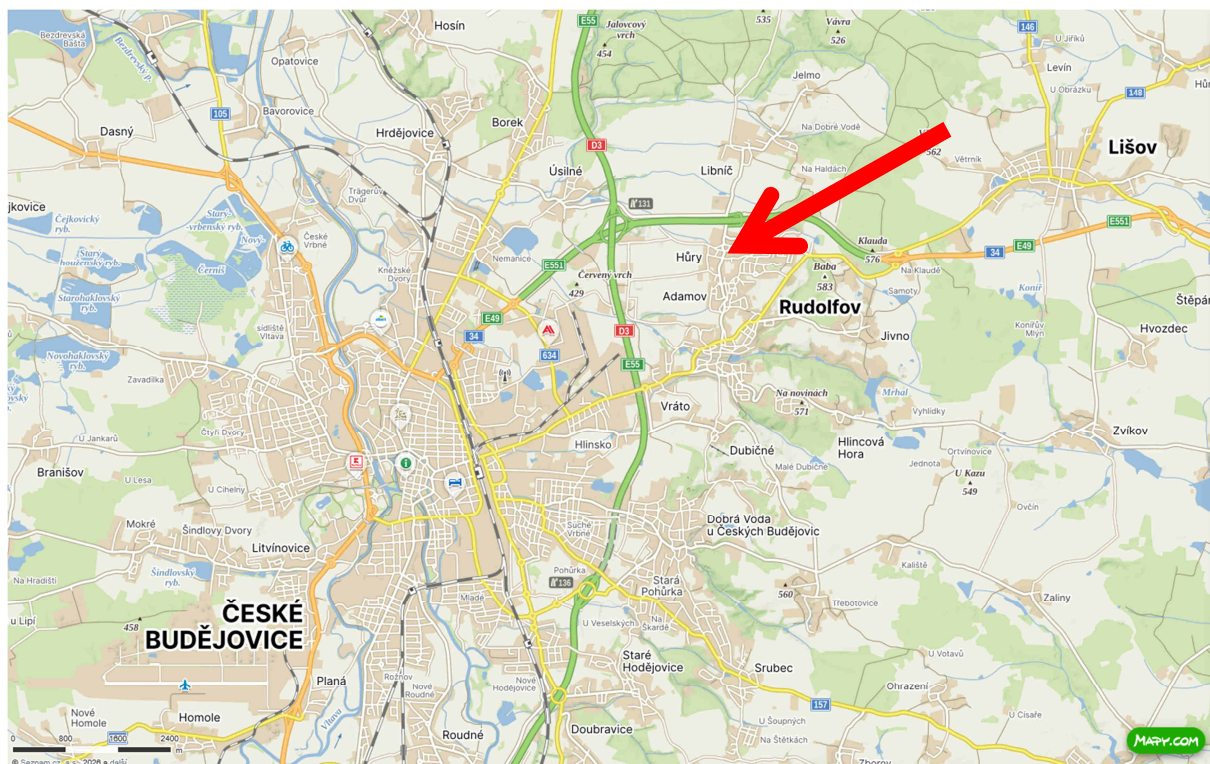
sdělovací vedení

Upozornění: Poloha zobrazené sítě je pouze orientační. Skutečná poloha sítě se může více či méně lišit dle přesnosti zaměření sítě a přesnosti podkladové mapy. Informaci o poloze sítě nelze použít pro účely územního a stavebního řízení dle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Data sítě se zobrazují do měřítka 1:2000

Doporučené vzdálenosti pro provádění ořezů u sítě EG.D

Pro zobrazení informací o doporučených vzdálenostech od sítě EG.D při provádění ořezů vegetace vyhledejte zájmovou parcelu, zvolte ikonu „Výběr parcely“ v horní liště a klikněte na parcelu. Zobrazí se Vám informace o sítích na pozemku a doporučených vzdálenostech.



Umístění nemovitých věcí – širší vztahy

FOTOGRAFIE

