Znalecká kancelář - Jih s.r.o.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí evidovaných na LV 458 vedeném v katastrálním území Milejovice

ČÍSLO POLOŽKY:	054806/2026
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	13_126_2026
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Ing. Alena Fiantová, LL.M. Tř. Tomáše Bati 332 765 02 Otrokovice
ČÍSLO JEDNACÍ:	KSCB 44 INS 4356/2026
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na LV 458 v katastrálním území Milejovice
VYHOTOVENÍ:	1 ze 2 1. vyhotovení předáno Zadavateli 2. vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	36 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	4
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	30.06.2026

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 ... 3
2 VÝČET PODKLADŮ ... 4
2.1 Popis postupu zpracovatele při výběru zdrojů dat ... 4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis ... 4
2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele ... 4
2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele ... 4
2.2.3 Místní šetření ... 4
2.3 Věrohodnost zdroje dat ... 5
3 NÁLEZ ... 6
3.1 Popis postupu při sběru a zpracování dat ... 6
3.1.1 Lokalizace Posuzované nemovitosti ... 6
3.1.2 Popis Posuzované nemovitosti ... 7
3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje ... 7
3.1.2.2 Přístupová cesta ... 10
3.1.2.3 Záplavové hledisko ... 10
3.1.2.4 Územní plán ... 11
3.1.2.5 Technická infrastruktura ... 12
3.1.2.6 Půdní bloky ... 13
3.1.2.7 Předchozí obchod s Posuzovanou nemovitostí ... 13
3.2 Popis postupu při zpracování dat ... 14
3.2.1 Teoretický rozbor problematiky ... 14
3.2.2 Metody ocenění ... 15
3.2.3 Analýza nemovitostního trhu ... 16
3.2.4 Volba metody ocenění ... 16
3.3 Výčet zpracovaných dat ... 18
3.3.1 Porovnávané vzorky ... 18
4 POSUDEK ... 25
4.1 Popis postupu při analýze dat ... 25
4.1.1 Korekční koeficienty ... 25
4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů ... 26
4.2 Vlastní ocenění ... 27
4.2.1 Vlastní výpočet porovnávací metody ... 27
5 ODŮVODNĚNÍ ... 28
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 28
5.2 Kontrola postupu ... 28
6 ZÁVĚR ... 29
6.1 Citace zadaných úkolů ... 29
6.2 Odpověď ... 29
6.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost ... 29
7 SEZNAMY ... 30
7.1 Seznam obrázků ... 30
7.2 Seznam tabulek ... 30
7.3 Seznam příloh ... 30
8 Další náležitosti ... 31
ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 31
9 PŘÍLOHY ... 32

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČO: 05528674 (dále jen *„Zpracovatel“* nebo *„ZK JIH“* nebo *„Znalecká kancelář“*), byla oslovena insolvenční správkyní paní Ing. Alenou Fiantovou, LL.M, se sídlem tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice (dále též *„Zadavatel“*), pro vypracovaní znaleckého posudku k ocenění následujících nemovitostí:

- Pozemek parc. č. 1664/15, orná půda, zapsáno na LV 458, k.ú. Milejovice

(dále též jako *„Posuzovaná nemovitost“*).

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- *„Stanovte obvyklou cenu pozemku parc. č. 1664/15 o výměře 880 m^2 evidovaného na LV 458 pro k.ú. Milejovice, obec Milejovice, okres Strakonice ke dni 10.03.2026.“*

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zadavatele, pověřeného vedením insolvenčního řízení.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem není požadováno stanovení ceny zjištěné Posuzovaných nemovitostí.

Zadavatelem nebyly sděleny žádné další skutečnosti, které by měly vliv na výsledek znaleckého posudku.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Jiří Máška, Ing. Šárka Konhefrová)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, ze kterých bude ve znaleckém posudku vycházeno.

2.1 POPIS POSTUPU ZPRACOVATELE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, explorace, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto dokumentu vycházet z podkladů, které mu dodal Zadavatel a z podkladů, které jsou veřejně přístupné. Níže v podkapitolách pak jsou vypsány konkrétní použité zdroje.

2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele

- *E-mailová objednávka;*
- *Usnesení KS České Budějovice č.j. KSCB 44 INS 4356/2026-A-10;*
- *Evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí, viz příloha č. 2.*

2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele

- *BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;*
- *Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;*
- *Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;*
- *Inem.cz;*
- *eKatalog BPEJ VÚMOP, dostupné z: https://bpej.vumop.cz/55001;*
- *Mapy.cz;*
- *Webové stránky obce Milejovice, dostupné z: https://www.milejovice.cz/uvodni-stranka/;*
- *Územní plán obce Milejovice, dostupný z: https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/;*
- *LV č. 458, k. ú. Milejovice, viz příloha č. 1;*
- *Ostatní dle textu.*

2.2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na Posuzované nemovitosti dne 14.06.2026 za přítomnosti zástupce Zpracovatele, kdy došlo k pořízení fotodokumentace, přičemž výběr fotodokumentace tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

U výše uvedených podkladů a informací Znalecká kancelář předpokládá:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat jsou považovány i webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Jiří Máška, Ing. Šárka Konhefrová)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vypracování tohoto znaleckého posudku.

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT

Nejprve bude podrobně popsána lokalita, kde se Posuzované nemovitosti nachází. Bude následovat popis jednotlivých nemovitostí, který vychází z poskytnutých dokumentů a informací od Zadavatele a veřejně přístupných zdrojů (viz kapitola 2.2). Poté bude popsán postup při zpracování dat, na který naváže výčet zpracovaných dat, který obsahuje vybrané srovnatelné vzorky s jejich konkrétním popisem.

3.1.1 Lokalizace Posuzované nemovitosti

Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Milejovice
Katastrální území:	Milejovice
Počet obyvatel:	68 (k lednu 2025)

Obec Milejovice se nachází v okrese Strakonice v Jihočeském kraji. Je situována v území horní části povodí Svaryšovského potoka, přibližně 4 km severovýchodním směrem od města Volyně a zhruba 8,5 km jižně od Strakonice. Obec sousedí s vesnicemi Hoštice, Přechovice, Neuslužice, Střítež, Skály, Kuřimany, Sudkovice a Milíkovice a osadou Jedraž.

Rozsah občanské vybavenosti v obci Milejovice odpovídá její velikosti a venkovskému charakteru. V sídle je zajištěna základní veřejná správa prostřednictvím obecního úřadu a omezené společenské zázemí pro místní obyvatele. Komplexnější občanská vybavenost, zahrnující zejména zařízení školství, zdravotní péče, maloobchodní síť, poštovní služby a další služby veřejné infrastruktury, je soustředěna v blízkých městských centrech, především ve Volyni a Strakonicích, která jsou z obce dobře dopravně dostupná.

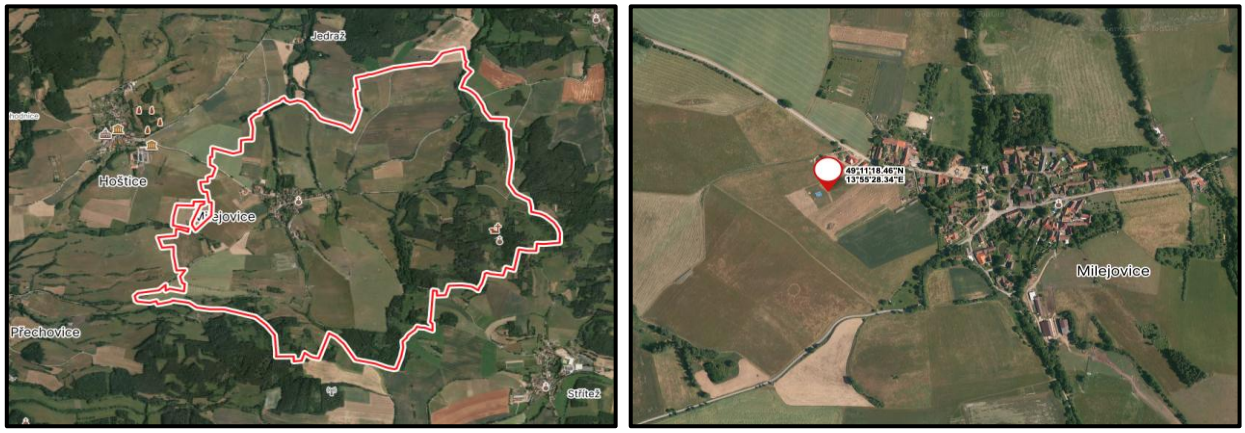
Obec Milejovice je dopravně napojena na regionální silniční síť prostřednictvím místních komunikací, které zajišťují spojení s okolními obcemi a spádovými centry. Dobrá dopravní dostupnost je zejména do města Volyně (cca 4 km) a okresního města Strakonice (cca 8,5 km).

Veřejnou dopravní obslužnost zajišťují pravidelné autobusové linky. Železniční doprava není v obci zastoupena, nejbližší železniční stanice se nacházejí ve Volyni a Strakonicích.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Lokalita Posuzované nemovitosti je vyobrazena na obrázku níže.

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti



Zdroj: mapy.com

3.1.2 Popis Posuzované nemovitosti

V kapitole níže budou specifikovány vlastnické a evidenční údaje pro Posuzovanou nemovitost.

3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem znaleckého posudku je Posuzovaná nemovitost zapsaná na LV 458, k. ú. Milejovice. Vlastnické právo je specifikováno níže.

Tabulka 1: Vlastnické právo

Parc. č.	Vlastnické právo	Podíl	LV	k.ú.
1664/15	Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 386 01 Strakonice	1/2	458	Milejovice
	Koubková Nagyová Sára, Mírová 1003, Strakonice I, 386 01 Strakonice	1/2		

Zdroj: LV 458

V rámci Posuzované nemovitosti je v katastru nemovitostí na příslušeném listu vlastnictví (LV 458, k.ú. Milejovice) evidováno následující věcné právo sloužící ve prospěch nemovitosti, a sice:

- Věcné břemeno cesty a stezky dle smlouvy, doba trvání: na dobu neurčitou. Oprávnění pro: Parcela: 1664/15, Povinnost k: 1664/10. Listina: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č. 764764 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 16:15:13. Zápis proveden dne 26.04.2022. Číslo řízení: V-1851/2022-307.

V rámci Posuzované nemovitosti jsou v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví (LV 458, k.ú. Milejovice) evidovány následující věcná práva zatěžující nemovitost, a sice:

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky: Existující, neuhrazené daňové nedoplatky evidované správcem daně ke dni 19.12.2025 v celkové výši 196 133,- Kč včetně příslušenství. podíl 1/2. Oprávnění pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 37187 České Budějovice. Povinnost k: Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715, Parcela: 1664/15. Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky

zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice. Číslo řízení: V-41/2026-307;

- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh. Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice. Číslo řízení: V-41/2026-307;
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého. Listina: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice. Číslo řízení: V-41/2026-307.

Na listu vlastnictví č. 458, k.ú. Milejovice, se nachází tyto poznámky a další obdobné údaje, a sice:

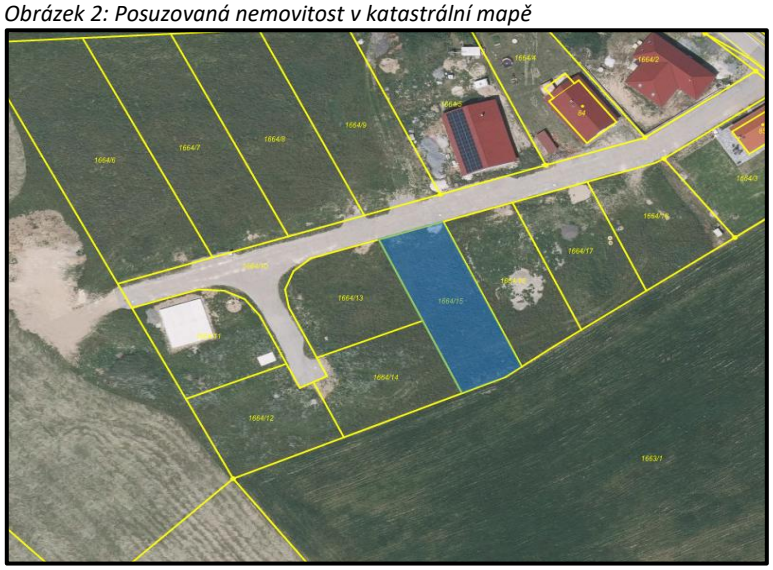
- Zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor : JUDr. Erik Smola, Plánkova 600, 38601 Strakonice. Povinnost k: Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715. Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Erik Smola 212EX-1146/2025 -10 ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Strakonice. Číslo řízení: Z-6009/2025-307;
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, podíl : 1/2. Povinnost k: Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715, Parcela: 1664/15. Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Erik Smola 212EX-1146/2025 -9 ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Strakonice. Číslo řízení: Z-6009/2025-307;
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Povinnost k: Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715;
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Povinnost k: Koubková Nagyová Sára, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 935906/1404.

Na listu vlastnictví č. 458, k.ú. Milejovice, jsou rovněž uvedeny tito nabývací tituly a jiné podklady k zápisu:

- Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č. 764764 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 16:15:13. Zápis proveden dne 26.04.2022. Pro: Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715, Koubková Nagyová Sára, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 935906/1404. Číslo řízení: V-1851/2022-307.

Níže je Posuzovaná nemovitost vyobrazena v katastrální mapě.

Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě



Zdroj: Katastr nemovitostí

V následující části je uveden detailní popis Posuzované nemovitosti.

Pozemek parc. č. 1664/15

Pozemek parc. č. 1664/15, je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda a je evidován na LV 458, k.ú. Milejovice. Výměra pozemku činí 880 m^2. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.29.11 (666 m^2) – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 29, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. BPEJ 7.32.14 (214 m^2) – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 32, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 4 - středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. Omezení vlastnického práva – Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Koubek Ladislav, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Koubková Nagyová Sára, Zahájení exekuce - Koubek Ladislav, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Obrázek 3: Pozemek parc. č. 1664/15 v katastrální mapě



Zdroj: Katastr nemovitostí

3.1.2.2 Přístupová cesta

Posuzovaná nemovitost (vyznačena modře) není napojena na veřejně přístupnou komunikaci, ovšem má zajištěn přístup z pozemku parc. č. 1664/10 prostřednictvím zřízeného věcného břemene cesty a stezky na dobu neurčitou. Tento pozemek (vyznačen fialově) je dále přístupný z pozemku ve vlastnictví obce (vyznačen zeleně) a z pozemku ve vlastnictví kraje (vyznačeno žlutě).

Obrázek 4: Přístupová cesta k pozemku parc. č. 1664/15



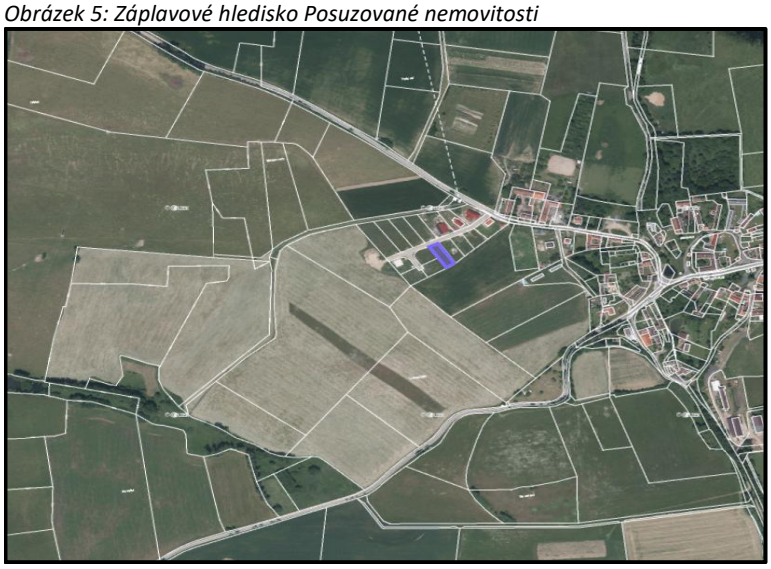
Zdroj: pzmk.cz

3.1.2.3 Záplavové hledisko

Podle povodňového plánu České republiky se Posuzované nemovitosti nachází mimo záplavové území pro povodně Q5, Q20 a Q100 viz obrázek níže.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Obrázek 5: Záplavové hledisko Posuzované nemovitosti

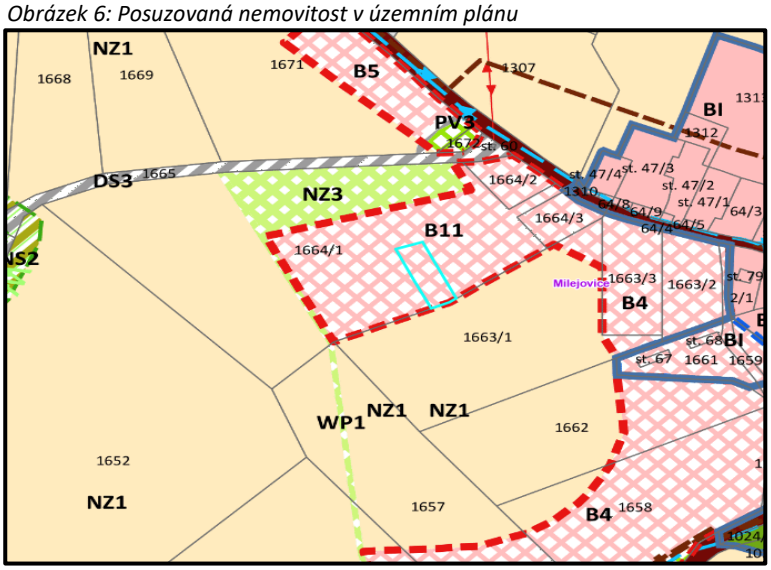


Zdroj: PZMK.cz

3.1.2.4 Územní plán

Na obrázku níže se nachází Posuzovaná nemovitost v územím plánu obce Milejovice.

Obrázek 6: Posuzovaná nemovitost v územním plánu



Zdroj: Geoportál Jihočeského kraje

Dle platného územního plánu obce Milejovice se Posuzovaná nemovitost řadí návrhové plochy B11 – plochy bydlení.

Tabulka níže uvádí hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití plochy B.

Tabulka 2: Podmínky využití plochy B

HLAVNÍ VYUŽITÍ	Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci výška výstavby přízemní, popřípadě zvýšené přízemí + obyvatelné podkroví
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	do doby vybudování ČOV je přípustné odkanalizování řešením jímky na vyvážení či domácí ČOV
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami stavby pro výrobu většího rozsahu, haly, velké skladové prostory velkokapacitní stavby občanského vybavení velkokapacitní stavby pro dopravu velkokapacitní stavby technického vybavení
STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	výška zástavby přízemní, eventuálně 2 NP nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení) nebude jiná než výška zástavby rodinných domů v přímém sousedství % zastavitelnosti pozemku – do 35 % velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch).

Zdroj ÚP Milejovice

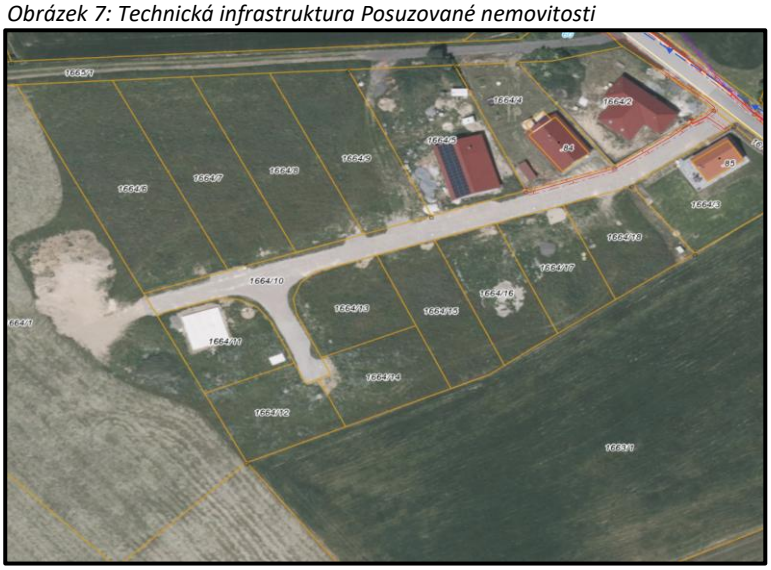
3.1.2.5 Technická infrastruktura

Na základě Územně analytických podkladů zveřejněných prostřednictvím Geoportálu Jihočeského kraje bylo zjištěno, že se na Posuzované nemovitosti nenachází žádná technická infrastruktura.

V průběhu místního šetření byly na Posuzované nemovitosti zjištěny prvky technické infrastruktury, jejichž přesný účel nebylo možné jednoznačně identifikovat. Existence ani rozsah inženýrských sítí nebyly v rámci provedeného šetření ověřeny, a jejich potvrzení proto vyžaduje doložení odpovídající technické dokumentace.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Obrázek 7: Technická infrastruktura Posuzované nemovitosti

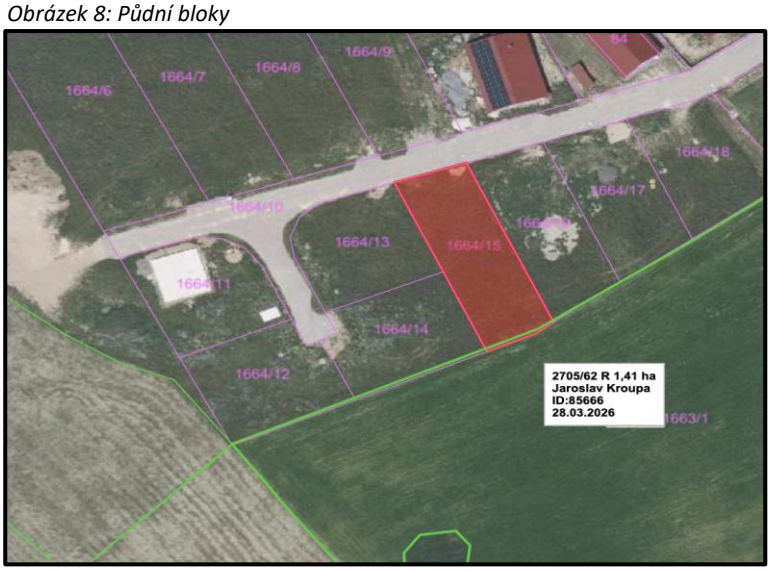


Zdroj: Geoportál Jihočeského kraje

3.1.2.6 Půdní bloky

Posuzovaná nemovitost je součástí půdního bloku 2705/62 R. Uživatelem půdního bloku je dle veřejného registru půdy Jaroslav Kroupa. Z celkové výměry Posuzované nemovitosti (880 m^2) je 15 m^2 součástí výše zmíněného půdního bloku.

Obrázek 8: Půdní bloky



Zdroj: https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/

3.1.2.7 Předchozí obchod s Posuzovanou nemovitostí

Z evidence Katastru nemovitostí je možné zjistit, že s Posuzovanou nemovitostí bylo v minulosti obchodováno.

V rámci řízení vedeného pod číslem řízení V-1851/2022-307 nabyl Koubek Ladislav spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 a Koubková Nagyová Sára spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na Posuzované nemovitosti za celkovou částku 1 034 000,- Kč

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod při ocenění majetku.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

Ve znaleckém posudku bude podpůrně vycházeno ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V § 2 odst. 2, kde je definována obvyklá cena: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*.“

Dle § 2 odst. 3: „*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. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“*

Podle § 2 odst. 4: „*Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

Dle § 2 odst. 5: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, …), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní nemovitost.

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímku a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takovéto částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užitků plynoucích vlastníkovi z jejího držení a rizika s nimi spojených.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip **„Highest and best use“** tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

Při ocenění pro tržní účely je obecně upřednostňována metoda porovnávací, která bude využita při stanovení tržní hodnoty pozemků. Možnost její aplikace je však pouze za splnění následujících předpokladů:

- Dostatek tržních dat

Porovnávací metoda obvykle vyžaduje dostupnost dostatečného množství tržních dat o prodejích podobných bytových jednotek v daném regionu, a to v přiměřeném časovém rámci.

- Aktivita nemovitostního trhu

Pokud trh s nemovitostmi v dané oblasti je aktivní a stále se vyvíjí, porovnávací metoda je vhodnou volbou, protože odráží aktuální tržní podmínky. Lze tak předpokládat dostatečnou poptávku po oceňovaných nemovitostech, která tak odráží dostatečnou míru likvidity trhu.

- Homogenita dat

Dostupná data pro tržní porovnání by měla být přiměřeně homogenní, tak aby ocenění mohlo být co nejrobustnější a nejpřesnější.

Nákladová metoda nebo výnosová metoda mohou být vhodnější v případech, kdy tržní data chybí či při nastalých specifických okolnostech, které nedovolují spolehlivé použití porovnávací metody. Ocenění nemovitosti by mělo vždy brát v úvahu konkrétní situaci a dostupné informace. Výnosové ocenění je obecně protěžováno v případech možného komerčního využití předmětu ocenění.

Pro aplikaci porovnávací metody, je klíčové disponovat dostatečným množstvím porovnatelných vzorků. Tyto porovnatelné vzorky jsou nejčastěji získávány ze dvou zdrojů, a to buď získáváním dat z dokončených (realizovaných) prodejů vedených katastrem nemovitostí nebo z analýzy nabídek na realitních serverech.

3.2.3 Analýza nemovitostního trhu

Posuzovaná nemovitost se nachází v obci Milejovice, okres Strakonice. Analýza nemovitostního trhu byla proto primárně zaměřena na tuto obec a její bezprostřední okolí. Vzhledem k velikosti obce a omezenému počtu realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v samotné obci Milejovice byl následně okruh vyhledávání rozšířen na nejbližší dostupné obce a lokality v přiměřené dojezdové vzdálenosti, a to maximálně do cca 15 km od Posuzované nemovitosti.

Při vyhledávání srovnatelných nemovitostí byl kladen důraz zejména na co nejvyšší míru porovnatelnosti se samotnou Posuzovanou nemovitostí. Zpracovatel proto vyhledával stavební pozemky v okrajových částech obcí.

Z hlediska časové aktuálnosti byly do analýzy zahrnuty pouze realizované prodeje z období let 2024 až 2026. Tím bylo zajištěno, že použité srovnávací vzorky odpovídají aktuálním podmínkám na nemovitostním trhu a nejsou významně ovlivněny staršími tržními podmínkami. Informace o realizovaných prodejích byly ověřovány zejména prostřednictvím údajů katastru nemovitostí a databázového systému Inem.cz. Zpracovatel vycházel primárně z realizovaných převodů, neboť realizované kupní ceny lépe odrážejí skutečnou tržní úroveň dosažitelnou mezi prodávajícími a kupujícími.

Při posuzování vhodnosti jednotlivých vzorků byly dále hodnoceny zejména lokalita, velikost a charakter pozemku dle příslušného územního plánu.

Výčet jednotlivých vybraných srovnávacích vzorků, včetně jejich základní charakteristiky a následné úpravy prostřednictvím korekčních koeficientů, je uveden v samostatné části tohoto dokumentu.

3.2.4 Volba metody ocenění

Na základě provedené analýzy nemovitostního trhu bylo zjištěno, že v přiměřeném časovém a územním rozsahu existuje dostatečný počet realizovaných prodejů stavebních pozemků, které lze po zohlednění jejich dílčích odlišností použít jako srovnávací vzorky. Z tohoto důvodu byla jako hlavní metoda ocenění zvolena porovnávací metoda. Porovnávací metoda je v daném případě vhodná zejména proto, že Posuzovaná nemovitost představuje standardně obchodovatelný stavební pozemek, u něhož je možné hodnotu odvozovat z cen skutečně realizovaných převodů obdobných nemovitostí. Tato metoda nejlépe reflektuje aktuální chování účastníků trhu a umožňuje stanovit cenu na základě reálných tržních dat.

S ohledem na skutečnost, že žádný ze srovnávacích vzorků není s Posuzovanou nemovitostí zcela totožný, byly zjištěné kupní ceny upraveny prostřednictvím korekčních koeficientů. Tyto koeficienty slouží k vyrovnání rozdílů mezi Posuzovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími vzorky v hlavních cenotvorných znacích. Zohledněny byly zejména rozdíly v lokalitě a velikosti.

Při výběru a následném porovnání bylo přihlédnuto k tomu, aby použité vzorky představovaly, pokud možno stavební pozemky zařazené do příslušené plochy dle územního plánu. Územní rozsah vyhledávání byl omezen na lokalitu obce Milejovice a její okolí, přičemž v případě nedostatku vhodných vzorků byl rozšířen maximálně do cca 15 km od Posuzované nemovitosti. Časově byly zohledněny realizované prodeje z let 2023 až 2026.

Věcná práva evidovaná u Posuzované nemovitosti byla posouzena samostatně z hlediska jejich možného vlivu na obvyklou cenu. Práva související s technickou infrastrukturou a přístupem byla vyhodnocena jako běžná pro daný typ nemovitostí a lokalitu. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu představují právní omezení osobního či finančního charakteru, které samo o sobě nevyjadřuje zhoršení stavu ani užitných vlastností nemovitosti, a proto není v tomto ocenění považováno za samostatný cenotvorný faktor snižující obvyklou cenu.

Vzhledem k charakteru Posuzované nemovitosti, dostupnosti relevantních realizovaných prodejů a účelu ocenění byla porovnávací metoda vyhodnocena jako nejvhodnější a je použita jako hlavní metoda pro stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti.

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

V této kapitole jsou uvedená data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzované nemovitosti porovnávací metodou.

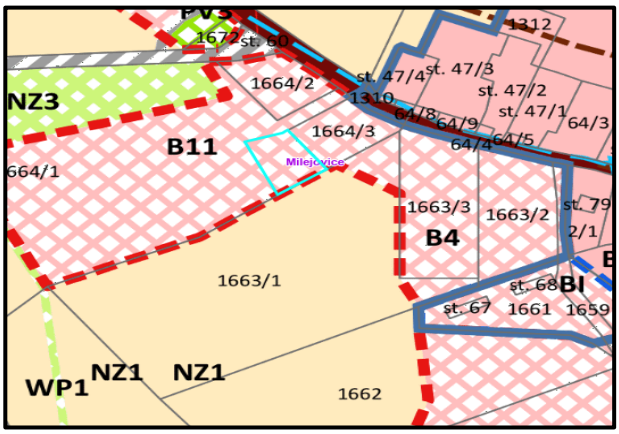
3.3.1 Porovnávané vzorky

Vzorek 1	
Obec:	Milejovice
Katastrální území:	Milejovice
Výměra v m^2:	800
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	1 180 000,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-4565/2023-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-4565/2023-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 17.10.2023. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce: Ing. Votava Miloslav, Votava Vladimír, nabyvatel a oprávněný: Reháková Nora a navrhovatel, právní zástupce: Foltýn Michal. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 1664/18 (800m^2).

Pozemek parc. č. 1664/18 (800 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.29.11 – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 29, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. Omezení vlastnického práva – Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, Zástavní právo smluvní. Jiné zápisy – Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh. V platném územním plánu obce Milejovice se pozemek nachází v ploše B11 – plochy bydlení. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





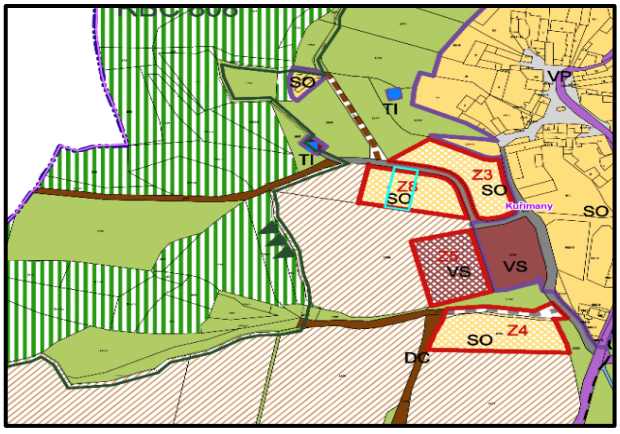
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 2	
Obec:	Kuřimany
Katastrální území:	Kuřimany
Výměra v m^2:	1 039
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	789 000,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-4198/2025-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-4198/2025-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 01.10.2025. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce: Ing. Špelda Jiří, navrhovatel a nabyvatel: Ing. Uhlíř Jakub. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 1237/4 (1 039 m^2).

Pozemek parc. č. 1237/4 (1 039 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda. Pozemek nemá evidován způsob ochrany nemovitosti ani BPEJ. Pozemek rovněž nemá evidováno omezení vlastnického práva či jiné zápisy. V platném územním plánu obce Kuřimany se pozemek nachází v návrhu plochy SO – plochy smíšené obytné. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





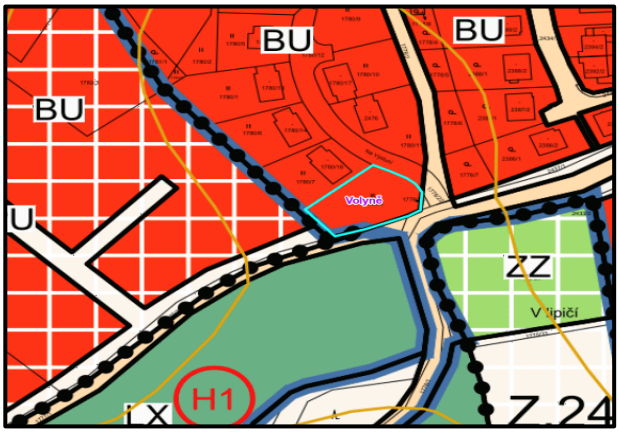
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 3	
Obec:	Volyně
Katastrální území:	Volyně
Výměra v m^2:	866
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	2 300 000,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-523/2025-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-5273/2025-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 04.12.2025. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce: MUDr. Fejfarová Lenka a nabyvatel, navrhovatel: Tagand Lionel Daniel Roland, Tagand Guigard Naděžda. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 1780/8 (866 m^2).

Pozemek parc. č. 1780/8 (866 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.37.16 – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 37, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 6 - středně skeletovitá / půda mělká. Omezení vlastnického práva – Věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Pozemek nemá evidovány jiné zápisy. V platném územním plánu obce Volyně se pozemek nachází v ploše BU – bydlení všeobecné. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





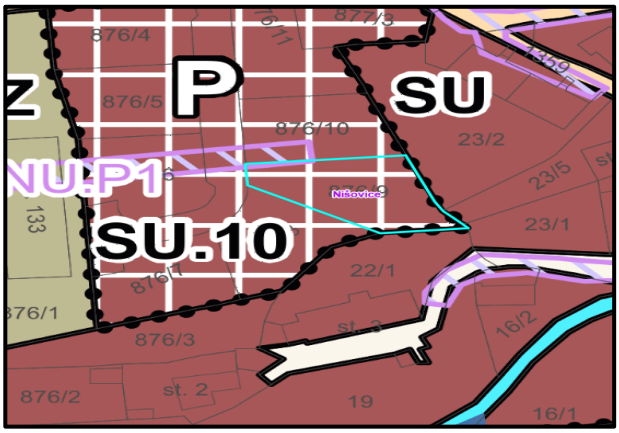
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 4	
Obec:	Nišovice
Katastrální území:	Nišovice
Výměra v m^2:	897
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	1 677 390,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-354/2026-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-354/2026-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 23.02.2026. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce: Ing. Červený Petra nabyvatel, navrhovatel: Hůrský Radek, právní zástupce: Hrdlička - Hrdličková s.r.o. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 876/9 (897 m^2).

Pozemek parc. č. 876/9 (897 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha. Pozemek nemá evidován způsob ochrany nemovitosti ani BPEJ. Omezení vlastnického práva – Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, Zástavní právo smluvní. Jiné zápisy – Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh. V platném územním plánu obce Nišovice se pozemek nachází v návrhu plochy SU.10 – plochy smíšené obytné všeobecné. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.



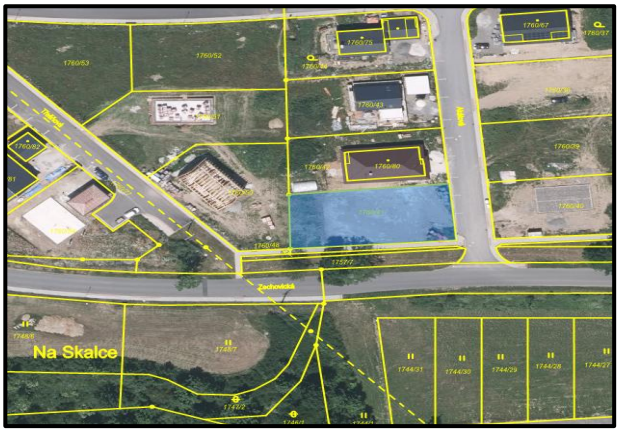


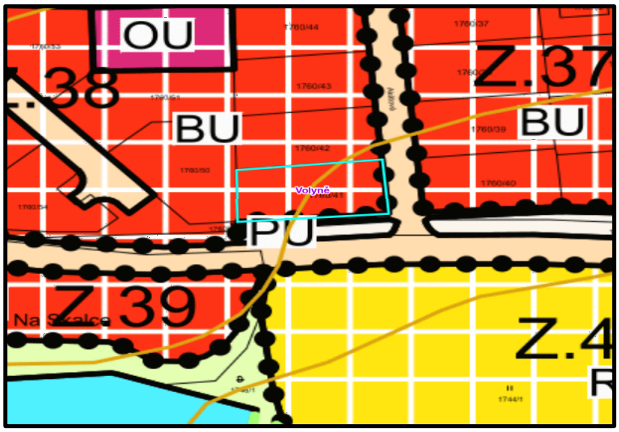
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 5	
Obec:	Volyně
Katastrální území:	Volyně
Výměra v m^2:	830
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	1 120 500,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-1800/2024-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-1800/2024-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 09.05.2024. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce, oprávněný: Město Volyně a nabyvatel, navrhovatel, povinný: Bc. Vondráková Veronika. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 1760/41 (830 m^2).

Pozemek parc. č. 1760/41 (830 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.15.40 (51 m^2) – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 15, Sklonitost a expozice: 4 - střední sklon / jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká. BPEJ 7.29.11 (355 m^2) – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 29, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. BPEJ 7.32.11 (424 m^2) – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 32, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. Omezení vlastnického práva – Předkupní právo, Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Pozemek nemá evidovány jiné zápisy. V platném územním plánu města Volyně se pozemek nachází v návrhu plochy BU – plochy smíšené obytné. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





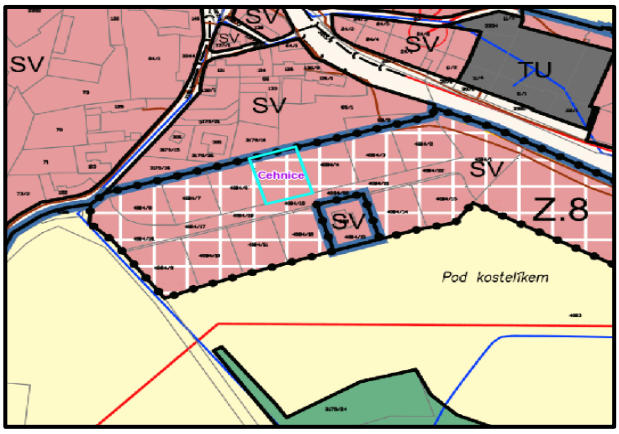
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 6	
Obec:	Cehnice
Katastrální území:	Cehnice
Výměra v m^2:	787
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	1 439 095,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-4382/2025-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-4382/2025-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 14.10.2025. Účastníky řízení byli navrhovatel, právní zástupce: Mgr. Prokopcová Radka, převodce: Chalupná Michaela, Chalupný Zbyněk, nabyvatel: Eliáš David, Eliášová Jaroslava. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 4084/5 (787 m^2).

Pozemek parc. č. 4084/5 (787 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.32.11 – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 32, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká. Omezení vlastnického práva – Výhrada práva zpětné koupě, Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní. Jiné zápisy – Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva. V platném územním plánu obce Cehnice se pozemek nachází v návrhu plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





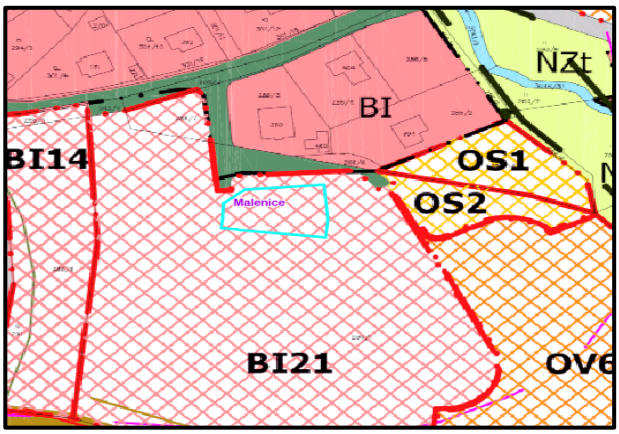
Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Vzorek 7	
Obec:	Malenice
Katastrální území:	Malenice
Výměra v m^2:	823
Typ:	Realizovaná cena
Cena:	1 152 200,- Kč
Zdroj:	Katastr nemovitostí V-1630/2025-307

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-1630/2025-307. Datum přijetí vkladu do katastru nemovitostí bylo 07.05.2025. Účastníky řízení byli navrhovatel, převodce: Navrhovatel, Převodce, navrhovatel, nabyvatel: Hercíková Kateřina, Václavík Petr. V rámci uvedeného řízení byl zapsán cenový údaj k parc. č. 286/39 (823 m^2).

Pozemek parc. č. 286/39 (823 m^2), je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Způsobem ochrany nemovitosti je zemědělský půdní fond. BPEJ 7.47.10 – Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4), Hlavní půdní jednotka: 47, Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod), Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká. Omezení vlastnického práva – Předkupní právo, Výhrada práva zpětné koupě, Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, Zástavní právo smluvní. Pozemek nemá evidovány jiné zápisy. V platném územním plánu obce Malenice se pozemek nachází v návrhu plochy BI21 – plochy bydlení v rodinných domech. Na obrázku níže se nachází pozemek vyobrazený v katastrální mapě a v územním plánu.





(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Jiří Máška, Ing. Katrin Remeňová, DiS., Ing. Šárka Konhefrová)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

4 POSUDEK

V části Posudek bude rozebrán popis postupu při analýze dat, bude využito aplikace korekčních koeficientů, a také bude přistoupeno k vlastnímu ocenění Posuzovaných nemovitostí.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Během průzkumu trhu bylo zajištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné. Tyto relevantní data vycházejí z dat databází údajů o realizovaných transakcí.

Vzhledem k tomu, že se Zpracovateli podařilo dohledat dostatečný počet relevantních a vzájemně srovnatelných vzorků, je možné provést ocenění s minimální potřebou použití korekčních koeficientů. Tento postup zajišťuje vyšší míru přímosti porovnání a tím i vyšší vypovídací schopnost stanovené obvyklé ceny.

4.1.1 Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a Posuzovanou budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K_1 – koeficient lokality

Koeficient K_1 zohledňuje rozdíly v poloze a atraktivitě lokality Posuzované nemovitosti a jednotlivých srovnávacích vzorků. Posuzována je zejména velikost a charakter obce, dostupnost občanské vybavenosti, dopravní dostupnost, vzdálenost od větších sídel, kvalita okolní zástavby, klidnost prostředí a celková tržní atraktivita lokality.

Pokud se srovnávací vzorek nachází v atraktivnější lokalitě než Posuzovaná nemovitost, je jeho jednotková cena korigována směrem dolů. Naopak u vzorků umístěných v méně atraktivní nebo hůře dostupné lokalitě je jednotková cena korigována směrem nahoru. Koeficient K_1 tak vyjadřuje rozdíl v lokalitě mezi Posuzovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi.

K_2 – koeficient velikosti pozemku

Koeficient K_2 zohledňuje rozdíly ve výměře stavebních pozemků. V rámci tohoto koeficientu je posuzováno, zda má srovnávací pozemek větší či menší výměru než Posuzovaná nemovitost.

Obecně platí, že s rostoucí výměrou stavebního pozemku zpravidla klesá jeho jednotková cena, tedy cena za 1 m². Pokud má srovnávací pozemek větší výměru než Posuzovaná nemovitost, může být jeho jednotková cena korigována směrem nahoru. Naopak u srovnávacích pozemků s menší výměrou může být jednotková cena korigována směrem dolů. Koeficient K_2 tak vyrovnává rozdíly ve výměře stavebních pozemků mezi Posuzovanou nemovitostí a srovnávacími vzorky.

K_3 – časového odstupu

Koeficient časového odstupu je uplatněn v případech, kdy získaný cenový údaj je časově významně vzdálený k datu ocenění. V tomto kontrastu koeficient vyjadřuje předpokládanou změnu cenové hladiny nemovitostí na trhu.

Pro přepočet změny cenové hladiny bude využit tzv. ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který je konstruován na základě reálně dosažených tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím

ČSOB Hypoteční banky. ČSOB indexu bydlení je konstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB Hypoteční banky.

4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů

Tabulka č. 3 obsahuje aplikaci korekčních koeficientů pro porovnávací metodu.

Tabulka 3: Aplikace korekčních koeficientů

		K_1	K_2	K_3
1	**slovně**	Vzorek se nachází ve srovnatelné lokalitě	Vzorek disponuje mírně menší výměrou	Vzorek upraven o ČSOB index 4. Q 2023
	číselně	1,00	0,98	1,16
2	**slovně**	Vzorek se nachází ve srovnatelné lokalitě	Vzorek disponuje mírně větší výměrou	Vzorek upraven o ČSOB index 4. Q 2025
	číselně	1,00	1,03	1,03
3	**slovně**	Vzorek se nachází v lepší lokalitě	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek upraven o ČSOB index 4. Q 2025
	číselně	0,95	1,00	1,03
4	**slovně**	Vzorek se nachází ve srovnatelné lokalitě	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek upraven o ČSOB index 1. Q 2026
	číselně	1,00	1,00	1,00
5	**slovně**	Vzorek se nachází v lepší lokalitě	Vzorek disponuje mírně menší výměrou	Vzorek upraven o ČSOB index 2.Q 2024
	číselně	0,95	0,98	1,14
6	**slovně**	Vzorek se nachází ve srovnatelné lokalitě	Vzorek disponuje menší výměrou	Vzorek upraven o ČSOB index 4. Q 2025
	číselně	1,00	0,95	1,03
7	**slovně**	Vzorek se nachází ve srovnatelné lokalitě	Vzorek disponuje mírně menší výměrou	Vzorek upraven o ČSOB index 2. Q 2025
	číselně	1,00	0,98	1,06

Zdroj: Vlastní zpracování

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

V kapitole vlastní ocenění jsou zachyceny výsledky analýzy dat a vlastní ocenění, tedy výpočet obvyklé ceny Posuzované nemovitosti.

4.2.1 Vlastní výpočet porovnávací metody

Dále je provedeno ocenění Posuzované nemovitosti ke dni 10.03.2026.

Tabulka 4: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	Výměra [m^2]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m^2]	K_1	K_2	K_3	UJC [Kč/m^2]
1	800	1 180 000	1 475,00	1,00	0,98	1,16	1 676,78
2	1 039	789 000	759,38	1,00	1,03	1,03	805,63
3	866	2 300 000	2 655,89	0,95	1,00	1,03	2 598,79
4	897	1 677 390	1 870,00	1,00	1,00	1,00	1 870,00
5	830	1 120 500	1 350,00	0,95	0,98	1,14	1 432,81
6	787	1 439 095	1 828,58	1,00	0,95	1,03	1 789,27
7	823	1 152 200	1 400,00	1,00	0,98	1,06	1 454,32

Průměr	**1 661,09**

Zdroj: Vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena jako součin výměry s průměrem upravené jednotkové ceny, která byla zjištěna výpočtem porovnávací metody, který je uveden v tabulce č. 4.

880 m^2 * 1 661,09 Kč/m^2 = <u>1 461 759,2 Kč</u>

po zaokrouhlení

1 460 000 Kč.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Jiří Máška, Ing. Šárka Konhefrová)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

5 ODŮVODNĚNÍ

Kapitola odůvodnění obsahuje interpretaci výsledků analýzy a kontrolu postupu při vypracování tohoto dokumentu.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

K ocenění Posuzované nemovitosti byla zvolena porovnávací metoda, která byla s ohledem na charakter nemovitosti, dostupnost relevantních podkladů a stanovený účel ocenění vyhodnocena jako nejvhodnější postup. Tato metoda umožnila stanovit obvyklou cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými pozemky, jejichž prodeje byly realizovány v období let 2023–2026 v dané lokalitě či v obcích srovnatelného charakteru.

Data pro ocenění byly získány ze dvou primárních zdrojů:

- Katastr nemovitostí – jako zdroj informací o realizovaných kupních transakcích,
- Databáze inem.cz – pro získání informací o realizovaných prodejích stavebních pozemků, z této databáze bylo vycházeno pouze pro ověření stavu daného srovnatelného vzorku.

Kombinací uvedených zdrojů byl získán dostatečně reprezentativní soubor porovnatelných vzorků, který umožnil plnohodnotné a metodicky správné uplatnění porovnávací metody v celém rozsahu zpracovávaného ocenění.

Stanovené porovnávací hodnoty je tedy možné vnímat jako hodnoty, které lze interpretovat jako očekávané dosažitelné hodnoty při prodeji Posuzovaných nemovitostí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni, s ohledem na složení vzorků je možné vnímat porovnávací hodnotu i jako obvyklou cenu.

Obvyklá cena Posuzované nemovitosti k datu 10.03.2026 byla stanovena ve výši 1 460 000 Kč.

5.2 KONTROLA POSTUPU

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

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD., Ing. Jiří Máška)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

6 ZÁVĚR

Tento znalecký posudek podal odpověď na úkol stanovený Zadavatelem.

6.1 CITACE ZADANÝCH ÚKOLŮ

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo:

- *„Stanovte obvyklou cenu pozemku parc. č. 1664/15 o výměře 880 m^2 evidovaného na LV 458 pro k.ú. Milejovice, obec Milejovice, okres Strakonice ke dni 10.03.2026.“*

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář stanovila obvyklou cenu Posuzované nemovitosti, když při stanovení vycházela z přímé porovnávací metody založené na realizovaných cenách porovnatelných nemovitostí. Na jejím základě stanovuje obvyklou cenu k datu 10.03.2026 ve výši

1 460 000 Kč

(slovy: jeden milion čtyři sta šedesát tisíc korun českých).

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzovaných nemovitostí (vyjma výše uvedených).

Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Dalším předpokladem je, že informace na realitních serverech. Jsou správné a pravdivé. Když za ně Zpracovatel nenese odpovědnost.

Výpočty jsou prováděny v MS excel.

Místní šetření nebylo na vzorcích provedeno a je tedy vycházeno z údajů, které jsou dohledatelné z veřejně dostupných zdrojů. Tyto informace považuje Zpracovatel za věrohodné.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Jiří Máška, Ing. Šárka Konhefrová)

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

7 SEZNAMY

7.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti 7
Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě 9
Obrázek 3: Pozemek parc. č. 1664/15 v katastrální mapě 10
Obrázek 4: Přístupová cesta k pozemku parc. č. 1664/15 10
Obrázek 5: Záplavové hledisko Posuzované nemovitosti 11
Obrázek 6: Posuzovaná nemovitost v územním plánu 11
Obrázek 7: Technická infrastruktura Posuzované nemovitosti 13
Obrázek 8: Půdní bloky 13

7.2 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vlastnické právo 7
Tabulka 2: Podmínky využití plochy B 11
Tabulka 3: Aplikace korekčních koeficientů 26
Tabulka 4: Výsledky analýzy dat 27

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: List vlastnictví č. 458, k.ú. Milejovice k datu 10.03.2026 32
Příloha 2: Evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí 35
Příloha 3: Fotodokumentace z místního šetření 36

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

8 DALŠÍ NÁLEŽITOSTI

Za zpracování předkládaného znaleckého posudku byla mezi Zadavatelem a Zpracovatelem předem domluvena smluvní odměna, která je účtována na základě samostatného dokladu. Tato odměna nikterak nezávisí na výsledcích provedeného zkoumání.

Ke zpracování tohoto dokumentu nebyl přizván konzultant.

Osoby, které se podílely na zpracování tohoto znaleckého posudku a jsou povinné k osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšímu vysvětlení znaleckého posudku na žádost orgánu veřejné moci:

doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD. .....

Ing. Jiří Máška .....

Ing. Katrin Remeňová, DiS. .....

Ing. Šárka Konhefrová Konhefrová .....

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek podala znalecký kancelář zapsaná v seznamu znalců, resp. znaleckých kanceláří, vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a odvětví Oceňování obchodních závodů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 054806/2026

V Českých Budějovicích dne 30.06.2026

Otisk znalecké pečeti:



Podpis jednatele znalecké kanceláře:

.....

Ing. Jiří Máška
Jednatel

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: List vlastnictví č. 458, k.ú. Milejovice k datu 10.03.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0316 Strakonice** Obec: **536539 Milejovice**

Kat.území: **646172 Milejovice** List vlastnictví: **458**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice	**920822/1715**	**1/2**
Koubková Nagyová Sára, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice	**935906/1404**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1664/15	**880**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty**

  a stezky dle smlouvy
  doba trvání: na dobu neurčitou

  Oprávnění pro
  Parcela: 1664/15

  Povinnost k
  Parcela: 1664/10

  Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č. 764764 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 16:15:13. Zápis proveden dne 26.04.2022.**

  V-1851/2022-307

  Pořadí k **04.04.2022 16:15**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  k zajištění pohledávky:
  Existující, neuhrazené daňové nedoplatky evidované správcem daně ke dni 19.12.2025 v celkové výši 196 133,- Kč včetně příslušenství.
  podíl 1/2

  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

  Povinnost k
  Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715
  Parcela: 1664/15

  Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice**

  V-41/2026-307

  Pořadí k **06.01.2026 15:11**

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 1

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0316 Strakonice** Obec: **536539 Milejovice**

Kat.území: **646172 Milejovice** List vlastnictví: **458**

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice**

V-41/2026-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonicích č.j.-2126039/2025 /2200-80545-404846 ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 15:11:55. Zápis proveden dne 29.01.2026; uloženo na prac. Strakonice**

V-41/2026-307

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr.Erik Smola, Plánkova 600, 38601 Strakonice

Povinnost k

Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Erik Smola 212EX-1146/2025 -10 ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Strakonice**

Z-6009/2025-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl : 1/2

Povinnost k

Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice, RČ/IČO: 920822/1715

Parcela: 1664/15

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Erik Smola 212EX-1146/2025 -9 ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Strakonice**

Z-6009/2025-307

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná č. 764764 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 16:15:13. Zápis proveden dne 26.04.2022.**

V-1851/2022-307

Pro: **Koubek Ladislav, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice** *RČ/IČO:* **920822/1715**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 2

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.03.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0316 Strakonice** Obec: **536539 Milejovice**

Kat.území: **646172 Milejovice** List vlastnictví: **458**

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

Listina

Koubková Nagyová Sára, Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice **935906/1404**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1664/15	**72911**	**666**
	73214	**214**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

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

Vyhotoveno: 29.06.2026 15:39:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Příloha 2: Evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí

Evidence práv pro osobu — Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 01.06.2026 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 4356/2026 pro Alena Fiantová, Ing.

Zadané identifikační údaje

Příjmení a jméno fyzické osoby: **Koubková Nagyová Sára** — *RČ* **9359061404**

Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji jsou v katastru nemovitostí evidována tato práva:

Oprávněný subjekt	*RČ/IČO*	*Charakteristika*
Koubková Nagyová Sára	**935906/1404**	
Mírová 1003, Strakonice I, 38601 Strakonice		

Právní vztah: **Vlastnické právo**
Okres: **CZ0316 Strakonice**
Obec: **536539 Milejovice**
Katastrální území: **646172 Milejovice**

Vlastnictví LV	*Přídatné spoluvlastnictví*	*Spoluvl. podíl*	*Jiná práva vztah k LV*	*Řízení*
458		**1/2**		**V-1851/2022-307**

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/.

Vyhotovil: VPUSER — Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD — 01.06.2026 13:20

strana 1/1

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

Příloha 3: Fotodokumentace z místního šetření









Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČ: 05528674
kancelář: Kněžská 94/5, 370 01 České Budějovice 1
sídlo: Okružní 757, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice