

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 202601

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Olešník č.p. 41 (LV 619), na pozemku p.č. 205/2, pozemek p.č. 205/1, p.č. 205/2 (LV 940), katastrální území Olešník, obec Olešník, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: Olešník

Katastrální území: Olešník [710 491]

Adresa: Olešník 41, 373 50 Olešník

Pozemky: p. č. 205/1, zastavěná plocha a nádvoří, 790 m²

p. č. 205/2, zastavěná plocha a nádvoří, 118 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 41

Ostatní stavby: hospodářská budova na pozemku p.č. 205/2



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

4 900 000 Kč

(slovy: čtyři miliony devět set tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejlíkovi.cz

Počet stran: 23, z toho 6 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 17.12.2025

Vyhotoveno: V Třebíči 05.01.2026



Vlastnické a evidenční údaje

LV 619 Marek Kalous, č. p. 41, 373 50 Olešník, LV: 619, podíl: 5 / 18

LV 619 Hana Kalousová, č. p. 41, 373 50 Olešník, LV: 619, podíl: 5 / 18

LV 619 Sarasota s.r.o., LV 619, Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, podíl: 5 / 18

LV 619 Marie Tesařová, č. p. 110, 373 48 Zahájí, LV: 619, podíl: 1 / 6

LV 940 Marek Kalous, č. p. 41, 373 50 Olešník, LV: 940, podíl: 2 / 9

LV 940 Hana Kalousová, č. p. 41, 373 50 Olešník, LV: 940, podíl: 2 / 9

LV 940 Sarasota s.r.o., LV 940, Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, podíl: 2 / 9

LV 940 Marie Tesařová, č. p. 110, 373 48 Zahájí, LV: 940, podíl: 1 / 3

Místopis

Obce Olešník leží v okrese České Budějovice, v Jihočeském kraji, zhruba 8 km severozápadně od Hluboké nad Vltavou a 8 km jižně od Jaderné elektrárny Temelín, v nadmořské výšce 419 m n. m. Obec se skládá ze tří částí: Olešník, Chlumeč, Nová Ves, všechny leží na jednom katastrálním území. Katastr obce zasahuje do ptačí oblasti Českobudějovické rybníky a do evropsky významné lokality Hlubocké obory. Krajina je tvořená lesy, poli, loukami. Obec je přístupná po silnicích II. a III. třídy, což umožňuje pohodlný příjezd autem. Dočasně nejbližší dálniční úsek je D3 (směr Praha – České Budějovice – Rakousko), sjezdy v oblasti Úsilného (km 131) cca 20 km. Dálnice D3 je v Jihočeském kraji významně zkracuje dojezd do krajského města. Olešník má pravidelné autobusové spojení s Českými Budějovicemi a okolními obcemi prostřednictvím dopravce ČSAD (IDS JČK). V Olešníku není vlaková stanice. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Hluboké nad Vltavou. Základní občanská vybavenost: obchod s potravinami, pošta, ordinace praktického lékaře, MŠ a ZŠ (1.–5. ročník ZŠ), knihovna, hostinec. Z hlediska technické vybavenosti je v obci el. energie, vodovod, kanalizace a plyn. Volnočasové možnosti: koupaliště, dětské hřiště, sportovní hřiště, kulturní sál. Aktivní sbor dobrovolných hasičů s vlastní zbrojnicí.

Objekt rodinného domu Olešník č.p. 41 je situován po východní straně komunikace III/10579, po levé straně této komunikace ve směru Olešník - Hluboká nad Vltavou. Dům je situován jako samostatně stojící na vlastním pozemku, je obklopený zahradou, jihovýchodně od domu je hospodářská budova. Vstup do domu je Naproti domu, přes cestu je pozemek další zahrady p.č. 24/1 a také garáž na pozemku p.č. st. 19/1. Vstup do domu je od jihozápadu, ze silnice p.č. 520/27 (vlastník: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice), kolem které je veden chodník p.č. 520/12 (vlastník: Obec Olešník, č. p. 15, 37350 Olešník), vjezd cihelným klenutým portálem s dřevěnými vraty na pozemek dvora. Pozemek p.č. 205/2 a p.č. 205/1 je oplocen. Lze konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	

Přístup přes pozemky:

520/27	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
520/12	Obec Olešník, č. p. 15, 37350 Olešník

Celkový popis

Pozemek p.č. 205/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 790 m² (dle KN je součástí jiná stavba bez č.p./č.e., avšak tato již neexistuje, byla odstraněna), pozemek p.č. 205/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 118 m², na němž stojí rodinný dům Olešník č.p. 41, vše v katastrálním území 710491 Olešník, obec 544892 Olešník, okres CZ0311 České Budějovice, kraj Jihočeský.

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Vstup do domu je od jihozápadu, ze silnice III/10579, kolem které je veden chodník, vjezd cihelným klenutým portálem s dřevěnými vraty na pozemek dvora. Rodinný dům je postaven na čtvercovém půdorysu s rozšířením severozápadním směrem, kde je ve 2.NP přístupná terasa. Dům má 3.NP, kde 1.NP tvoří technické podlaží, garáž, sklepy a technické místnosti. V 2.NP a 3.NP jsou bytové jednotky o předpokládané velikosti 3+1. Zastřešení je stanovou střechou nad čtvercovým půdorysem o rozměrech 10 x 10 m. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný v 70.tých letech minulého století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce pravděpodobně Hurdis s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou stanovou střechou, tesařská vazba, krytina pálená taška. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnější, fasádní břizolitové bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Okna dřevěná dvojitá, špaletová, v obytných místnostech trojdílná, původní stav. Vnější dveře a vrata dřevěná. Kuchyň a sociální zařízení v obou podlažích.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav s předpokladem s předpokladem rekonstrukcí.

Hospodářská budova na pozemku p.č. 205/1 je na obdélníkovém půdorysu o rozměrech 6,4 x 21,5 m zastřešená sedlovou střechou. Vstup ze dvora.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Na pozemku p.č. 205/1 zakreslena jiná stavba bez č.p./č.e., která již neexistuje. Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Na LV 940, k.ú. Olešník je v části „D” poznámky uvedena Změna výměr obnovou aparátu, povinnost k p.č. 205/1 a p.č. 205/2.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

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

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1970
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Opotřebení:	55,00 %
Počet garáží:	1
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 3
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží				Konstr. výška	Zastavěná plocha	
1.NP				118,00 m ²	2,60 m	40,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
sklad, sklep, technická místnost	80,00 m ²	0,50	40,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			40,00 m²			
2.NP				118,00 m ²	2,90 m	82,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
byt 3+1	82,00 m ²	1,00	82,00 m ²			
Užitná plocha celkem:			82,00 m²			
3.NP				100,00 + 18,00 = 118,00 m ²	2,90 m	77,50 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha			
bytová jednotka 3+1	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²			
terasa	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²			
Užitná plocha celkem:			77,50 m²			

Obestavěný prostor

1.NP	(118,00)*(2,60) =	306,80 m ³
2.NP	(118,00)*(2,90) =	342,20 m ³
3.NP	(100,00)*(2,90)+(18,00)*(1,0) =	308,00 m ³
zastřešení	(118,00)*(3,0/3) =	118,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 075,00 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Olešník č.p. 41, včetně pozemku p.č. 205/1, p.č. 205/2, katastrální území a obec Olešník

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžít indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	199,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 075,00 m ³
Zastavěná plocha:	118,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	908,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K7 zohledňuje možnosti parkování a existenci vedlejších staveb oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc . Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů $K1$ až Kn .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Zliv, Bezdrevská 471
Lokalita: Zliv, Bezdrevská 471, okres České Budějovice, kraj Jihočeský
Popis: Rodinný dům Zliv, Bezdrevská 471 je o dispozici 5+kk se zastavěnou plochou 159 m², obytnou plochou 120 m² v 1.NP, stejnou plochu má i suterén, započítatelná plocha cca 180 m². Dům se nachází na pozemku o celkové rozloze 794 m² v obci Zliv, pouhých 10 km od Českých Budějovic. Dům je postaven ve svažitém pozemku, je plně podsklepen, ve sklepě je garáž a technické místnosti včetně prádelny. Dům je zastřešen plochou střechou. Dům je částečně vybaven, součástí je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. V koupelně se nachází vana i sprchový kout, což poskytuje komfort pro každodenní využití. Vytápění je zajištěno kombinací dálkového tepla z tepláren, tepelného čerpadla a krbu. K domu náleží prostorná zahrada, garáž a sklep. Podlahové krytiny tvoří kombinace dlažby a kobereců. Okna jsou plastová a před pěti lety proběhla rekonstrukce a zateplení střechy.

Podlaží: 2
Dispozice: 5+kk
Typ stavby: zděná

Pozemek: 794,00 m²
Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-9444/2025-301 z 18.7.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ 0,95

K3 Poloha - základní obč.vybavenost obce, blíže k ČB 0,98

K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, TČ, dálkově z
teplárny, krb 0,95

K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci střechy, okna 0,95

K6 Vliv pozemku - pozemek 794 m², zahrada, svah 1,02

K7 Parkování - vjezd na pozemek, garáž v suterénu, bez vedl.staveb
1,01



Zdroj: Kupní sml.:V-9444/2025-301 z 18.7.2025

Cena [Kč] k 18.7.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 650 000	180,00	31 389	0,87	27 308

Název: Vodňany II, P. Bezruč 659

Lokalita: Vodňany II, P. Bezruč 659, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Popis: Rodinný dům Vodňany II, P. Bezruč 659, je kompletně podsklepený, částečně zrekonstruovaný, o 2 bytových jednotkách (2+1+spíž, 2+1 s balkónem) se společným zádveřím, garáží, pergolou, bazénem na oploceném pozemku. Zastavěná plocha domu 129 m² a garáže 17 m². Užitná plocha 182 m². Zděný rodinný dům má nový krov s difúzní střešní folií, střešními latěmi a betonovou střešní krytinou. Tepelná izolace je 32 cm. Objekt má nové rozvody elektřiny (měď), vody (plast) a kanalizace (plast). Dům je vytápěný plynovým kotlem + jsou kamna na tuhá paliva v kuchyni v 1.NP. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v technické místnosti v suterénu domu. Na pozemku je zděná garáž, pergola na posezení, bazén a zpevněná plocha na parkování. RD je připojený na elektrickou síť, plynovod a veřejný vodovod. Kanalizace je řešena jímkou. V ulici je vedena městská kanalizace, možné připojit.

Podlaží: 3
Dispozice: 2+1 a 2+1
Typ stavby: zděná

Pozemek: 322,00 m²
Užitná plocha: 182,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-1253/2025-307 z 25.3.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,97
K3 Poloha - lepší obč.vybavenost města, vzdálenější od ČB	0,99
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plynový kotel, kamna	0,97
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci - střecha, okna	0,95
K6 Vliv pozemku - pozemek 322 m ² , malá zahrada	1,05
K7 Parkování - vjezd na pozemek, garáž	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-1253/2025-307 z 25.3.2025

Cena [Kč] k 25.3.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 550 000	182,00	25 000	0,93	23 250

Název: Zliv, Jiráskova 375

Lokalita: Zliv, Jiráskova 375, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Popis: Rodinný dům na adrese Zliv, Jiráskova 375. Tato samostatně stojící nemovitost je postavená ze smíšené konstrukce kámen a cihla v 70.tých letech minulého století, nabízí bydlení na dvou nadzemních podlažích. Dům zastřešen sedlovou střechou s polovalbou ve štítech, hřeben rovnoběžně s komunikací. V roce 2003 byla vyměněná střešní krytina včetně bednění, na střeše vláknocementové šablony. Okna jsou původní dřevěná dvojitá, venkovní omítka břizolitová. Stavba je celá podsklepená, kde je i garáž a dílna. Na pozemku stojí ještě jedna samostatná garáž. Nemovitost lze využívat jako dvougenerační dům se dvěma bytovými jednotkami o dispozici 3+1 v 1. NP a 2+1 v 2. NP o celkové podlahové ploše 162 m², suterénní podlaží 75 m², započítatelná plocha 200 m². Každá jednotka má vlastní kuchyň, koupelnu a WC. Nemovitost je připojená na dálkové vytápění. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Tato nemovitost představuje ideální kombinaci klidného bydlení s dobrým přístupem do města.

Podlaží: 3

Dispozice: 3+1 a 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 325,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-2012/2025-307 z 20.2.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha, 2 BJ	1,00
K3 Poloha - základní obč.vybavenost obce, blíže k ČB	0,97
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, dálkově	0,97
K5 Celkový stav - po výměně střechy, ostatní původní stav	0,99
K6 Vliv pozemku - pozemek 325 m ² , malá zahrada	1,05
K7 Parkování - vjezd na pozemek, garáž	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-2012/2025-307 z 20.2.2025

Cena [Kč] k 20.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	200,00	24 000	0,98	23 520

Název: Munice č.p. 30, Hluboká nad Vltavou

Lokalita: Munice č.p. 30, Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Popis: Rodinný dům na adrese Munice č.p. 30, Hluboká nad Vltavou je samostatně stojící nemovitost

postavená v 70.tých letech minulého století, má tři nadzemní podlaží, první podlaží je technické, další podlaží jsou obytná s dispozicí 2x 3+1. Dům zastřešen sedlovou střechou s provedenými vikýři ve střešní rovině, hřeben rovnoběžně s komunikací, střešní krytina na bednění, azbestocementové šablony. Okna jsou původní dřevěná dvojitá, venkovní omítka břizolitová. Stavba je celá podsklepená, kde je i garáž a dílna, na pozemku je další stavba užívaná jako hospodářská budova a lze zde parkovat, kolem domu průjezd do dvora. Zastavěná plocha 108 m², obytná podlahová plocha 160 m², suterénní podlaží 70 m², započítatelná plocha 195 m². Každá jednotka má vlastní kuchyň, koupelnu a WC. Nemovitost vytápěná dálkové vytápěním, lze použít kamna na tuhá paliva umístěná v suterénu. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Podlaží: 3
Dispozice: 3+1 a 3+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 858,00 m²
Užitná plocha: 195,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-8586/2025-307 z 30.6.2025 1,00
 K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha, 2 BJ 1,00
 K3 Poloha - základní obč.vybavenost obce, blíže k ČB 0,97
 K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, dálkově, kamna na TP 0,97
 K5 Celkový stav - původní stav 1,00
 K6 Vliv pozemku - pozemek 858 m2, zahrada 1,01
 K7 Parkování - vjezd na pozemek, garáž, hosp.budova 1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-8586/2025-307 z 30.6.2025

Cena [Kč] k 30.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	195,00	25 590	0,95	24 311

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 250 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 597 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	24 597 Kč/m ²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	199,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 907 102 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Olešník č.p. 41 (LV 619), na pozemku p.č. 205/2, pozemek p.č. 205/1, p.č. 205/2 (LV 940), katastrální území Olešník, obec Olešník, okres České Budějovice, kraj Jihočeský: 4 900 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 940 a LV 619, katastrální území Olešník, obec Olešník, okres České Budějovice, kraj Jihočeský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- klidná lokalita menší obce
- dojezdová vzdálenost Českých Budějovic 10 km
- základní občanská vybavenost v obci
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek zahrady
- garáž, hospodářská budova

Slabé stránky

- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- 2 bytové jednotky v jednom domě
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací
- větší dům s vyššími požadavky na údržbu

Obvyklá cena

4 900 000 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set tisíc Kč

V Třebíči 05.01.2026

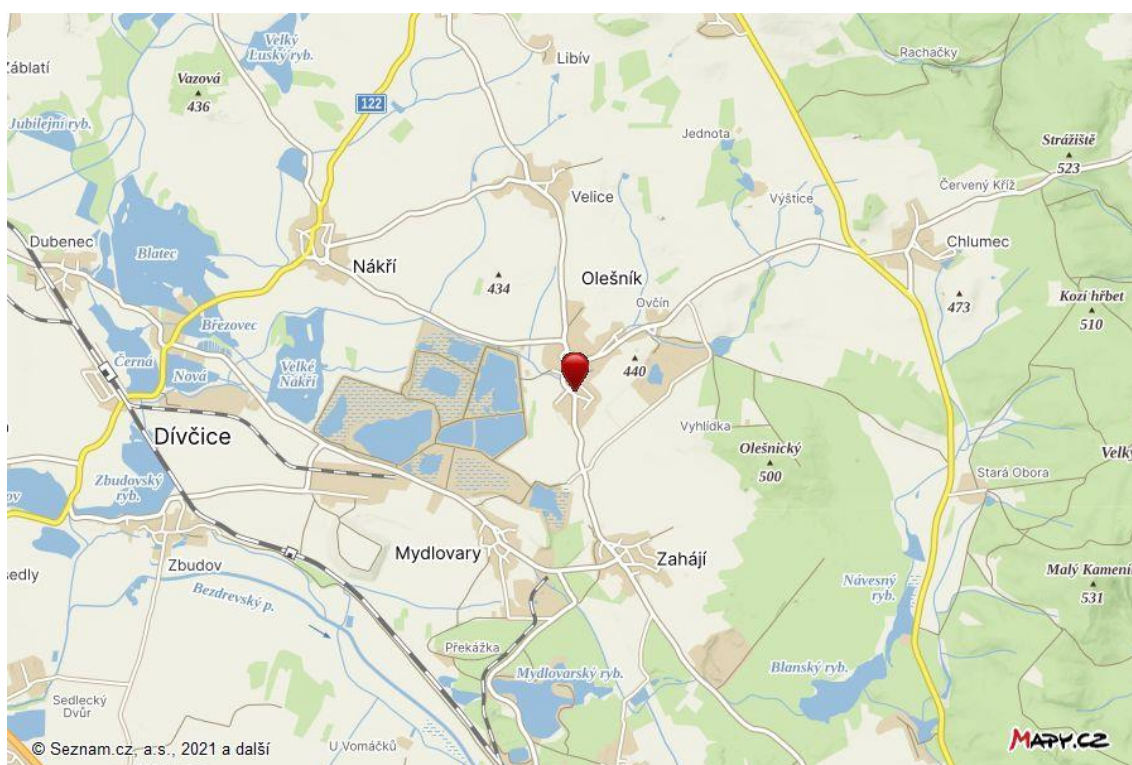
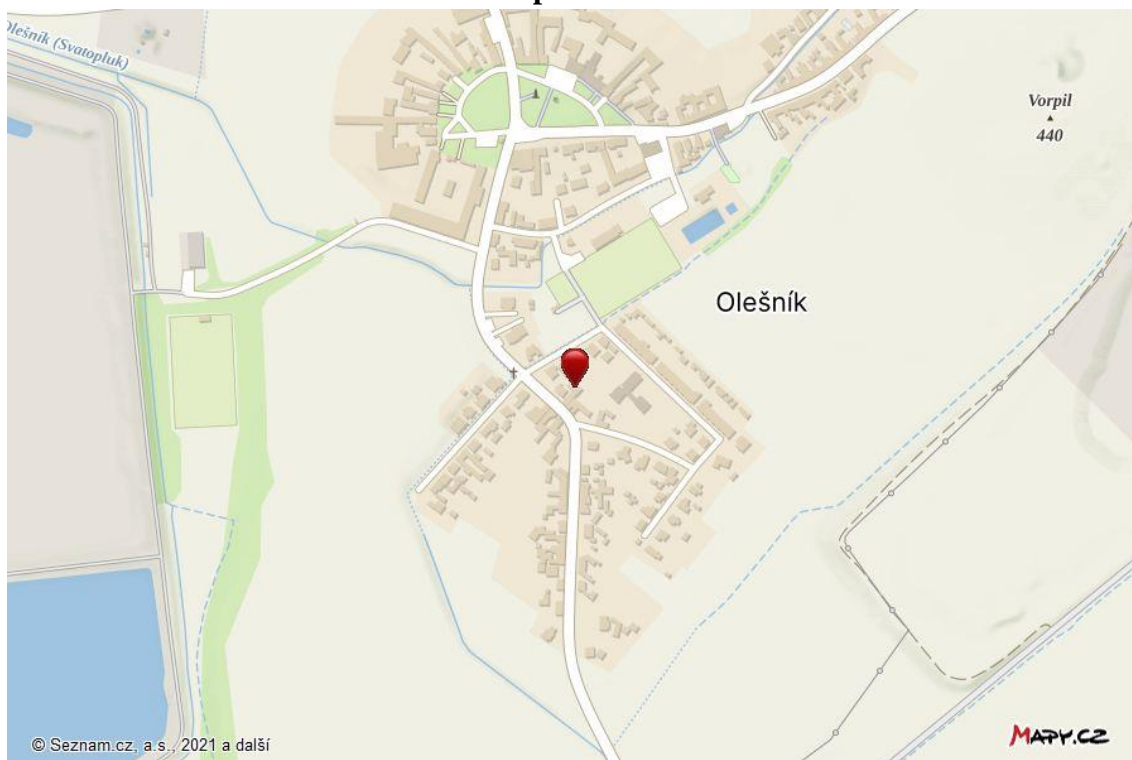
Ing. Iva Mejzliková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. 205/1, p.č. 205/2, katastrální území a obec Olešník	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. 205/1, p.č. 205/2, katastrální území a obec Olešník	1
Výpis z LV 940, LV 619, katastrální území Olešník	4
Porovnávací nemovitosti	4
Fotodokumentace	1
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2025 15:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544892 Olešník

Kat.území: 710491 Olešník

List vlastnictví: 940

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kalous Marek, č.p. 41, 37350 Olešník	940528/1314	2/9
Kalousová Hana, č.p. 41, 37350 Olešník	885821/1384	2/9
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	2/9
Tesařová Marie, č.p. 110, 37348 Zahájí	595307/0904	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
205/1	790	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 205/1				
205/2	118	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Olešník, č.p. 41, rod.dům, LV 619				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 205/1, Parcela: 205/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud České Budějovice čj. 16D-378/2009 -51 ze dne 20.11.2009. Právní moc ke dni 20.11.2009.**

Z-40847/2009-301

Pro: Tesařová Marie, č.p. 110, 37348 Zahájí

RČ/IČO: 595307/0904

- o **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.31 D-674/2025 -89 ze dne 22.07.2025. Právní moc ke dni 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 08:16:25. Zápis proveden dne 12.08.2025.**

V-10129/2025-301

Pro: Kalousová Hana, č.p. 41, 37350 Olešník

RČ/IČO: 885821/1384

Kalous Marek, č.p. 41, 37350 Olešník

940528/1314

- o **Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 09:17:45. Zápis proveden dne 12.11.2025.**

V-13635/2025-301

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2025 15:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544892 Olešník

Kat.území: 710491 Olešník

List vlastnictví: 940

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

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

Vyhotoveno: 17.12.2025 15:42:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2025 15:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544892 Olešník

Kat.území: 710491 Olešník

List vlastnictví: 619

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kalous Marek, č.p. 41, 37350 Olešník	940528/1314	5/18
Kalousová Hana, č.p. 41, 37350 Olešník	885821/1384	5/18
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	5/18
Tesařová Marie, č.p. 110, 37348 Zaháji	595307/0904	1/6

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Olešník, č.p. 41 rod.dům 205/2, LV 940

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud České Budějovice č.j. 16D-378/2009 -51 ze dne 20.11.2009. Právní moc ke dni 20.11.2009.

Z-40847/2009-301

Pro: Tesařová Marie, č.p. 110, 37348 Zaháji

RČ/IČO: 595307/0904

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.31 D-674/2025 -89 ze dne 22.07.2025. Právní moc ke dni 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 08:16:25. Zápis proveden dne 12.08.2025.

V-10129/2025-301

Pro: Kalousová Hana, č.p. 41, 37350 Olešník

RČ/IČO: 885821/1384

Kalous Marek, č.p. 41, 37350 Olešník

940528/1314

- o Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 09:17:45. Zápis proveden dne 12.11.2025.

V-13635/2025-301

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2025 15:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544892 Olešník

Kat.území: 710491 Olešník

List vlastnictví: 619

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 17.12.2025 15:42:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 2

podání: 18.7.2025
cena: 5 650 000 Kč

Kupní sml.: V-9444/2025-301 (LISTINY)
Listina ID: 92015853010
LV: 288 k.ú.: 793272

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Bezdrevská 471, Zlív, okr. České Budějovice (rodinný dům)	120 m ²	40 197	5 194 760
PARCELA: st.670 (zast. plocha a nádva), kú: Zlív u Českých Budějovic	159 m ²	6 399	
PARCELA: 1846/31 (zahradka), kú: Zlív u Českých Budějovic	635 m ²	717	455 239



Rodinný dům Zlív, Bezdrevská 471 je o dispozici 5+kk se zastavěnou plochou 159 m², obytnou plochou 120 m² v 1.NP, stejnou plochu má i suterén, započítatelná plocha cca 180 m². Dům se nachází na pozemku o celkové rozloze 794 m² v obci Zlív, pouhých 10 km od Českých Budějovic. Dům je postaven ve svažitém pozemku, je plně podsklepen, ve sklepech je garáž a technické místnosti včetně prádelny. Dům je zastřešen plochou střechou. Dům je částečně vybaven, součástí je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. V koupelně se nachází vana i sprchový kout, což poskytuje komfort pro každodenní využití. Vytápění je zajištěno kombinací dálkového tepla z tepláren, tepelného čerpadla a krbu. K domu náleží prostorná zahrada, garáž a sklep. Podlahové krytiny tvoří kombinace dlažby a kobereců. Okna jsou plastová a před pěti lety proběhla rekonstrukce a zateplení střechy.



podání: 25.3.2025
 cena: 4 550 000 Kč

Kupní sml.: V-1253/2025-307 (LISTINY)
 Listina ID: 89868290010
 LV: 180 k.ú.: 784281

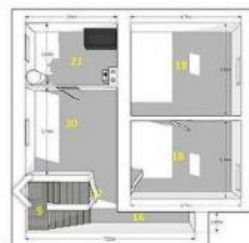
	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: budova bez č.p., Vodňany I, Vodňany, (garáž)	17 m ²	22 466	480 710
PARCELA: st.1691 (zast. plocha a nádva.), kú: Vodňany	17 m ²	5 811	
STAVBA: P. Bezruč 659, Vodňany II, Vodňany (rodinný dům)	129 m ²	22 229	4 015 498
PARCELA: st.992 (zast. plocha a nádva.), kú: Vodňany	196 m ²	5 811	
PARCELA: 642/14 (zahradka), kú: Vodňany	109 m ²	494	53 792



1.NP - suterén

2.NP - vyvýšené podlaží

3.NP - obytné podkrovi



quimrealit.cz

Legenda místností

- 1) Zádveň - 34 m²
- 2) Suter. - 14 m²
- 3) Kuchyně + jídelna - 11,3 m²
- 4) Koupelna - 4,8 m²
- 5) Toaletna - 0,8 m²
- 6) Panský - 3 - 10 m²
- 7) Panský - 2 - 16,5 m²
- 8) Schodiště do 1.NP
- 9) Schodiště do 2.NP
- 10) Kuchyně + jídelna - 14,1 m²
- 11) Koupelna s toaletou - 4,8 m²
- 12) Panský - 3 - 22 m²
- 13) Panský - 4 - 15,4 m²
- 14) Dřevěna - 5 m²
- 15) Hlída
- 16, 17, 18, 19, 20) Skladovací prostor - 52 m²
- 21) Technická místnost - 30,5 m²

+ garáž - 17 m²

+ pergola - 14 m²

Rodinný dům Vodňany II, P. Bezruč 659, je kompletně podsklepený, částečně zrekonstruovaný, o 2 bytových jednotkách (2+1+spíž, 2+1 s balkónem) se společným zádveřím, garáží, pergolou, bazénem na oploceném pozemku. Zastavěná plocha domu 129 m² a garáže 17 m². Užitná plocha 182 m². Zděný rodinný dům má nový krov s difuzní střešní folií, střešními latěmi a betonovou střešní krytinou. Tepelná izolace je 32 cm. Objekt má nové rozvody elektřiny (měď), vody (plast) a kanalizace (plast). Dům je vytápěn plynovým kotlem + jsou kamna na tuhá paliva v kuchyni v 1.NP. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler umístěný v technické místnosti v suterénu domu. Na pozemku je zděná garáž, pergola na posezení, bazén a zpevněná plocha na parkování. RD je připojený na elektrickou síť, plynovod a veřejný vodovod. Kanalizace je řešena jímkou. V ulici je vedena městská kanalizace, možné připojit.

podání: 20.2.2025
cena: 4 800 000 Kč

Kupní sml.: V-2012/2025-301 (LISTINY)
Listina ID: 89254348010
LV: 551 k.ú.: 793272

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: budova bez č.p., Zliv, okr. České Budějovice (garáž)	26 m ²	21 047	688 741
PARCELA: st.871 (zast. plocha a nádva.), kú: Zliv u Českých Budějovic	26 m ²	5 443	
STAVBA: Jiráskova 375, Zliv, okr. České Budějovice (rodinný dům)	125 m ²	20 824	4 099 239
PARCELA: st.403 (zast. plocha a nádva.), kú: Zliv u Českých Budějovic	273 m ²	5 443	
PARCELA: 2163/14 (zahradka), kú: Zliv u Českých Budějovic	26 m ²	462	12 020



Rodinný dům na adrese Zliv, Jiráskova 375. Tato samostatně stojící nemovitost je postavená ze smíšené konstrukce kámen a cihla v 70.tých letech minulého století, nabízí bydlení na dvou nadzemních podlažích. Dům zastřešen sedlovou střechou s polovalbou ve štítech, hřeben rovnoběžně s komunikací. V roce 2003 byla vyměněna střešní krytina včetně bednění, na střeše vláknocementové šablony. Okna jsou původní dřevěná dvojitá, venkovní omítka bízolitová. Stavba je celá podsklepená, kde je i garáž a dílna. Na pozemku stojí ještě jedna samostatná garáž. Nemovitost lze využívat jako dvougenerační dům se dvěma bytovými jednotkami o dispozici 3+1 v 1. NP a 2+1 v 2. NP o celkové podlahové ploše 162 m², suterénní podlaží 75 m², započítatelná plocha 200 m². Každá jednotka má vlastní kuchyň, koupelnu a WC. Nemovitost je připojená na dálkové vytápění. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Tato nemovitost představuje ideální kombinaci klidného bydlení s dobrým přístupem do města.

podání: 30.6.2025
cena: 4 990 000 Kč

Kupní sml.: V-8586/2025-301 (LISTINY)
Listina ID: 91729944010
LV: 913 k.ú.: 639613

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Munice 30, Hluboká nad Vltavou, (rodinný dům)	141 m ²	24 960	4 827 963
PARCELA: 393 (zast. plocha a nádva.), kú: Munice	494 m ²	2 649	
PARCELA: 26/1 (zahradka), kú: Munice	364 m ²	445	162 037

Technicko-ekonomické atributy ?

Datum dokončení:	31.12.1970
Počet bytů:	1
Zastavěná plocha [m ²]:	108



Rodinný dům na adrese Munice č.p. 30, Hluboká nad Vltavou je samostatně stojící nemovitost postavená v 70.tých letech minulého století, má tři nadzemní podlaží, první podlaží je technické, další podlaží jsou obytná s dispozicí 2x 3+1. Dům zastřešen sedlovou střechou s provedenými vikýři ve střešní rovině, hřeben rovnoběžně s komunikací, střešní krytina na bednění, azbestocementové šablony. Okna jsou původní dřevěná dvojitá, venkovní omítka břizolitová. Stavba je celá podsklepená, kde je i garáž a dílna, na pozemku je další stavba užívaná jako hospodářská budova a lze zde parkovat, kolem domu průjezd do dvora. Zastavěná plocha 108 m², obytná podlahová plocha 160 m², suterénní podlaží 70 m², započítatelná plocha 195 m². Každá jednotka má vlastní kuchyň, koupelnu a WC. Nemovitost vytápěná dálkové vytápěním, lze použít kamna na tuhá paliva umístěná v suterénu. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.





**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

