

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 076707/2025

o ceně pozemku parc. č. st. 47, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 12**, zapsaného na LV č. 52 v k. ú. Mohuřice, obec Slavče, okres České Budějovice, kraj Jihočeský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5, 613 00 Brno
IČ: 66240697

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č. j. 006 EX 2897/19.

Ocenění provedeno k datu:

16. října 2025, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

24. listopadu 2025

Počet stran: 29 (z toho 15 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
3. NÁLEZ	5
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SLAVČE	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	6
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	7
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	7
3.7.2 Výpočet započitatelné plochy	7
4. POSUDEK	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	10
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu	12
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	13
5.1 KONTROLA POSTUPU	13
6. ZÁVĚR	14
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 52 (STR. 1)	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SLAVČE	18
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	18
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	21
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	24

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č. j. 006 EX 2897/19-319 ze dne 24. září 2025. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 16. října 2025.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro exekuční řízení proti povinné Markétě Kutheilové Rejdové.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 47, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 12, zapsaný na LV č. 52 v k. ú. Mohuřice, obec Slavče, okres České Budějovice, kraj Jihočeský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 52 vyhotovený dne 24. září 2025 pro k. ú. Mohuřice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Mohuřice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 16. října 2025. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné, která ale po telefonické domluvě zajistila přístup do nemovitosti, se kterým dobrovolně souhlasila. Prohlídka byla provedena znalcem samostatně, bez účasti dalších osob.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Slavče dostupný k datu 24. listopadu 2025 na: <https://www.slavce.cz/file.php?nid=15436&oid=7703793>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 52 pro k. ú. Mohuřice:

- Rodinný dům č. p. 12 – je součástí pozemku parc. č. st. 47
- Vedlejší stavby a venkovní úpravy na pozemku parc. č. st. 47
- Pozemek parc. č. st. 47 – zastavěná plocha a nádvoří, 333 m²

Vlastník:

Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401 Slavče

Omezení vlastnického práva: Zástavní práva smluvní a Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu (*tato věcná práva nejsou zohledněna ve stanovené obvyklé ceně*)

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS 48°48'43.171"N, 14°36'51.518"E

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Slavče
Počet obyvatel:	723 (Malý lexikon obcí 2024)
Obecní úřad:	Ano, ve Slavči
Poštovní úřad:	Ano, ve Slavči
Školy:	Ano (MŠ ve Slavči)
Obchod s potravinami:	Ano, ve Slavči

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Střed místní části Mohuřice, která patří pod obec Slavče, vzdálenou cca 2 km jižně
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Jihočeského kraje
Konfigurace terénu:	Mírně svažité k východu
Převládající zástavba:	Rodinné domy, hasičská zbrojnice
Parkovací možnosti:	Ve vlastní garáži
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, veřejný vodovod, kanalizace do jímky

3.4 Územní plán obce Slavče

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Slavče definovány jako plochy smíšené obytné – území malých sídel. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je pravidelný, ve tvaru obdélníku s navazujícími vedlejšími stavbami. Vstup do domu je z veřejného pozemku na vlastní dvůr. Ze dvora jsou vstupy do stodoly a vedlejší stavby, na dvoře jsou zpevněné plochy a oplocení.

Stavba	Rodinný dům č. p. 12
Základy	Kamenné, bez izolace
Zdivo	Smíšené, převážně kamenné a z pálených cihel
Stropy	Dřevěné trámové s podhledy, částečně cihelná klenba
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová, bez bleskosvodu
Krytina	Pálená jednodrážková taška
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu, bez oplechování parapetu
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Dřevěný obklad fasády ve dvorní části
Vnitřní omítky	Vápenné hladké, částečně chybí
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou
Schodiště	Chybí
Dveře	Dřevěné plné nebo prosklené v ocelových zárubních
Okna	Dřevěná zdvojená
Podlahy	Cementový potěr, ker. dlažba
Vytápění	Ústřední, kotel na tuhá paliva
Zdroj teplé vody	El. zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s el. varnou deskou a troubou
Vnitřní vybavení	Plechová vana, umyvadla, WC s nádrží
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, voda
Ostatní	Chybí

Rok výstavby a modernizace	Původní RD stárí cca 130 let, modernizace před cca 30 lety.
Celkový technický stav	Dům prošel částečnou rekonstrukcí interiéru před cca 30 lety (výplně otvorů, koupelna, kuchyně, vytápění) a je v průměrném stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou, v interiéru je patrná zvýšená zemní vlhkost, patrně vlivem nefunkční hydroizolace.

Příslušenství	Na dvoře domu je dřevěná stodola, vedlejší stavba s posezením a parkovací přístřešek. Venkovní úpravy: zpevněné plochy, oplocení, přípojky
---------------	---

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Výměry byly zaměřeny při místním šetření, detaily byly zaměřeny z veřejně dostupné ortofoto mapy.

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	18,10	6,15	2,72	111,32	302,78
Celkem 1.NP				111,32	302,78

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	18,10	6,15		111,32	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		166,98
Celkem zastřešení					166,98

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	111,32	302,78
zastřešení vč. podkroví		166,98
Celkem	111,32	469,76

3.7.2 Výpočet započitatelné plochy

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1. NP			
Zádveří	2,50	1,00	2,50
Kotelna	4,10	1,00	4,10
Kuchyně	14,40	1,00	14,40
Pokoj	20,25	1,00	20,25
Pokoj	16,40	1,00	16,40
Koupelna	6,00	1,00	6,00
Chodba	2,50	1,00	2,50
Celkem	66,15		66,15

Podlahová plocha rodinného domu stejně jako započitatelná plocha činí 66,15 m². Výměry byly zaměřeny při místním šetření.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná ze smíšeného zdiva, dům je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,171			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	9 440,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	469,760			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	C	0,02800	0,00	0,00000	100	0,00000
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,91700		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	4 066 468,04		
DPH v zákonné výši				12 %	487 976,16		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	4 554 444,20		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	70,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	1 219 940,41		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	1 220 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (vedlejších staveb a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 10 %.

Stavba RD	Kč	1 220 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně budov		10 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	122 000

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorčky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 210 – 1 749 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **1 500 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 47	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěný rodinným domem a dvorem	333	1 500	499 500
Celkem					499 500

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **499 500 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 12	1 220 000
Příslušenství	122 000
Pozemky	499 500
Celkem	1 841 500

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **1 840 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2024	+1,5	213,0	
Q3/2024	+1,8	216,8	
Q4/2024	+1,9	220,9	+8,7
Q1/2025	+2,5	226,4	
Q2/2025	+2,3	231,6	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům			Mohuřice	Přízemní, samostatně stojící	RD stáří cca 130 let, zvýšená vlhkost	Vnitřní vybavení morálně zastaralé stáří cca 30 let	Stodola, vedlejší stavba, parkovací přístřešek	66,15	333	29 368
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	31 746	Realizace 7/2025	Olešnice	Přízemní, samostatně stojící	RD z r. 1945, obdobný stav	Obdobné	Stodola, dílna, kůlna	63,00	554	28 402
		1,00	0,95	1,00	0,98	1,00	0,98	0,99	0,99	0,89
2	26 545	Realizace 9/2025	Olešnice	Řadový krajní, přízemní s částečně obytným podkrovím	RD z r. 1945, mírně lepší stav	Obdobné	Kůlna	109,25	264	28 678
		1,00	0,95	0,98	0,95	1,00	1,07	1,13	1,01	1,08
3	45 000	Realizace 8/2025	Jílovice	Přízemní, samostatně stojící	RD stáří cca 106 let, obdobný stav	Morálně zastaralé, částečně chybí	Rozsáhlá hospodářská část	100,00	6 393	30 283
		1,00	0,95	1,00	1,00	1,02	0,90	1,10	0,70	0,67
4	33 708	Realizace 6/2025	Olbramov	Polovina dvojdomku, přízemní s podkrovím	RD z r. 1945, lepší stav, nová krytina a fasáda	Po rekonstrukci, výrazně lepší stav	Kůlna, pergola	133,50	1 134	30 435
		1,00	1,00	0,98	0,90	0,90	1,05	1,20	0,90	0,90
5	31 678	Realizace 6/2025	Kondrač	Řadový krajní, přízemní s částečně obytným podkrovím	RD po rekonstrukci v r. 2017	Po rekonstrukci, výrazně lepší stav	Stodola ve špatném stavu	116,80	286	29 043
		1,00	1,00	0,98	0,85	0,90	1,05	1,15	1,01	0,92

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 28 402 do 30 435 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 29 368 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 942 693 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
29 368	66,15	1 942 693

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	1 840 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	1 942 693 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 940 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **1 940 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 52 v k. ú. Mohuřice, obec Slavče, okres České Budějovice, kraj Jihočeský, a to pozemku parc. č. st. 47, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 12, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 940 000 Kč.

Slovy: jeden milion devět set čtyřicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 076707/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 24. listopadu 2025

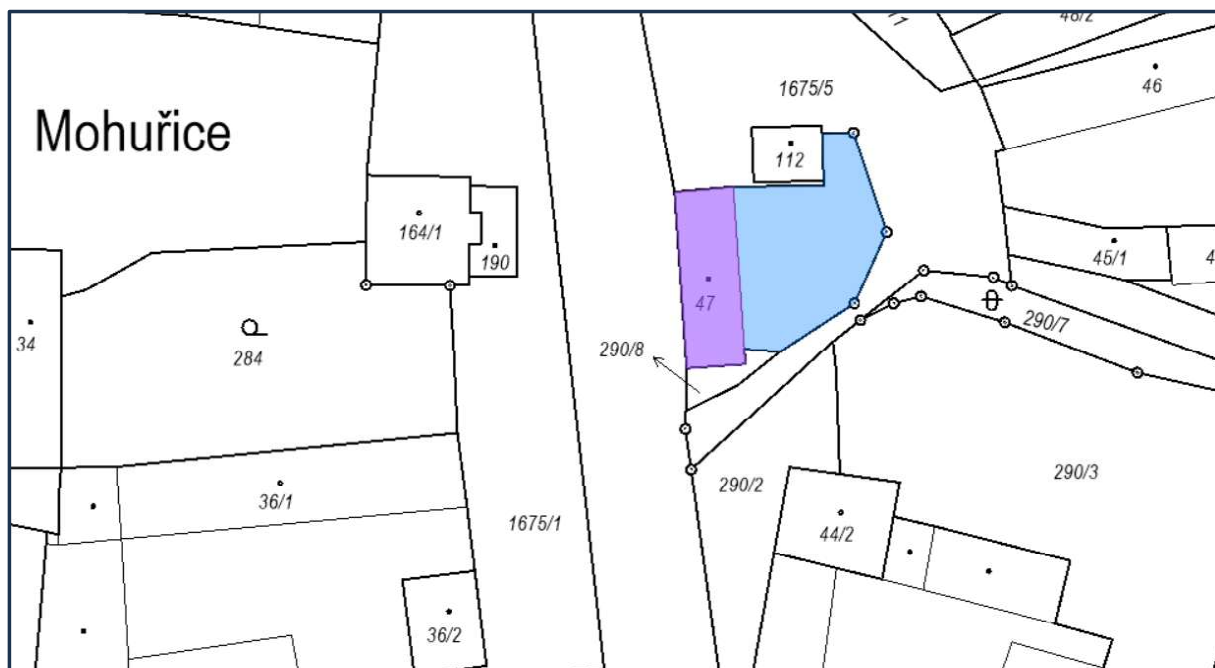
Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2025.11.26 14:43:40 +01'00'

.....
Ing. Tomáš Hudec, znalec

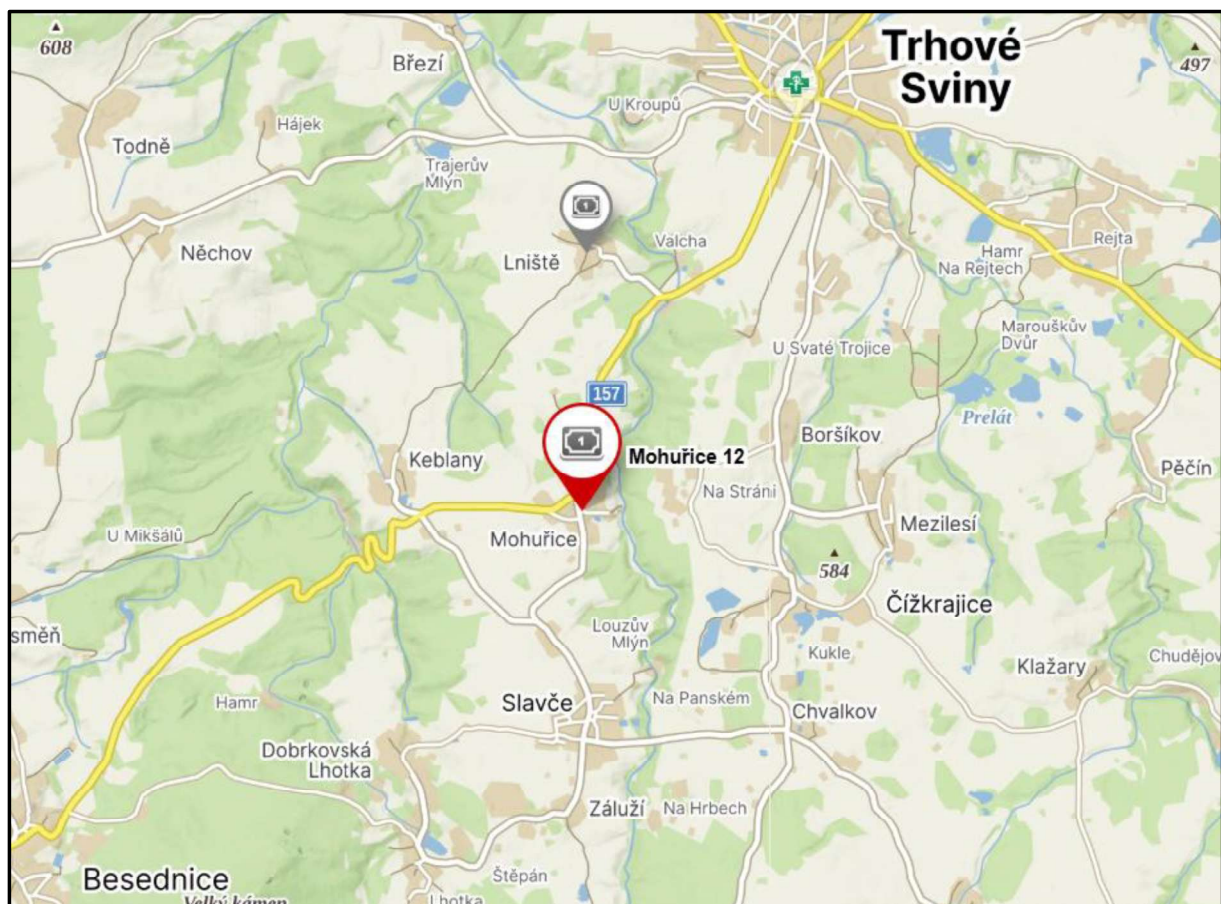
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 52 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 13:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2897/19 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0311 České Budějovice		Obec: 545023 Slavče		
Kat.území: 749907 Mohuřice		List vlastnictví: 52		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kutheilová Rejdová Markéta, Mohuřice 12, 37401 Slavče		805315/4351		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 47	333	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mohuřice, č.p. 12, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní pro pohledávku z překlenovacího úvěru ve výši 300.000,- Kč s příslušenstvím. Oprávnění pro Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 Povinnost k Parcela: St. 47 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2005. V-8143/2005-301 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo smluvní pohledávka ve výši 360.000,- Kč s příslušenstvím Oprávnění pro Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 Povinnost k Parcela: St. 47 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2012. V-6183/2012-301 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo smluvní budoucí pohledávka, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru, do výše 360.000,- Kč Oprávnění pro Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852 Povinnost k Parcela: St. 47				
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				

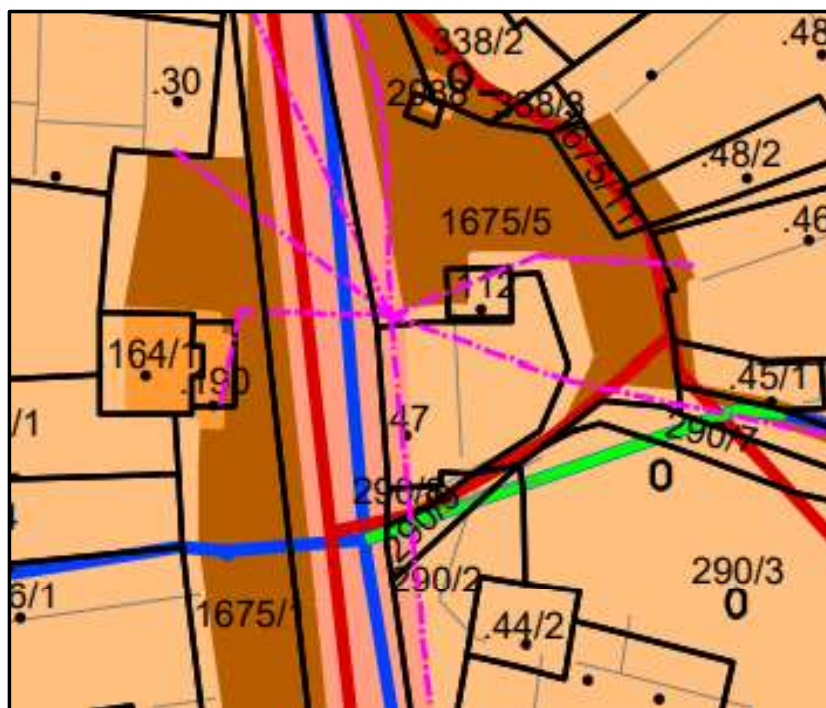
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

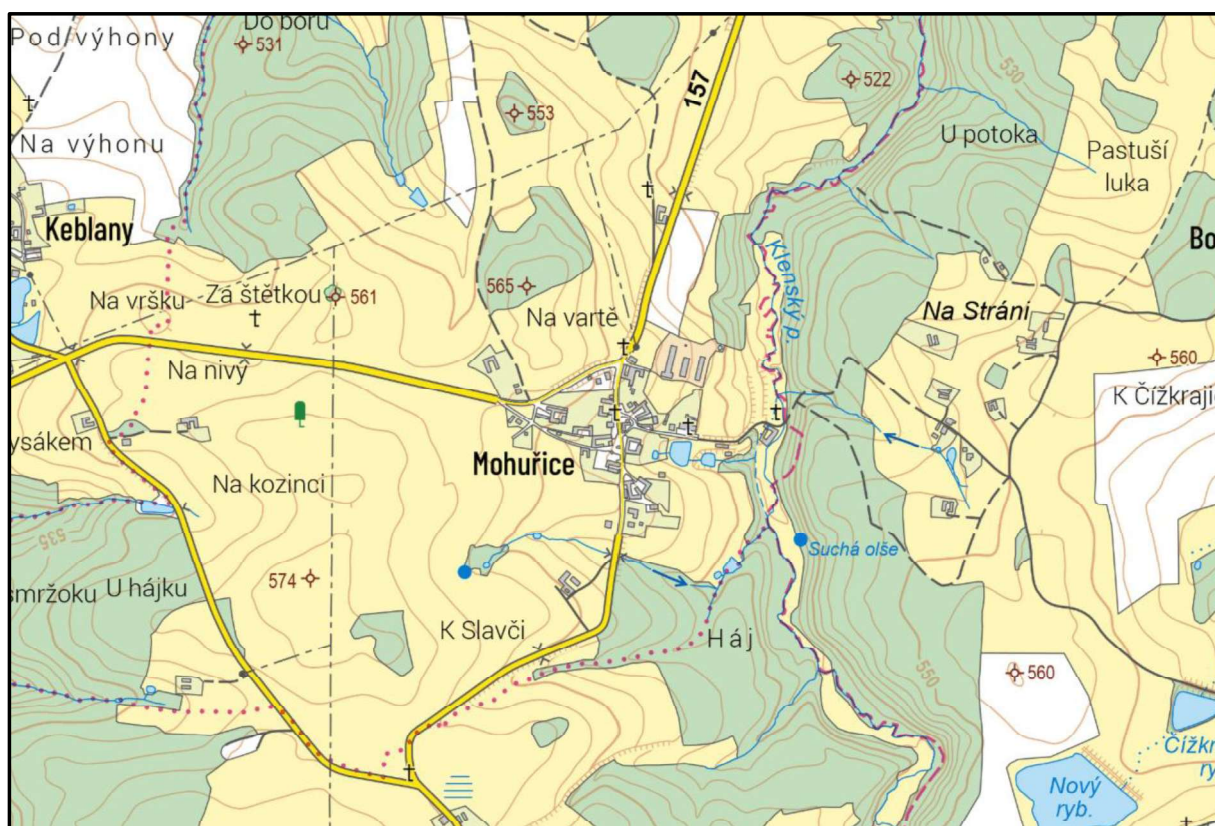


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Slavče



  PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace





Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1

Pozemek, 2374 m², Nesměň, Ločenice, okres České Budějovice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nesměň, Ločenice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 265 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-4733/2025-301
Poznámka k ceně	Včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Přípojky	Ano
Elektřina	230V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 374 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice	Svažítost pozemku	Rovinatý

Splňte si svůj sen o klidném bydlení v příjemném prostředí blízko přírody. Nabízíme vám jedinečnou příležitost koupě rovinatého zasítovaného stavebního pozemku (složeného ze dvou sousedících parcel) o celkové ploše 2 374 m². Pozemek se nachází v obci Nesměň v podhůří Slepíčních hor mezi obcemi Ločenice a Besednice. V samotné obci je obchod a zastávka autobusu, širší občanská vybavenost včetně MŠ, ZŠ, pošty a knihovny je v 3 km vzdálené Besednici. Vlastnosti pozemku:- celková výměra: 2 374 m²- dle územního plánu vhodný pro výstavbu rodinného domu- inženýrské sítě (voda, kanalizace) na pozemku, elektřina: kaplička na hranici pozemku- cesta autem 15 min do Kaplice, 30 min do Českých Budějovic- nová dálnice v dosahu zjednodušila a urychlila dostupnost- příjemné místo s výhledem na okolní přírodu- klidné prostředí pro rodinný život- přístupová místní komunikace. Tento pozemek vám nabízí možnost stavby domu v oblasti, známé hezkou přírodou a tichým životem, a přitom není daleko od městské vybavenosti. Pokud toužíte po harmonii mezi moderním bydlením a klidem přírody, je to ideální místo pro vás! Neváhejte a kontaktujte mě pro více informací nebo pro prohlídku pozemku. U této nabídky se jedná o výjimečnou příležitost, kterou byste si neměli nechat ujít!



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-4733/2025-301	11.04.2025	07.05.2025	3 265 000 Kč

Vzorek č. 2**Pozemek, 2220 m², Blansko, Kaplice, okres Český Krumlov****Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)**

Lokalita	Blansko, Kaplice, okres Český Krumlov	Cena dle KS	3 881 808 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-1449/2025-302
Poznámka k ceně	Cena celkem 3.900.000,-. Včetně právního servisu a provize RK.	Voda	Vodovod
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 220 m ²

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej pozemku o celkem 2.220 m určeného k výstavbě bydlení v obci Blansko u Kaplice. Jedná se o dvě parcely, z nichž ta větší o 1.308 m je Územním plánem obce určena k výstavbě rodinného bydlení, druhá parcela o 912 m, která je nedílnou součástí nabídky, je zahrada. Na hranici pozemku je k dispozici elektřina, vodovodní řad a kanalizace. Zastavitelnost max. 30 %, podlažnost staveb pro bydlení: maximálně 2 NP, případně 1 NP + P, možnost podsklepení a využití podkroví. Obec Blansko se nachází jen 1,5 km východně od Kaplice, kde je veškerá občanská vybavenost. Dojezdová vzdálenost od hraničního přechodu Dolní Dvořiště 15 km, do Českého Krumlova 22 km a do Českých Budějovic 30km. Další bližší info u RK. Cena včetně právního servisu a provize RK 3.900.000,- . Ev. číslo: 647850.

**Přiřazená transakce z katastru nemovitostí**

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-1449/2025-302	02.04.2025	29.04.2025	3 881 808 Kč

Vzorek č. 3

Pozemek, 405 m², Benešov nad Černou, okres Český Krumlov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Benešov nad Černou, okres Český Krumlov	Cena	490 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	405 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 405 m²., který je možné využít k rekreaci. Novohradské hory je jedna z nejlépe zachovalých přírodních oblastí v Česku, která se rozvinula z bývalého pohraničního pásma. Téměř nedotčený kraj rozlehlých lesů, sluncem prozářených luk, šumějících potoků a hladin rybníků zrcadlících kouzelné západy slunce. Celkem 162 kilometrů čtverečních zaujímají v Česku Novohradské hory rozprostírající se kolem Nových Hradů, Benešova nad Černou, Dolního Dvořiště a Malont až ke státní hranici s Rakouskem, kde se táhnou téměř k údolí Dunaje.



Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1

Rodinný dům, 63 m², Olešnice č.p. 88, okres České Budějovice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Olešnice č.p. 88, okres České Budějovice	Cena	1 999 999 Kč
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Rok výstavby	1945
Plocha pozemku	554 m ²	Užitná plocha	63 m ²
Plocha zahrady	275 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Olešnice (Jihočeský kraj), který představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají nemovitost s charakterem a možností rekonstrukce dle vlastních představ. Dům je situován v klidné části obce a díky své dispozici, rozloze i přilehlým hospodářským stavbám má široké spektrum využití – od trvalého bydlení, přes rekreační zázemí, až po podnikatelský záměr. Celková plocha pozemku činí 554 m², z toho 279 m² tvoří zastavěná plocha a nádvoří. Užitná plocha domu je 63 m², nebytové prostory (dílna, stodola, kůlna). Součástí je také udržovaná zahrada o výměře 275 m² s ovocnými stromy a možností vytvoření příjemného venkovního posezení. Dům je částečně podsklepený. Dispozičně je objekt řešen jako třípokojový, přičemž v obytných místnostech jsou umístěna funkční kamna na tuhá paliva. Voda do domu není zavedena, k dispozici je kopaná studna, WC je suché, kanalizace řešena trativodem. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace





Pozemek: St. 132, LV 146 Součástí je stavba: Olešnice, č.p. 88, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.999.999,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene a potvrzení o zániku věcného břemene ze dne 11.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2025 11:28:28. Zápis proveden dne 11.08.2025.

V-9328/2025-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 132, LV 146 Součástí je stavba: Olešnice, č.p. 88, rod.dům; 4/2, LV 146

Vzorek č. 2

Rodinný dům, 120 m², Olešnice č.p. 97, okres České Budějovice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Olešnice č.p. 97, okres České Budějovice	Cena	2 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	264 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné obci Olešnice u Trhových Svinů, který je vhodný k rekonstrukci, ale zároveň ihned obyvatelný. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn, vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva a kamna, ohřev vody elektrický bojler. Celková plocha pozemku činí 264 m², z toho zastavěná plocha je 97 m² a obytná 90 m². Součástí domu je menší předzahrádka a na dvorku najdete kůlnu, která je částečně podsklepená. Dům je situován v malebné vesnici s plnou občanskou vybaveností - najdete zde základní i mateřskou školu, obchod a restauraci. Lokalita je ideální pro klidné venkovské bydlení, s rychlou dostupností do města Trhové Svině. Doporučujeme si tuto nemovitost osobně prohlédnout, abyste ocenili její potenciál a skvělou polohu. Pokud máte zájem o další informace nebo si přejete uskutečnit prohlídku, neváhejte nás kontaktovat. Výhodné financování je samozřejmostí, a je možné ho získat i bez prokázání příjmů. Doporučujeme si prohlédnout nemovitost osobně.

Fotodokumentace



Pozemek: **St. 139, LV 1309** Součástí je stavba: **Olešnice, č.p. 97, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.900.000,00 CZK

Listina, která je přirážena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 09.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 13:44:01. Zápis proveden dne 06.10.2025.

Číslo řízení

V-11868/2025-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 139, LV 1309 Součástí je stavba: Olešnice, č.p. 97, rod.dům**

Vzorek č. 3

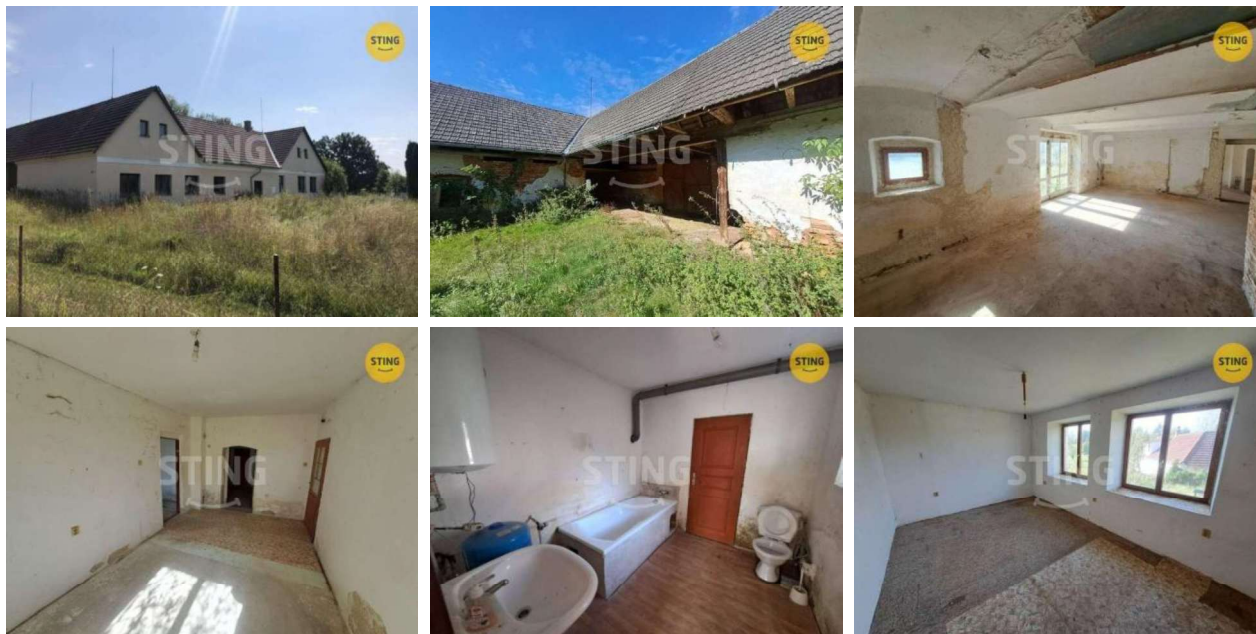
Rodinný dům, 100 m², Jílovice, okres České Budějovice

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jílovice, okres České Budějovice	Cena	4 990 000 Kč
Voda	Vodovod, zdroj	Místní Počet nadzemních 1 podlaží domu	
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek G (PENB)	- Mimořádně nevhodná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	6 393 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Podlahová plocha	200 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme ke koupi venkovský rodinný dům, prostorný uzavřený statek o dispozici 1+4, s možností rozšíření obytných částí. K nemovitosti patří rozlehlé pozemky 6393 m², z nichž část jsou pozemky k zastavbě. Rodinný dům je ze smíšeného zdiva bez využití podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Jílovice, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Objekt sestává z obytné a hospodářské části, které dohromady tvoří uzavřený dvůr. Do konce dubna 2025 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,59 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Fotodokumentace



Pozemek: St. 65, LV 489 Součástí je stavba: Jílovce, č.p. 150, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 09:12:23. Zápis proveden dne 09.09.2025.

V-10740/2025-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 65, LV 489 Součástí je stavba: Jílovce, č.p. 150, rod.dům; 1414/2, LV 489; 1414/4, LV 489; 1414/10, LV 489; 1416, LV 489; 1418/4, LV 489

Vzorek č. 4

Rodinný dům, 100 m², Olbramov č.p. 61, Horní Stropnice, okres České Budějovice

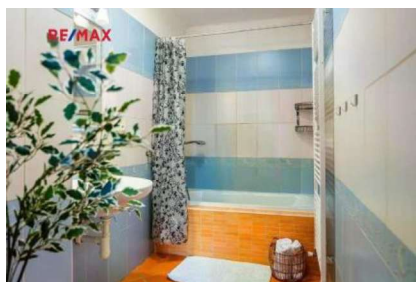
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Olbramov č.p. 61, Horní Stropnice, okres České Budějovice	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.06.2025	Číslo řízení	V-8045/2025-301
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - nehospodárná	Mimořádně Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 134 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Plocha zahrady	1 050 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Patrový

Hledáte místo, kde si odpočinete od každodenního shonu, a přitom budete mít všechno potřebné jen pár minut od domova? Pak vás jistě zaujme tato nemovitost v obci Olbramov, nedaleko Horní Stropnice, která nabízí plnou občanskou vybavenost. Rodinný dům (1/2 dvojdomu) o dispozici 3+1 s užitnou plochou cca 100 m² stojící na prostorném pozemku o rozloze 1050 m². Vstupní zádveří vás zavede do chodby, ze které je přístup na toaletu, schodiště do podkroví a zároveň vstup do jednotlivých místností v přízemí. Dispozice domu je praktická a vhodná jak pro trvalé bydlení, tak i pro rekreační účely. Dům je částečně zrekonstruovaný – cca před 12

lety proběhla výměna střešní krytiny a byla udělána nová zateplená fasáda. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, což zajišťuje ekonomický provoz i v chladnějších měsících. Nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace. Kromě samotného domu vás jistě potěší i upravená zahrada s pergolou a příjemným posezením, které přímo vybízí k odpočinku nebo společnému grilování s rodinou a přáteli. Díky velikosti pozemku zde máte dostatek prostoru pro zahradničení, dětské hřiště či další volnočasové aktivity. Obec Olbramov nabízí klidné bydlení obklopené přírodou, a přesto se nachází jen pár minut jízdy od Horní Stropnice, kde najdete školu, školku, obchody, poštu i zdravotnická zařízení. Tento dům je ideální volbou pro rodinu, která hledá útulné bydlení v klidné lokalitě, nebo pro ty, kteří touží po víkendovém útočišti mimo město. Neváhejte a domluvte si prohlídku.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-8045/2025-301	18.06.2025	16.07.2025	4 500 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Svěbohy, Horní Stropnice, okres České Budějovice

Plocha pozemku: 740 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 2551/20 Svěbohy

Pozemek, Svěbohy, Horní Stropnice, okres České Budějovice

Plocha pozemku: 310 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 2551/5 Svěbohy

Rodinný dům, Olbramov č.p. 61, Horní Stropnice, okres České Budějovice

Plocha pozemku: 84 m²,

stavební č. 166 Svěbohy (součástí je stavba č.p. 61, čest obce Olbramov)

Vzorek č. 5**Rodinný dům, 247 m², Kondrač, Kamenná, okres České Budějovice****Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)**

Lokalita	Kondrač, Kamenná, okres České Budějovice	Cena	4 190 000 Kč
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek G (PENB)	- Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	247 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji nemovitost v klidné obci Kamenná, nedaleko Trhových Svinů. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, která se zaměřila především na obytné pokoje, výměnu oken a renovaci venkovní fasády. V celém objektu, kromě kuchyně, je rozvod elektrického vedení v mědi, voda je vedena v plastu. Odpad je sveden do jímky s přepadem do trativodu, který je napojen na veřejnou kanalizaci. Voda je čerpána ze studny, ale je zde možnost připojení na veřejný vodovod. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, v obývacím pokoji se nachází krbová kamna pro lokální vytápění. Nemovitost se prodává bez okolních pozemků, které jsou ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, přičemž existuje možnost jejich odkupu, Prodej těchto pozemků je v současné době v řešení. Aktuálně si majitel tento pozemek pronajímá. K nemovitosti náleží také stodola, která je určena k rekonstrukci. Doporučuji osobní prohlídku, která vám umožní plně ocenit potenciál této nemovitosti. více

Fotodokumentace

Pozemek: St. 53/2, LV 130 Součástí je stavba: Kondrač, č.p. 54, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 11:20:06. Zápis proveden dne 20.08.2025.

Číslo řízení

V-9875/2025-301

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 53/2, LV 130 Součástí je stavba: Kondrač, č.p. 54, rod.dům