

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-19

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 1/2 nemovitých věcí: Býkovice č.p. 11, na pozemku p.č. st. 68, pozemek p.č. st. 68, p.č. 734, p.č. 917/2 (LV 145), katastrální území Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov, okres Benešov, kraj Středočeský

Kraj: Středočeský Okres: Benešov

Obec: Struhařov Katastrální území: Býkovice u Bořeňovic [608 092]

Adresa: Býkovice 11, 256 01 Struhařov

Pozemky: p. č. 68, zastavěná plocha a nádvoří, 141 m², vl. podíl 1 / 2
p. č. 734, zahrada, 328 m², vl. podíl 1 / 2
p. č. 917/2, ostatní plocha, 230 m², vl. podíl 1 / 2

Stavby: Budova s číslem popisným 11

Ostatní stavby: plechový sklad na pozemku p.č. 917/2, oplocení, k.ú. Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

2 400 000 Kč
(slovy: dva miliony čtyři sta tisíc)

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

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

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

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



Počet stran: 24 , z toho 6 příloh Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 14.04.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 21.05.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Kronus, Býkovice 11, 256 01 Struhařov, LV: 145, podíl: 1 / 2

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 145, podíl: 1 / 2

Místopis

Obec Struhařov se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Benešov, přibližně 5–7 km jihovýchodně od města Benešov. Leží v členité krajině Benešovské pahorkatiny, v nadmořské výšce kolem 448 m n. m. Jedná se o obec s větším počtem drobných sídelních částí (rozptýlená venkovská zástavba): Babčice, Bořeňovice, Budkov, Býkovice, Dolní Podhájí, Hlíňánky, Horní Podhájí, Jezero, Myslič, Pecínov, Skalice, Střížkov, Struhařov, Svatý Jan, Věřice. Jednotlivé části mají převážně charakter malých vesnic až osad, často s omezenou občanskou vybaveností. Hlavní centrum obce (správní a většina vybavenosti) je soustředěno ve Struhařově.

Místní část Býkovice je malá vesnice nachází se cca 4 km východně od centra obce, má charakter drobných venkovských sídel s velmi nízkou hustotou obyvatelstva. Obcí prochází silnice III/11324. V místní části Býkovice se nachází autobusová zastávka, obsluhovaná regionálními linkami. V místní části obce Býkovice není žádná občanská vybavenost, nachází se zde pouze objekty venkovského bydlení a drobné stavby lokálního významu (např. kaplička).

Obec Struhařov je dopravně napojena na síť silnic II. a III. třídy v regionu Benešovska. Napojení na nadřazenou silniční síť (např. silnici I/3 – směr Praha – Tábor) je zajištěno přes město Benešov. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou, která spojuje obec s Benešovem a okolními obcemi. Obec nemá vlastní železniční stanici. Nejbližší železniční uzel je ve městě Benešov, odkud je zajištěno napojení na celostátní železniční síť (trasa Praha – Tábor). Obec Struhařov disponuje základní technickou infrastrukturou odpovídající venkovské obci: vybudovaná veřejná vodovodní síť, obec má kanalizaci odpadních vod, standardní rozvodnou síť NN, dostupné běžné mobilní a internetové služby. Z hlediska občanské vybavenosti je obci Struhařov obecní úřad, základní obchod a služby, sportovní a kulturní zařízení, hasičská zbrojnice, drobné podnikatelské aktivity a služby místního významu. Vyšší občanská vybavenost je dostupná především v Benešově, který poskytuje kompletní občanskou vybavenost (zdravotnictví, školství vyšších stupňů, úřady, obchodní infrastruktura).

Objekt rodinného domu Býkovice č.p. 11 je situován po východní straně komunikace III/11324 (p.č. 917/8 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5. Přístup je z východní strany nemovitosti po místní obecní komunikaci p.č. 906/1 a p.č. 917/1 – obě ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov. Další přístup je ze západní strany po pozemcích p.č. 917/18 a p.č. 917/7 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov. Přístup k nemovitosti je tedy možný ze dvou stran po obecních veřejných pozemcích. Dům je situován jako samostatně stojící na vlastním pozemku. Dům je složen ze dvou částí, starší západní část domu a novější východní část domu. Západní část domu je postavena na hranici pozemku p.č. st. 68. Do této části je vstup vraty v plotě ze západní strany oplocení, oplocení navazuje na štít rodinného domu. Do východní části domu je vstup přes zahradu z druhé strany (ze západní), vraty v oplocení, na pozemek je vstup i vjezd. Z ostatních stran je dům obklopen zahradou, která je oplocená. Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Na pozemku p.č. 917/2 je umístěna vedlejší stavby plechový sklad zastřešená sedlovou střechou.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace
	☒ elektro	☐ telefon
		☐ plyn
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD	
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice
		☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.

Přístup přes pozemky:

917/8	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
917/18	Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov
917/7	Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov
906/1	Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov
917/1	Obec Struhařov, č. p. 75, 25601 Struhařov

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 68 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m², součástí je rodinný dům Býkovice č.p. 11, pozemek p.č. 734 – zahrada o výměře 328 m², pozemek p.č. 917/2 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 230 m², vše LV 145, v katastrálním území 608092 Býkovice u Bořeňovic, obec 530689 Struhařov, okres CZ0201 Benešov, kraj Středočeský.

Rodinný dům Býkovice č. p. 11 je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, má 1.NP, prostor pod střechou je půda a ve štítu je vybudovaná jedna podkrovní místnost (okno ve štítu). Další místnosti v podkroví lze dobudovat. Dům je částečně podsklepený. Zastřešení je sedlovou střechou s polovalbou ve štítu. V domě je dispozice 4+1, obytná plocha 150 m². Zastavěná plocha je starší část západní o výměře cca 84 m² a východní část cca 128 m². Je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný v 50.tých letech minulého století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina pálená taška (nad východní částí novější, nad západní částí původní). Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s nátěrem. Omítky vnější, fasádní břizolitové, sokl z kamenného zdiva. Fasáda bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Okna dřevěná dvojí špaletová. Kuchyně a sociální zařízení standardní vybavení.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k víkendovému bydlení. Technický stav k rekonstrukci.

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: Zákres stavby neodpovídá katastrální mapě.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na LV 145 v části: Plomby a upozornění: Probíhající obnova katastrálního operátu 00-2/2025-201	

Ostatní rizika: nejsou

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

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1950
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Opotřebení:	60,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 2
Technický stav stavby:	neudržovaná - k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 1995
☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru	

Zastavěné plochy podlaží				Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP			$16,0 \times 8,0 = 128,00 \text{ m}^2$	3,00 m	90,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			90,00 m²		
			$10,5 \times 8,0 = 84,00 \text{ m}^2$	2,75 m	46,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
bytová jednotka	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²		
sklady	12,00 m ²	0,50	6,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			46,00 m²		
podkroví			16,00 m ²	2,30 m	14,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
pokoj	14,00 m ²	1,00	14,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			14,00 m²		

Obestavěný prostor

1.NP	$(16,0 \times 8,0) \times (3,00) =$	384,00 m ³
	$(10,5 \times 8,0) \times (2,75) =$	231,00 m ³
zastřešení	$(16,0 \times 8,0) \times (3,3/2) =$	211,20 m ³
	$(10,5 \times 8,0) \times (3,3/2) =$	138,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		964,80 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

**Rodinný dům Býkovice č.p. 11, včetně pozemku p.č. st. 68, p.č. 734, p.č. 917/2,
v k.ú. Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov**

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 vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	150,00 m ²
Obestavěný prostor:	964,80 m ³
Zastavěná plocha:	228,00 m ²
Výměra pozemku:	699,00 m ²

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 vedlejší stavby ve funkčním celku 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 K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

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:

1. Radošovice 47**Lokalita:** Radošovice č.p. 47, okres Benešov, kraj Středočeský**Popis:** Rodinný dům Radošovice č.p. 47, pouhých 40 minut od Prahy, o velikosti 3+1 s užitnou plochou 118 m². Dům je obdélníkového půdorysu, přízemní, zastřešený sedlovou střechou. Postavený před cca 100 lety, se nachází na pozemku o celkové rozloze 2044 m². Nemovitost má dobrou dispozici: tři pokoje, kuchyni, koupelnu, wc, spíž a technické zázemí. Dům prošel částečnými opravami a je připraven k okamžitému nastěhování. Je zde uzavřený dvůr, který spolu s vedlejšími stavbami nabízí dostatek místa pro odpočinek a rodinné aktivity. Na zahradě rostou ovocné stromy a je možné ji využít k pěstování vlastních plodin. Tato nemovitost je vhodná nejen pro celoroční bydlení, ale i jako víkendová chalupa. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně hospody, malého obchodu s potravinami a dětského a fotbalového hřiště. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, na zahradě je studna na zalévání.**Pozemek:** 2 044,00 m²**Užitná plocha:** 118,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-1723/2026-201 z 2.3.2026

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, BJ 3+1

0,97

K3 Poloha - obdobná obec, dostupnost

1,00

K4 Provedení a vybavení - zděný, podkroví lze vybudovat

1,02

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, lze užívat

1,02

K6 Vliv pozemku - pozemek 2044 m², zahrada

0,90

K7 Vedlejší stavby - uzavřený dvůr, hosp.budovy

1,02

Cena [Kč]**Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**

k 2.3.2026

[m²]Kč/m²

Kč

[Kč/m²]

3 930 000

118,00

33 305

0,93

30 974

Zdroj: Kupní sml.:V-1723/2026-201 z 2.3.2026

2. Radonice 18**Lokalita:** Radonice 18, Divišov, okres Benešov, kraj Středočeský**Popis:** Rodinný dům Radonice č.p. 18, obec Divišov, okres Benešov. Dům na oploceném pozemku o 464 m², je tu stodola i garáž. Dům má dvě nadzemní podlaží, ve 2.NP ložnice, vedle ní ještě půda, kde lze realizovat další obytné místnosti. Dům je zastřešen sedlovou střechou, okna dvojíta původní dřevěná, dveře dřevěné, sociální zařízení kompletní. Dům je orientovaný na jižní stranu, což znamená jediné – světlo, teplo a ideální podmínky pro solární panely. Vytápění krbovými kamny, ohřev vody bojlerem, vlastní studna a odpady řešené jímkou. V obci autobusová zastávka, hned u domu a veškerá občanská vybavenost je jen několik minut v Divišově.**Pozemek:** 464,00 m²**Užitná plocha:** 85,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-4065/2025-201 z 28.5.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, BJ 3+1

0,94

K3 Poloha - obdobná obec, lepší dostupnost D1

0,97

K4 Provedení a vybavení - zděný, podkroví 1 pokoj, další lze

vybudovat

1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-4065/2025-201 z 28.5.2025

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, udržovaný, lze užívat	1,00			
K6 Vliv pozemku - pozemek 464 m ² , zahrada	1,03			
K7 Vedlejší stavby - stodola, garáž	1,02			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 990 000	85,00	35 176	0,96	33 769

3. Struhařov

Lokalita: Struhařov u Benešova, okres Benešov, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům v obci Struhařov u Benešova. Dispozice domu je 3+1, jeho součástí je také praktická dílna a prostorná půda s možností předělání na obytné podkroví. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Připojení na obecní vodovod a kanalizaci, studna a původní jímka, kterou lze použít jako jímku na dešťovou vodu. V domě je ústřední topení na tuhá paliva. Koupelna s vanou a umyvadlem, WC je samostatné. Střecha betonová taška cca 30 let. Okna původní dřevěná. Z domu je krásný výhled na nedaleké město Benešov. Obec Struhařov nabízí základní občanskou vybavenost – obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, dětské a fotbalové hřiště a autobusovou zastávku. Veškeré další potřebné služby jsou dostupné v Benešově vzdáleném pouhých 5 km, případně ve Vlašimi (14 km). Díky dobré dopravní dostupnosti je také výhodné spojení do Prahy.

Pozemek: 346,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1784523, staženo

1.5.2026 0,95

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, BJ 3+1 0,93

K3 Poloha - obdobná obec, dostupnost 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděný, podkroví lze vybudovat 1,02

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, lze užívat 1,01

K6 Vliv pozemku - pozemek 364 m², zahrada 1,04

K7 Vedlejší stavby - dílna 1,01



Zdroj: Valuo nabídka 1784523, staženo 1.5.2026

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	80,00	31 250	0,96	30 000

4. Lísek u Postupovic

Lokalita: Lísek u Postupovic, okres Benešov, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům se zahradou v obci Lísek u Postupovic, okres Benešov. Tento samostatný přízemní dům se nachází v klidné části obce a nabízí celkovou užitnou plochu 150 m², započitatelná plocha 120 m², na pozemku o výměře 1786 m². S dispozicí 2+kk je určen pro rodinné bydlení nebo jako rekreační chalupa. Vstup do domu vede přes zastřešenou verandu do prostorné předsíně. Z chodby se dostanete do ložnice, sklípku i do útulné kuchyně, která volně navazuje na obývací pokoj. Kuchyně je vybavena krbem na dřevo. Koupelna nabízí vanu a toaletu, a dům je vybaven plastovými okny a lokálním vytápěním kotlem na tuhá paliva. Zastřešení po rekonstrukci, opraven krov a nová krytina. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Na pozemku se nachází čistička odpadních vod. Je možné zbudovat podkroví. K domu patří dílna, která je umístěna vedle kotelny. Doprava do obce je vlakové a autobusové spojení je v dosahu, Benešov a Vlašim dojezd za 15 minut. Parkování je k dispozici jak před domem, tak na pozemku.

Pozemek:	1 786,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1861731, staženo 16.4.2026		0,95		
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, BJ 2+kk		0,98		
K3 Poloha - obdobná obec, dostupnost		1,00		
K4 Provedení a vybavení - zděný, podkroví lze vybudovat		1,02		
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci		0,98		
K6 Vliv pozemku - pozemek 1786 m2, zahrada		0,95		
K7 Vedlejší stavby - dílna, kotelna		1,02		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 500 000	120,00	37 500	0,90	33 750



Zdroj: Valuo nabídka 1861731, staženo 16.4.2026

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Radošovice 47											30 974,-
3 930 000,-	118	33 305,-	1,00	0,97	1,00	1,02	1,02	0,90	1,02	0,93	
2. Radonice 18											33 769,-
2 990 000,-	85	35 176,-	1,00	0,94	0,97	1,00	1,00	1,03	1,02	0,96	
3. Struhařov											30 000,-
2 500 000,-	80	31 250,-	0,95	0,93	1,00	1,02	1,01	1,04	1,01	0,96	
4. Lísek u Postupovic											33 750,-
4 500 000,-	120	37 500,-	0,95	0,98	1,00	1,02	0,98	0,95	1,02	0,90	

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	30 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 123 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 769 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	6,73 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,21 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	32 123 Kč/m ²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	150,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 818 450 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: Býkovice č.p. 11, na pozemku p.č. st. 68, pozemek p.č. st. 68, p.č. 734, p.č. 917/2 (LV 145), katastrální území Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov, okres Benešov, kraj Středočeský 4,8 mil. Kč. Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 1/2 nemovité věci, čemuž odpovídá tržní hodnota nemovité věci: 2,4 mil. 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 145, katastrální území Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov, okres Benešov, kraj Středočeský.

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

- přístup a příjezd po veřejné komunikaci ze dvou stran (západ, východ)
- pozemek zahrady u domu
- parkování na vlastním pozemku, vjezd
- možnost provedení podkroví
- dojezdové vzdálenosti: Benešov 10 km, nájezd na D1 14 km, Praha 40 km

Slabé stránky

- v místní části Býkovice není žádná občanská vybavenost
- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací

Obvyklá cena

2 400 000 Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11

V Třebíči 21.05.2026

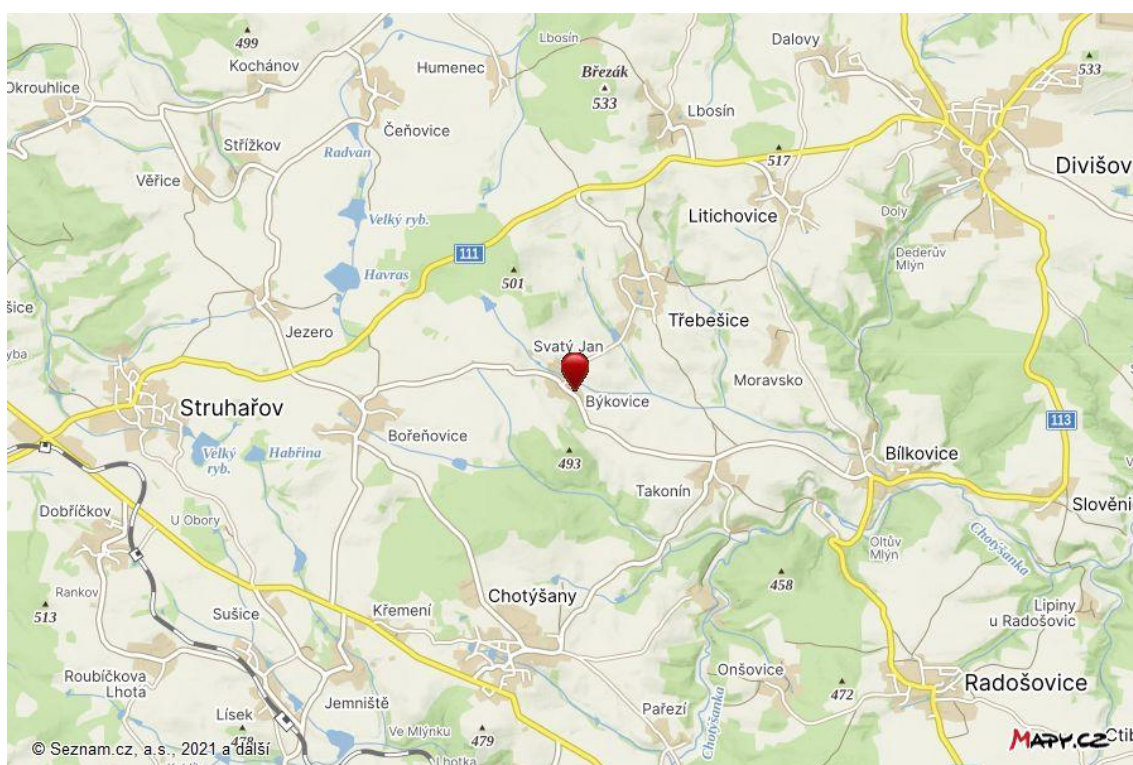
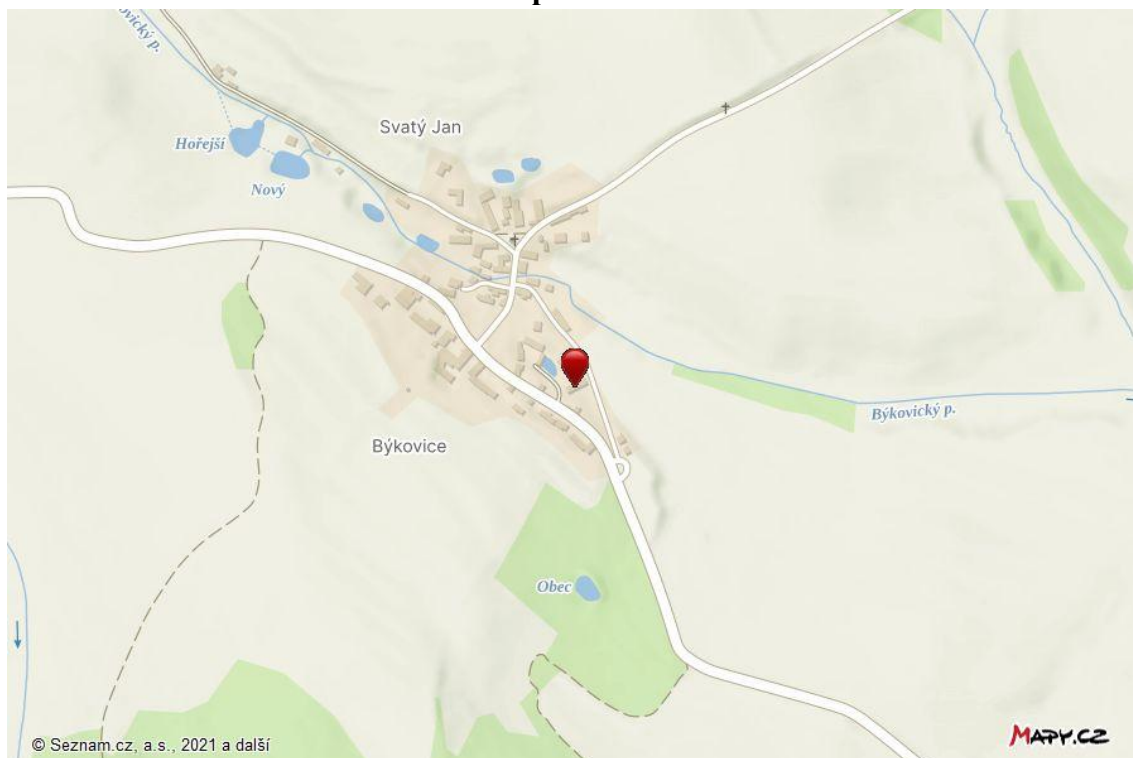
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz
IČ: 69673667 datová schránka: e5mt2nh

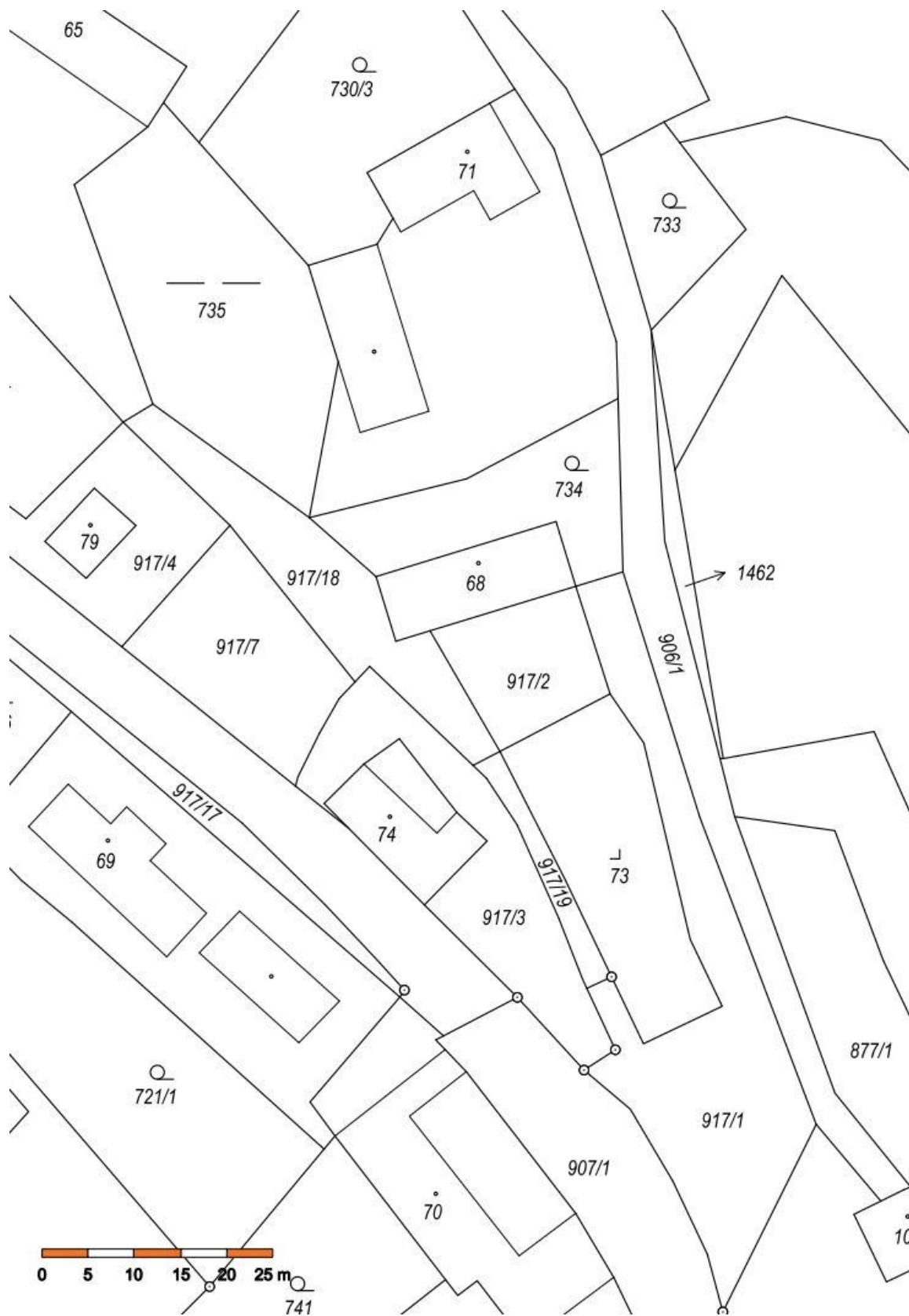


SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti RD Býkovice č.p. 11, na pozemku p.č. st. 68, k.ú. Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov, okres Benešov, kraj Středočeský	1
Situace katastrální mapy umístění pozemku p.č. st. 68, p.č. 734, p.č. 917/2, k.ú. Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov	2
Výpis z LV 145, katastrální území Býkovice u Bořeňovic, obec Struhařov	2
Fotodokumentace	1
Porovnávací nemovitosti	6
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530689 Struhařov

Kat.území: 608092 Býkovice u Bořeňovic

List vlastnictví: 145

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kronus Jan, Býkovice 11, 25601 Struhařov		1/2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	68	141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Býkovice, č.p. 11, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68					
	734	328	zahrada		zemědělský půdní fond
	917/2	230	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu	
OO-2/2025-201	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 20D 1284/2015-26 ze dne 21.03.2016. Právní moc ke dni 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 14:31:32. Zápis proveden dne 04.04.2016.
V-2483/2016-201
Pro: Kronus Jan, Býkovice 11, 25601 Struhařov RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 13:46:35. Zápis proveden dne 13.04.2026.
V-2242/2026-201
Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
734	74700	328

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530689 Struhařov

Kat.území: 608092 Býkovice u Bořeňovic

List vlastnictví: 145

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 14.04.2026 10:02:58

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/>.



uliční pohled na RD



západní část RD, štít



západní část RD a přístup



východní část RD, štít



východní část RD a přístup

podání: 2.3.2026
cena: **3 930 000 Kč**

Kupní sml. V-1723/2026-201 (LISTINY)
Listina ID: **96457551010**
LV: 142 k.ú.: **738549**

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Radošovice 47, okr. Benešov (rodinný dům)	95 m ²	21 558	3 375 699
PARCELA: st.58 (zast. plocha a nádv.), k.ú. Radošovice u Vlašimi	617 m ²	2 639	
PARCELA: 1856/1 (ostatní plochy), k.ú. Radošovice u Vlašimi	385 m ²	172	66 306
PARCELA: 1877/2 (zahradá), k.ú. Radošovice u Vlašimi	1 042 m ²	468	487 996



Rodinný dům Radošovice č.p. 47, pouhých 40 minut od Prahy, o velikosti 3+1 s užitnou plochou 118 m². Dům je obdélníkového půdorysu, přízemní, zastřešený sedlovou střechou. Postavený před cca 100 lety, se nachází na pozemku o celkové rozloze 2044 m². Nemovitost má dobrou dispozici: tři pokoje, kuchyni, koupelnu, wc, spíž a technické zázemí. Dům prošel částečnými opravami a je připraven k okamžitému nastěhování. Je zde uzavřený dvůr, který spolu s vedlejšími stavbami nabízí dostatek místa pro odpočinek a rodinné aktivity. Na zahradě rostou ovocné stromy a je možné ji využít k pěstování vlastních plodin. Tato nemovitost je vhodná nejen pro celoroční bydlení, ale i jako víkendová chalupa. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně hospody, malého obchodu s potravinami a dětského a fotbalového hřiště. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, na zahradě je studna na zalévání.

podání: 28.5.2025
cena: **2 990 000 Kč**

Kupní sml. V-4065/2025-201 (LISTINY)
Listina ID: 91115515010
LV: 131 k.ú.: 792187

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Radonice 18, Divišov, okr. Benešov (rodinný dům)	59 m ²	30 303	2 961 940
PARCELA: st.84 (zast. plocha a nádv.), kú: Zdebuzevs	332 m ²	3 492	
PARCELA: 1490/8 (ostatní plochy), kú: Zdebuzevs	101 m ²	230	23 230
PARCELA: 1513 (ostatní plochy), kú: Zdebuzevs	21 m ²	230	4 830



Rodinný dům Radonice č.p. 18, obec Divišov, okres Benešov. Dům na oploceném pozemku o 464 m², je tu stodola i garáž. Dům má dvě nadzemní podlaží, ve 2.NP ložnice, vedle ní ještě půda, kde lze realizovat další obytné místnosti. Dům je zastřešen sedlovou střechou, okna dvojitá původní dřevěná, dveře dřevěné, sociální zařízení kompletní. Dům je orientovaný na jižní stranu, což znamená jediné – světlo, teplo a ideální podmínky pro solární panely. Vytápění krbovými kamny, ohřev vody bojlerem, vlastní studna a odpady řešené jímkou. V obci autobusová zastávka, hned u domu a veškerá občanská vybavenost je jen několik minut v Divišově.

Prodej domu

346 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Struhařov u Benešova, Struhařov, Benešov,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika



Detail nabídky

#1784523



Typ nemovitosti:

dům

Podlahová plocha:

346 m²

Dispozice:

Plocha pozemku:

346 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství:

Nic

Stav:

před rekonstrukcí

GPS:

49.765451, 14.765700

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Struhařov u Benešova. Dispozice domu je 3+1, jeho součástí je také praktická dílna a prostorná půda s možností předělání na obytné podkrovní. Dům je určen k celkové rekonstrukci, což novým majitelům umožňuje přizpůsobit si bydlení podle svých představ a potřeb, ať už pro trvalé bydlení nebo rekreační využití. Připojení na obecní vodovod a kanalizaci, studna a původní jímka, kterou může nový majitel použít jako jímku na dešťovou vodu. Z domu je krásný výhled na nedaleké město Benešov. Obec Struhařov nabízí základní občanskou vybavenost – obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, dětské a fotbalové hřiště i autobusovou zastávku. Veškeré další potřebné služby jsou dostupné v Benešově vzdáleném pouhých 5 km, případně ve Vlašimi (14 km). Díky dobré dopravní dostupnosti je také výhodné spojení do Prahy. Pokud hledáte bydlení, které si upravíte podle svých představ v klidné lokalitě s výbornou dostupností, neváhejte nás kontaktovat pro více informací a domluvení prohlídky.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.05.2026

valuo

Prodej domu

346 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Struhařov u Benešova, Struhařov, Benešov,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika



Detail nabídky

#1784523

Cenová historie 25.06.2025 - 01.05.2026 (309 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	01.05.2026 (po 18 d.)	2 500 000 Kč	
Zlevněno	13.04.2026 (po 292 d.)	2 500 000 Kč za nemovitost	-495 000 Kč (-17%)
+ Vytvoření inzerátu	25.06.2025	2 995 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 500 000 Kč	-3.00 %	2 425 000 Kč
39 062 Kč/m ²	tj. -75 000 Kč/m ²	37 890 Kč/m ²

Valuová společnost s.r.o.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.05.2026

valuo

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lísek 8, Benešov, Středočeský kraj, Střední
Čechy, 25701, Česká republika



Detail nabídky

#1861731



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	150 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	1786 m ²

Celkem podlaží:	
Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	49.740801, 14.780321

Popis nemovitosti

Dovoluji si nabídnout k prodeji rodinný dům se zahradou v malebné vsi Lísek u Postupic, okres Benešov. Tento samostatný přízemní dům se nachází v klidné části obce a nabízí užitnou plochu 150 m² na pozemku o výměře 1786 m². S dispozicí 2+kk je ideální pro rodinu nebo jako rekreační chalupa. Vstup do domu vede přes zastřešenou verandu do prostorné předsíně. Z chodby se dostanete do ložnice, skřípku i do útulné kuchyně, která volně navazuje na obývací pokoj. Kuchyně je vybavena krbem na dřevo, což přináší příjemnou atmosféru pro rodinná setkání. Koupelna nabízí vanu a toaletu, a dům je vybaven plastovými okny a lokálním vytápěním kotlem na tuhá paliva. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Na pozemku se nachází čistička odpadních vod. Pro ty, kteří mají zájem o další využití prostoru, je možné zbudovat zázemí v podkrovní. Kutilové ocení dílnu, která je umístěna vedle kotelny. Doprava do obce je snadná - vlakové a autobusové spojení je v dosahu, a autem se dostanete do Postupic za pouhé 3 minuty, zatímco do měst Benešov a Vlašim dojedete za 15 minut. Parkování je k dispozici jak před domem, tak na pozemku. Pokud Vás tento dům zaujal a hledáte klidné místo pro rodinný život nebo víkendové úniky, neváhejte mě kontaktovat. Ráda Vám poskytnu více informací a zajistím prohlídku. Mgr. Alice Seidlová



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.05.2026

valuo

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Lísek 8, Benešov, Středočeský kraj, Střední
Čechy, 25701, Česká republika



	Zaznameno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	16.04.2026 (po 163 d.)	4 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	04.11.2025	4 500 000 Kč za nemovitost. Cena je včetně provize a právního servisu; Cena je včetně provize a právního servisu.	

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
4 500 000 Kč	-16.00 %	3 780 000 Kč
30 000 Kč/m ²	t.j. -720 000 Kč/m ²	25 200 Kč/m ²

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.05.2026

valuo



**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

