Znalecký posudek č. 059993/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 37/2, jehož součástí je zemědělská usedlost č.p. 2, pozemků parcelní číslo st. 37/4 a 620 a rodinného domu č.p. 6 na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **IČO: 888 87 537** Školská 695/38 110 00 Praha 1, Nové Město Usnesení č.j. 189 EX 3402/26-29 ze dne 16. 07. 2026 (doručeno 20. 07. 2026)
Účel posudku:	**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení**
Posudek vypracoval:	Ing. Michal Hradil, znalec IČO: 025 97 233 Botanická 59/65 602 00 Brno
Datum, ke kterému se ocenění provádí:	19. 08. 2026
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 14. 09. 2026

Výtisk: el. verze

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obsah:

1. ZADÁNÍ 4
1.1. Zadání posudku 4
1.2. Účel posudku 4
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 4
2. VÝČET PODKLADŮ 4
2.1. Specifikace zdrojů podkladů 4
2.2. Podklady dodané zadavatelem 4
2.3. Podklady zjištěné znalcem 4
2.4. Místní šetření 5
2.5. Literatura 5
2.6. Věrohodnost zdrojů dat 5
3. NÁLEZ 5
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat 5
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis 5
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje 5
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení 6
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko 6
3.2.4. Kopie katastrální mapy 6
3.2.5. Kopie územního plánu 7
3.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí 7
3.3.1. Základní popis lokality 7
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování 7
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění 8
3.3.4. Stavební pozemky 8
3.3.5. Zemědělská usedlost č.p. 2 8
3.3.6. Rodinný dům č.p. 6 8
3.3.7. Příslušenství a venkovní úpravy 9
3.3.8. Trvalé porosty 9
4. POSUDEK 9
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik 9
4.2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 11
4.2.1. Popis 11
4.2.2. Výměry pro ocenění 11
4.2.3. Analýza trhu 11
4.2.4. Databáze uskutečněných prodejů 12
4.2.5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání 16
4.3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 18
4.3.1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4 18
4.3.2. Ocenění budovy dle § 12 19
4.3.3. Ocenění haly dle § 12 23
4.3.4. Venkovní úpravy dle § 18 25
4.3.5. Ocenění trvalých porostů dle § 46 25
4.3.6. Určení zjištěné ceny 25
5. ODŮVODNĚNÍ 26
5.1. Rekapitulace cen 26
5.2. Interpretace výsledků analýzy 26
5.3. Kontrola postupu 26
5.4. Podmínky správnosti závěru 26

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

6. ZÁVĚR 27
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 059993/2026 28
7.1. Mapové podklady 28
7.2. Fotodokumentace 29
7.3. Výpis z katastru nemovitostí 31

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 3402/26-29 ze dne 16. 07. 2026:
Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1709, tedy pozemek parcelní číslo st. 37/2, jehož součástí je zemědělská usedlost č.p. 2, pozemky parcelní číslo st. 37/4 a 620 a rodinný dům č.p. 6 na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 3402/26.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1709 pro katastrální území Hradiště u Blovic ze dne 16. 07. 2026
Usnesení č.j. 189 EX 3402/26-29 ze dne 16. 07. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Závazné stanovisko Oddělení školství a památkové péče Městského úřadu Blovice ze dne 22. 04. 2026
Výpis z památkového katalogu
Informace z platného Územního plánu obce Blovice
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Informace z Malého lexikonu obcí 2025
Místní šetření ze dne 19. 08. 2026, fotodokumentace

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 19. 08. 2026. Povinný nereagoval na písemnou výzvu o součinnost, v místě nebyl nikdo zastižen, vstup do objektů nebyl znalci umožněn, ohledání staveb proběhlo pouze z exteriéru. Stejného dne znalec nahlédl do archivu Stavebního úřadu obce Blovice a navštívil oddělení školství a památkové péče, kde získal informace o historii staveb, které jsou vedené jako nemovité kulturní památky a pořídil kopii závazného stanoviska příslušného správního orgánu památkové péče k provedení rekonstrukce hospodářského areálu zámku Hradiště, tedy k rekonstrukci zemědělské usedlosti č.p. 2 a rodinného domu č.p. 6.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovitých věcí ke dni ocenění v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
Oceňované nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1709 vedeném pro katastrální území Hradiště u Blovic.
Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění jsou pozemky, včetně všech jejich součástí, zemědělské usedlosti, rodinného domu, venkovních úprav a trvalých porostů. Výměry pozemků byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí, výměry staveb byly částečně převzaty z veřejné evidence a částečně z dokumentace vedené v archivu stavebního úřadu.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1709 je

společnost AC Development s.r.o., IČO: 213 24 841
se sídlem 301 00 Plzeň, Jižní Předměstí, sady Pětatřicátníků 48/33

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 37/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 763,0 m², jehož součástí je zemědělská usedlost č.p. 2, pozemků parcelní číslo st. 37/4 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 7.996,0 m², parcelní číslo 620 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 308,0 m² a rodinného domu č.p. 6 na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 (jiný vlastník) a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

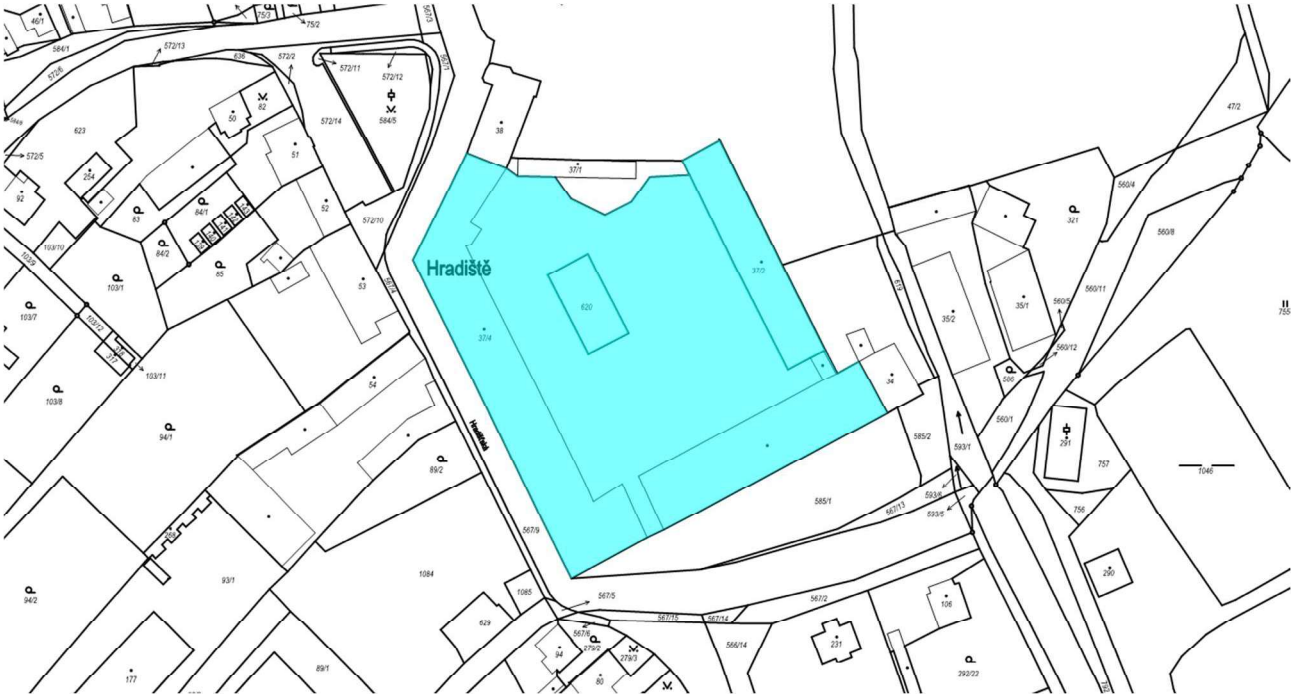
3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví je k rodinnému domu č.p. 6 evidováno věcné břemeno zřízení a provozování pojistkové skříně distribuční elektrizační soustavy ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. a k pozemku parcelní číslo st. 37/4 je evidováno věcné břemeno vedení kanalizačního řádu ve prospěch Města Blovice. Všechny oceňované pozemky i některé části staveb jsou vedeny jako nemovité kulturní památky, konkrétně jsou součástí areálu Zámku Blovice, kulturní památka rejst. č. ÚSKP 45300/4-249 – zámek. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví ani případná nájemní práva nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

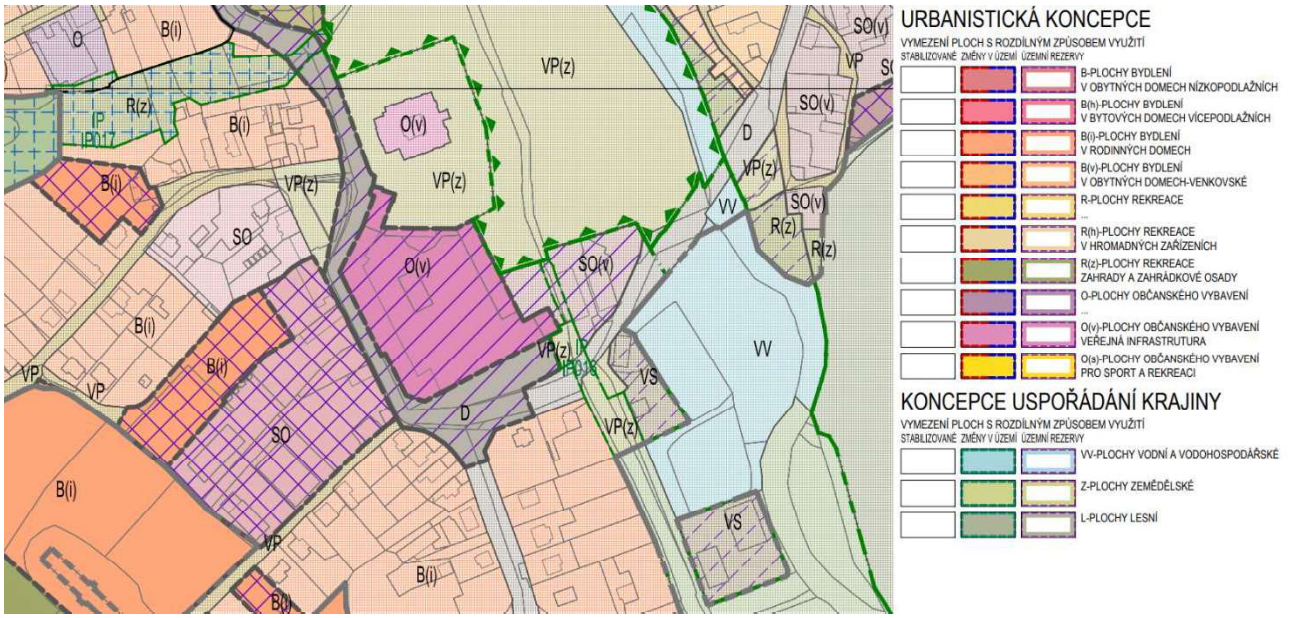
3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Blovice s pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620 v katastrálním území Hradiště u Blovic.

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Blovice, katastrálním území Hradiště u Blovic. Město Blovice náleží pod okres Plzeň-jih, Plzeňský kraj. Blovice jsou také obcí s rozšířenou působností. Obec Blovice leží přibližně sedmnáct kilometrů jihovýchodně od Statutárního města Plzeň. Na území této obce má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 4 207 obyvatel.
Z občanské vybavenosti je v obci mateřská školka, základní školy a gymnázium. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště, v obci je také poliklinika. Z další občanské vybavenosti je v obci zámek, kostel, hřbitov, poštovní úřad a síť obchodů a služeb.
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Obec je plynofikována.
Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti centra obce v lokalitě převážně obytné zástavby.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovité věci jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci, ulici Hradišťská, parkování je možné přímo na zpevněných plochách na pozemcích.
Obec Blovice je napojena na síť silnic, obcí prochází silnice II. třídy č. 117 a č. 178. Obcí prochází také železniční trať Plzeň – České Budějovice.
Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek, případně vlakové spoje. Nejbližší zastávka autobusu leží v bezprostřední blízkosti souboru posuzovaných nemovitých věcí, vlaková stanice leží přibližně 1.300 m od souboru nemovitých věcí.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci jsou stavební pozemky, jejichž součástí jsou stavby evidované jako zemědělská usedlost a rodinný dům, určené ke kompletní rekonstrukci. Jedná se o objekty, které jsou z převážné části nemovitou kulturní památkou, jako součást areálu zámku. Historicky byly stavby částečně užívány k bydlení, zemědělské výrobě nebo jako areál učiliště, jejich technický stav však jejich užívání ke dni ocenění vylučuje. K souboru nemovitostí je zpracováván stavební záměr na rekonstrukci objektů, ke dni ocenění projednaný pouze na s příslušným orgánem státní památkové péče, který vydal ke věci souhlasné závazné stanovisko. Žádost o stavební povolení pro rekonstrukci však nebyla dle sdělení příslušeného stavebního úřadu ke dni ocenění podána.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620, evidované jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce, v plochách přestavby s návrhovým užitím jako občanské vybavení, veřejná infrastruktura.
Pozemky parcelní číslo st. 37/2 a st. 37/4 jsou z části zastavěny stavbou zemědělské usedlosti č.p. 2 a rodinného domu č.p. 6, které jsou určeny ke kompletní rekonstrukci. Dle stanoviska příslušného odboru památkové péče mohou být pozemky zastavěny pouze v rozsahu stávajících staveb, případně je možné zastavění pozemku parcelní číslo 620, který byl historicky zastavěn. Nezastavěné plochy musí být zachovány v současném rozsahu a mohou sloužit pouze jako doprovodné plochy staveb hlavních. Evidovaná věcná břemena nezasahují do zastavitelných ploch.
Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny k hranici pozemků. Pozemky jsou přístupné po pozemcích ve vlastnictví obce. Celková plocha pozemků je v místě nadstandardní, tvar nemá negativní vliv na jejich využití. Pozemky jsou rovinné. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a stavby občanského vybavení.
V obci Blovice není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Zemědělská usedlost č.p. 2

Předmětem ocenění je zemědělská usedlost č.p. 2, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 37/2 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.
Jedná se o nemovitou kulturní památku. Stavba historicky sloužila jako pivovar, sladovna a hospodářská budova, později jako obytná stavba. Objekt byl částečně přestavován. V části objektu byly vybudovány byty. Jedná se o starší stavbu, částečně dvoupodlažní, částečně přízemní, založenou na kamenných základech, která je částečně podsklepená, zastřešená historickým sedlovým krovem.
Ke dni ocenění je stavba ve velmi špatném technickém stavu, silně poškozená, vnitřní vybavení není funkční, technicky i morálně dožité.

3. 3. 6. Rodinný dům č.p. 6

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 6, který se nachází na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Dle místního šetření se jedná o soubor pěti objektů. Většina částí objektu je nemovitými kulturními památkami, s výjimkou jihozápadní části, která byla historicky znehodnocena požárem a po přestavbě z ní byla odstraněna památková ochrana a severní části.
Jihovýchodní část objektu sloužila jako stodola. Jedná se o přízemní halový objekt, zastřešený sedlovou střechou. Ke dni ocenění se převážná část krovu stavby zřítila. Stavba je ke dni ocenění v havarijním stavu.
Jihozápadní část objektu byla přestavěna, aby plnila funkci učiliště. Jedná se o novější dvoupodlažní budovu, zastřešenou sedlovou střechou. Stavba je celkově ve špatném technickém stavu, určená ke kompletní rekonstrukci nebo demolici.
Západní část objektu historicky sloužila jako chlévy. Jedná se o přízemní halový objekt, s historickými litinovými sloupy a klenbami, zastřešený sedlovou střechou. Stavba je celkově ve velmi špatném technickém stavu, určená ke kompletní rekonstrukci v souladu s požadavky památkové péče.
Severozápadní část objektu sloužila jako obytná budova, jedná se o novější dobudovanou část uzavírající stavební proluku po původní stavbě. Jedná se o dvoupodlažní budovu, s přístavbou se sociálními zázemími, zastřešenou sedlovou střechou. Stavba je celkově ve špatném technickém stavu, určená ke kompletní rekonstrukci nebo demolici.
Severní samostatná část objektu se nachází na pozemku jiného vlastníka, historicky sloužila jako hospodářská budova. Jedná se o přízemní budovu zastřešenou pultovou střechou. Stavba je celkově ve špatném technickém stavu, určená ke kompletní rekonstrukci nebo demolici.

3. 3. 7. Příslušenství a venkovní úpravy

Příslušenství tvoří venkovní úpravy v nadstandardním rozsahu a podstandardním provedení, zpevněné plochy, technicky i morálně dožité. Ke stávajícím objektům jsou provedeny přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace.

3. 3. 8. Trvalé porosty

Na pozemku parcelní číslo st. 37/4 byly zjištěny trvalé porosty, jedná se o okrasné stromy a keře bez hospodářského významu.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná
Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

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

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky, parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620, evidované jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice. Pozemky jsou situované v zastavěném území obce, v platném územním plánu jsou vedeny jako plocha přestavby, návrhová plocha občanského vybavení, veřejné infrastruktury. Na pozemcích se nachází soubor objektů, z převážné části nemovitých kulturních památek, ve velmi špatném technickém stavu, které jsou určeny ke kompletní rekonstrukci, případně k odstranění. Součástí pozemků jsou také venkovní úpravy ve špatném technickém stavu, původní přípojky inženýrských sítí a trvalé porosty bez hospodářského užitku. Využití celé lokality je omezena požadavky památkové péče pro zachování rázu lokality, zastavěných ploch území a objemů stávajících objektů.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Plocha pozemků celkem činí 9.067,0 m^2, zastavitelná plocha činí 4.133,0 m^2.

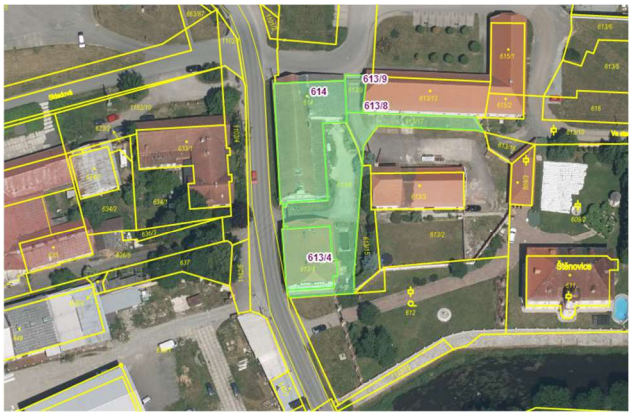
4. 2. 3. Analýza trhu

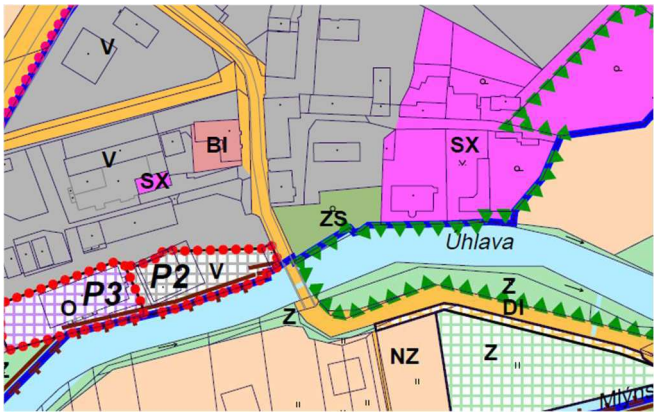
Prodeje stavebních pozemků s původními stavbami určenými k přestavbě nebo rekonstrukci jsou v obci a jejím okolí běžné, ne však příliš časté. Prodeje souborů nemovitých věcí, které jsou chráněné jako nemovité kulturní památky jsou ještě méně časté. Oceňované pozemky leží v zastavěném území menšího města. Oceňované stavební pozemky jsou dle územního plánu určeny jako návrhové plochy občanského vybavení, veřejné infrastruktury, s podmíněným využitím jako sociální bydlení nebo služební byty. Při tvorbě databáze uskutečněných prodejů budou vybírány pozemky se stavbami určenými k rekonstrukci nebo demolici určené platnými územními plány obcí pro účely přestavby, na účely občanského vybavení nebo smíšené obytné účely. Poptávka v místě ke dni ocenění přibližně odpovídá nabídce.
Využití pozemků jako stavebních ploch pro účely občanského vybavení je nejlepším možným využitím oceňovaných nemovitých věcí.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN - V - 2991/2024 - 406	**Datum**	27/06/2024
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemků se stavbami v blízké menší obci Štěnovice, pozemky v bývalém areálu zámku v okrajové části obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha pozemků 1.657 m^2, z důvodů památkové ochrany zastavitelné pouze 974 m^2		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na elektrickou energii, vodovod a kanalizaci		
K_4	Úprava dle příslušenství a omezení		Pozemky se stavbami rodinného domu po částečné rekonstrukci a zemědělské stavby, součást bývalého areálu zámku, nemovitosti jsou nemovitými kulturními památkami		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP stabilizovaná plocha výroby a skladování		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky se stavbami nemovitých kulturních památek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			5 853 334,00 Kč		



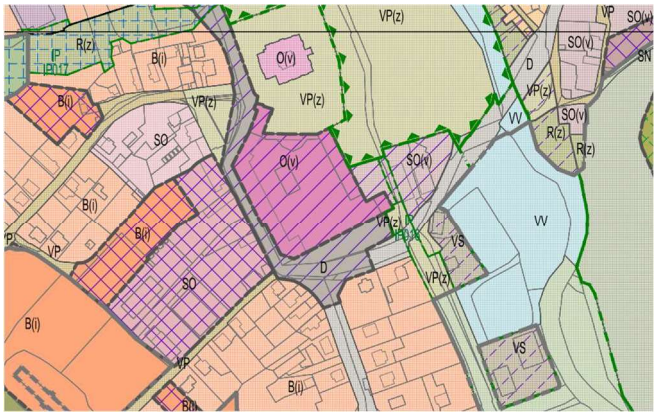




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN - V - 3023/2024 - 406	**Datum**	10/07/2024
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej předmětných pozemků se stavbami		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha pozemků 9.067 m^2, z důvodů památkové ochrany zastavitelné pouze 4.133 m^2		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn		
K_4	Úprava dle příslušenství a omezení		Pozemky se stavbami rodinného domu a zemědělské stavby, součást bývalého areálu zámku, nemovitosti jsou nemovitými kulturními památkami		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha přestavby pro účely občanského vybavení - veřejná infrastruktura		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky se stavbami nemovitých kulturních památek, starší prodej		
Celková sjednaná cena			14 200 000,00 Kč		



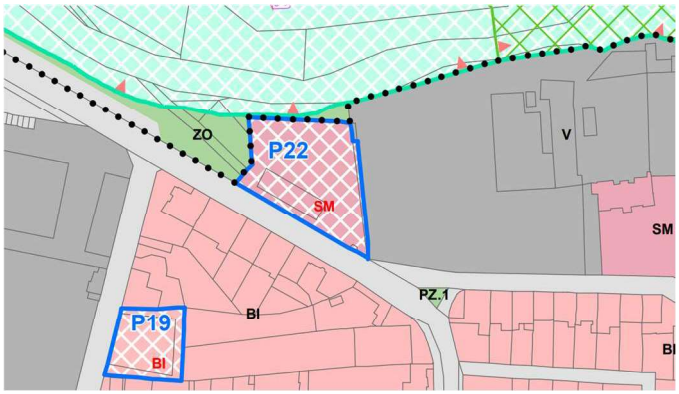




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN – V – 3076/2025 – 408	**Datum**	20/10/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemků se stavbou v blízké větší obci Rokycany, pozemky v blízkosti centra obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha pozemků 4.650 m^2, z důvodů zařazení v územním plánu zastavitelné pouze 4.060 m^2		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn		
K_4	Úprava dle příslušenství a omezení		Pozemky se stavbou pro výrobu a skladování určenou k odstranění		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha přestavby pro účely smíšené obytné městské		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky se stavbou určenou k odstranění/přestavbě, starší prodej		
Celková sjednaná cena			18 000 000,00 Kč		



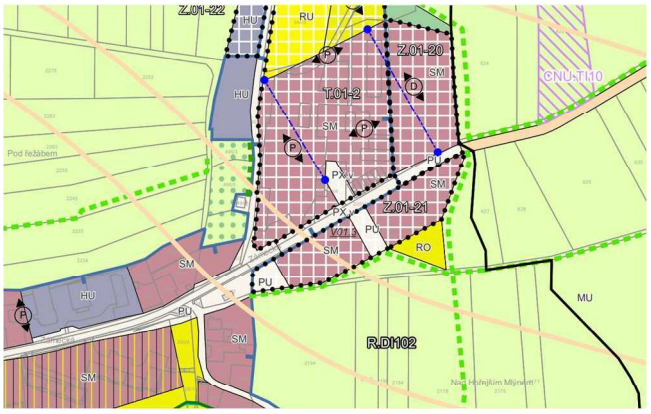




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 4	**Zdroj**	KN - V - 3082/2026 - 406	**Datum**	17/06/2026
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemků se stavbami v sousední obci Spálené Poříčí, pozemky v okrajové části obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha pozemků 4.633 m^2, z důvodů zařazení v územním plánu zastavitelné pouze 4.338 m^2		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Možnost napojení na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn		
K_4	Úprava dle příslušenství a omezení		Pozemky se stavbami pro výrobu a skladování, součást bývalého výrobního areálu, stavby určeny k odstranění		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha přestavby pro účely smíšené obytné městské		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Stavební pozemky se stavbami určenými k odstranění/přestavbě, aktuální prodej		
Celková sjednaná cena			7 000 000,00 Kč		







+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází stavebních pozemků, se stavbami určenými pro rekonstrukci nebo demolici, pro obdobné účely. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 skutečně zastavitelné plochy. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů stavebních pozemků ve stejné obci a okolí získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňované nemovité věci byly určeny následující koeficienty úpravy:
K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady se nachází ve stejné obci, případně v blízkých obcích různé velikosti. Uvedené příklady jsou převážně obdobně nebo hůře situované vzhledem k dostupnosti občanského vybavení obcí. Dopravní dostupnost je v uvedených příkladech obdobná jako u oceňovaných pozemků, které jsou dostupné po zpevněné místní komunikaci. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.
K_2 – koeficient úpravy dle velikosti pozemku s ohledem na jeho tvar – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem se zmenšuje jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena pozemku výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena pozemku výrazně menšího rozsahu naopak zmenšena. Dále je v tomto koeficientu zohledněna také velikost nezastavitelných částí pozemků. Oceňované pozemky jsou vhodného tvaru, celkově nadstandardního rozsahu s dostatečnou plochou doplňující funkci zastavěných ploch.
K_3 – koeficient úpravy dle technického vybavení stavebního pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, oceňované pozemky je možno napojit na všechny inženýrské síti v obci, většina z uvedených příkladů má obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě v obcích.
K_4 – koeficient úpravy dle příslušenství a omezení užívání pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenství oceňovaných pozemků tvoří soubor staveb a venkovní úpravy, vše ve velmi špatném technickém stavu, určeno ke kompletní rekonstrukci nebo demolici. Příslušenství pozemků v uvedených příkladech je různé. Oceňované pozemky a většina oceňovaných staveb jsou vedeny jako nemovitá kulturní památka, s tímto souvisí požadavky na ochranu těchto nemovitých věcí, která je omezujícím vlivem pro případnou rekonstrukci a využití staveb a pozemků.
K_5 – koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou zařazeny v platných územních plánech obcí jako plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování nebo občanského vybavení. Posuzované pozemky mají dle územního plánu možnost zastavění objekty občanského vybavení, občanské infrastruktury, podmíněně i objekty zvláštního trvalého bydlení.
K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejů vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Výpočet

Určení ceny pozemků p.č. st. 37/2, st. 37/4 a 620 v k.ú. Hradiště u Blovic včetně příslušenství metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m^2	K_O	JC_R Kč/m^2	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m^2
Prodej č. 1	5 853 334,00	974,0	1,00	6 009,58	1,05	0,85	1,02	0,85	1,10	1,07	5 473,29
Prodej č. 2	14 200 000,00	4 133,0	1,00	3 435,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	3 607,55
Prodej č. 3	18 000 000,00	4 060,0	1,00	4 433,50	0,90	1,05	1,00	0,90	0,95	1,02	3 653,80
Prodej č. 4	7 000 000,00	4 338,0	1,00	1 613,65	1,02	1,05	1,00	0,90	0,95	1,00	1 477,62
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	3 553,06
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	1 414,90
Grubbův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková zastavitelná plocha oceňovaných pozemků										m^2	4 133,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	8 837 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	20 533 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										**Kč**	**14 685 000,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková zastavitelná plocha pozemků
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohu pozemku a jeho dopravní dostupnost
K_2	Koeficient úpravy dle velikost pozemku s ohledem na jeho tvar
K_3	Koeficient úpravy dle technické vybavení stavebního pozemku - dostupnost inženýrských sítí
K_4	Koeficient úpravy dle příslušenství a omezení užívání pozemku
K_5	Koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu obce
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Cena posuzovaných nemovitých věcí, stavebních pozemků včetně příslušenství, dle metody porovnání leží v intervalu 8.837.000,00 Kč až 20.533.000,00 Kč, cena metodou porovnání je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 14.685.000,00 Kč.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4. 3. 1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiná plocha

Celková výměra pozemku: 9.067,0 m^2

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620					
Obec					**Blovice**
Katastrální území					**Hradiště u Blovic**
Kraj					Plzeňský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025			4 207
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m^2)			**2731**
Plocha pozemků		P (m^2)			**9067**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	II.	2001 - 5000 obyvatel		0,80
O_2	Hospodářsko správní význam obce	I.	Obec s významnými turistickými cíly		0,95
O_3	Poloha obce	VI.	Ostatní obce		0,80
O_4	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní		1,00
O_5	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a vlaková zastávka		0,95
O_6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost		1,00
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$		ZC	**1577**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
P_1	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce		0,00
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku		0,00
P_3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu		0,00
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu		0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně		1,00
P_7	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_8	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**1,0000**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2					
P_1	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití		0,00
P_2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace		0,00
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky		0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	I.	Mimo chraněné území a ochranné pásma		0,00
P_5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání		0,00
P_6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$		I_O	**1,0000**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Budovy pro školství a zdravotnictví		0,55
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba		0,10
P_3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazuje na střed obce		0,08
P_4	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci		0,00
P_5	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná		0,00
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, park. na pozemku		0,05
P_7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m od pozemku		0,00
P_8	Komerční využitelnost	III.	Možnost komerčního využití		0,05
P_9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí		0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	III.	Nižší než průměr v kraji		0,00
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Nemovitá kulturní památka		-0,20
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**0,5940**
Cena pozemků celkem		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P$		CP (Kč)	**8 493 403,45**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 2. Ocenění budovy dle § 12

Zemědělská usedlost č.p. 2

Druh stavby: zděná konstrukce, částečně podsklepená stavba, sedlová střecha s možností zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Podzemní podlaží	190,00	2,50	475,00
1. Nadzemní podlaží	760,00	4,10	3 116,00
2. Nadzemní podlaží	356,00	3,35	1 192,60
Zastřešení	-	-	1 961,80
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**435,33**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**3,66**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**6 745,40**	**m^3**

Ocenění budovy dle § 12 vyhlášky

Zemědělská usedlost č.p. 2 na pozemku parcelní číslo st. 37/2 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ budovy	K
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	2 150,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,935
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,1 / v+0,3	0,874
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	6 745,40
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,172
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Kamenné bez izolace	P	0,06000	-0,06000
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,18800	0,00000
3	Stropy	Klenbové, dřevěné	S	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,05300	0,00000
5	Krytiny střech	Keramická taška	S	0,02400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu částečně chybí	P	0,00700	-0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,06900	-0,06900
8	Upravy venkovních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,03100	-0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	Poškozené v minimálním rozsahu	P	0,02100	-0,02100
10	Schody	Dřevěné	S	0,03000	0,00000
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, poškozené	P	0,03200	-0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Dřevěná poškozená	P	0,05400	-0,05400
14	Povrchy podlah	Dřevěná prkna	P	0,03100	-0,03100
15	Vytápění	Chybí	C	0,04700	-0,08704
16	Elektroinstalace	230/400 V	P	0,05200	-0,05200
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitnřní vodovod	Ano	P	0,03300	-0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Ano	P	0,03200	-0,03200
20	Vnitřní plynovod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
21	Ohřev teplé vody	Chybí	C	0,02100	-0,03889
22	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,01800	-0,03334
23	Vnitřní hygienické zařízení	Poškozené sociální zázemí bytových jednotek	P	0,03800	-0,03800
24	Výtahy	Chybí	C	0,01300	-0,02408
25	Ostatní	Chybí	C	0,05600	-0,10371
26	Instalční prefabriková jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,76188
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,58858
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_1 * K_2* K_3* K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^3	3 079,85
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**1 851 038,30**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Severozápadní část rodinného domu č.p. 6

Druh stavby: zděná konstrukce, částečně podsklepená stavba, sedlová střecha s možností zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Podzemní podlaží	47,85	2,50	119,63
1. Nadzemní podlaží	307,00	3,00	921,00
2. Nadzemní podlaží	307,00	3,00	921,00
Zastřešení	-	-	690,75
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**220,62**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**2,96**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**2 652,38**	**m^3**

Ocenění budovy dle § 12 vyhlášky

Severozápadní část rodinného domu č.p. 6, obytná stavba, na pozemku parcelní číslo st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ budovy	K
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	2 150,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,950
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,1 / v+0,3	1,009
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	2 652,00
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,172
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Kamenné bez izolace	P	0,06000	-0,06000
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,18800	0,00000
3	Stropy	Dřevěné trámové	S	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,05300	0,00000
5	Krytiny střech	Keramická taška	S	0,02400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu částečně chybí	P	0,00700	-0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,06900	-0,06900
8	Úpravy venkovních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,03100	-0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	Poškozené v minimálním rozsahu	P	0,02100	-0,02100
10	Schody	Dřevěné	S	0,03000	0,00000
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, poškozené	P	0,03200	-0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Dřevěná poškozená	P	0,05400	-0,05400
14	Povrchy podlah	Dřevěná prkna	P	0,03100	-0,03100
15	Vytápění	Chybí	C	0,04700	-0,08704
16	Elektroinstalace	230/400 V	P	0,05200	-0,05200
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitnřní vodovod	Ano	P	0,03300	-0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Ano	P	0,03200	-0,03200
20	Vnitřní plynovod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
21	Ohřev teplé vody	Chybí	C	0,02100	-0,03889
22	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,01800	-0,03334
23	Vnitřní hygienické zařízení	Poškozené sociální zázemí bytových jednotek	P	0,03800	-0,03800
24	Výtahy	Chybí	C	0,01300	-0,02408
25	Ostatní	Chybí	C	0,05600	-0,10371
26	Instalční prefabrikova jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,76188
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,58858
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_1 * K_2* K_3* K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^2	3 614,27
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**854 026,69**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Jihozápadní část rodinného domu č.p. 6

Druh stavby: zděná konstrukce, nepodsklepená stavba, sedlová střecha s možností zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Nadzemní podlaží	843,00	3,90	3 287,70
2. Nadzemní podlaží	843,00	2,80	2 360,40
Zastřešení	-	-	1 095,90
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**843,00**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**3,35**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**6 744,00**	**m^3**

Ocenění budovy dle § 12 vyhlášky

Jihozápadní část rodinného domu č.p. 6, budova školy, na pozemku parcelní číslo st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ budovy	C
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	2 538,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,928
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,1 / v+0,3	0,927
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	6 744,00
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_1**	-	3,080
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Betonové izolované	S	0,07300	0,00000
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,19200	0,00000
3	Stropy	Monolitické	S	0,11100	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,06200	0,00000
5	Krytiny střech	Plechová	S	0,02100	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu částečně chybí	P	0,00600	-0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Cementové omítky	S	0,06900	0,00000
8	Upravy venkovních povrchů	Cementové omítky	S	0,03100	0,00000
9	Vnitřní obklady keramické	Poškozené v minimálním rozsahu	P	0,01800	-0,01800
10	Schody	Betonové	S	0,03100	0,00000
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, poškozené	P	0,03200	-0,03200
12	Vrata	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Dřevěná poškozená	P	0,05200	-0,05200
14	Povrchy podlah	Keramická dlažba, PVC	S	0,02200	0,00000
15	Vytápění	Chybí	C	0,04100	-0,07593
16	Elektroinstalace	230/400 V	P	0,05000	-0,05000
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
18	Vnitnřní vodovod	Ano	P	0,02200	-0,02200
19	Vnitřní kanalizace	Ano	P	0,02100	-0,02100
20	Vnitřní plynovod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
21	Ohřev teplé vody	Chybí	C	0,01600	-0,02963
22	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,01800	-0,03334
23	Vnitřní hygienické zařízení	Poškozené sociální zázemí	P	0,03400	-0,03400
24	Výtahy	Chybí	C	0,01000	-0,01852
25	Ostatní	Chybí	C	0,06200	-0,11482
26	Instalční prefabriková jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,51836
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,72009
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_1 * K_2* K_3+ K_4 + K_5 + K_i	**ZCU**	Kč/m^2	4 545,45
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**2 731 317,22**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Severní část rodinného domu č.p. 6

Druh stavby: zděná konstrukce, nepodsklepená stavba, pultová střecha bez možnosti zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Nadzemní podlaží	168,00	2,60	436,80
Zastřešení	-	-	126,00
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**168,00**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**2,60**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**562,80**	**m^3**

Ocenění budovy dle § 12 vyhlášky

Severní část rodinného domu č.p. 6, zemědělská stavba, na pozemku parcelní číslo st. 37/1 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ budovy	O
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^3	2 695,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	0,939
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,959
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,1 / v+0,3	1,108
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	562,80
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_4**	-	3,210
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Kamenné bez izolace	P	0,10800	-0,10800
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0,25600	0,00000
3	Stropy	Dřevěný podhled	S	0,11700	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,06900	0,00000
5	Krytiny střech	Keramická taška	S	0,02800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,04400	-0,04400
8	Upravy venkovních povrchů	Poškozené vápenné omítky	P	0,03100	-0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	Chybí	C	0,02300	-0,04260
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, poškozené	P	0,02400	-0,02400
12	Vrata	Chybí	C	0,01800	-0,03334
13	Okna	Chybí	C	0,04300	-0,07964
14	Povrchy podlah	Chybí	C	0,03200	-0,05926
15	Vytápění	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Chybí	C	0,07000	-0,12964
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00300	-0,00556
18	Vnitnřní vodovod	Chybí	C	0,02400	-0,04445
19	Vnitřní kanalizace	Chybí	C	0,02300	-0,04260
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Chybí	C	0,00400	-0,00741
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení	Chybí	C	0,02300	-0,04260
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05300	-0,09816
26	Instalční prefabriková jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
	Celkem			1,00000	-0,80522
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,56518
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_1 * K_2* K_3* K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^3	4 878,48
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**244 633,55**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 3. Ocenění haly dle § 12

Jihovýchodní část rodinného domu č.p. 6

Druh stavby: zděná konstrukce, částečně podsklepená stavba, sedlová střecha s možností zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Podzemní podlaží	314,00	2,50	785,00
1. Nadzemní podlaží	495,00	3,00	1 485,00
1. Nadzemní podlaží	580,00	5,60	3 248,00
2. Nadzemní podlaží	495,00	2,60	1 287,00
Zastřešení	-	-	3 601,25
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**628,00**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**3,61**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**10 406,25**	**m^3**

Opotřebení stavby: 100 let / 100 let životnost = 85,0 %

Ocenění haly dle § 12 vyhlášky

Jihovýchodní část rodinného domu č.p. 6, zemědělská stavba, na pozemku parcelní číslo st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky				typ budovy	K
Základní cena dle typu haly z přílohy č. 9 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	1 468,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	1,075
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,931
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,8 / v+0,3	1,076
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	10 406,25
Koeficient polohový	(příloha č.20 vyhl.)		**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)		**K_i**	-	3,210
Koeficient vybavení stavby	výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)				
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Kamenné neizolované	P	0,12300	-0,12300
2	Svislé konstrukce	Zdivo cihelné poškozené	P	0,29800	-0,29800
3	Stropy	Dřevěné	S	0,09100	0,00000
4	Zastřešení	Částečně zřícené	P	0,11200	-0,11200
5	Krytiny střech	Chybí	C	0,02800	-0,05186
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních povrchů	Poškozná vápenná omítka	P	0,06000	-0,06000
8	Upravy venkovních povrchů	Poškozná vápenná omítka	P	0,03200	-0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	Dřevěné poškozené	P	0,00700	-0,00700
11	Dveře	Chybí	C	0,02100	-0,03889
12	Vrata	Dřevěná poškozená	P	0,02400	-0,02400
13	Okna	Chybí	C	0,04400	-0,08149
14	Povrchy podlah	Chybí	C	0,04900	-0,09075
15	Vytápění	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Chybí	C	0,04800	-0,08890
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitnřní vodovod	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05200	-0,09630
	Celkem			1,00000	-1,12456
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,39274
Základní jednotková cena upravená	ZC * K_1 * K_2* K_3* K_4 * K_5 * K_i		**ZCU**	Kč/m^2	1 991,24
Koeficient úpravy ceny stavby	I_T * I_P (dle pozemku)		pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem	**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**		**CB**	**Kč**	**1 846 269,17**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Západní část rodinného domu č.p. 6

Druh stavby: zděná konstrukce, nepodsklepená stavba, sedlová střecha s možností zřízení podkroví

Výpočet průměrné zastavěné plochy, průměrné výšky podlaží a obestavěného prostoru stavby			
Podlaží	Zastavěná plocha (m^2)	Výška podlaží (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1. Nadzemní podlaží	740,00	5,10	3 774,00
Zastřešení	-	-	2 331,00
Průměrná zastavěná plocha	**PZP**	**740,00**	**m^2**
Průměrná výška podlaží	**v**	**5,10**	**m**
Obestavěný prostor celkem	**OP**	**6 105,00**	**m^3**

Opotřebení stavby: 100 let / 100 let životnost = 85,0 %

Ocenění haly dle § 12 vyhlášky

Západní část rodinného domu č.p. 6, zemědělská stavba, na pozemku parcelní číslo st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky				typ budovy	K
Základní cena dle typu haly z přílohy č. 9 vyhlášky			**ZC**	Kč/m^2	1 468,00
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky			**K_1**	-	1,075
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží			**K_2**	0,92+6,6 / PZP	0,929
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží			**K_3**	2,8 / v+0,3	0,849
Obestavěný prostor stavby			**OP**	m^3	6 105,00
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	**K_5**	-	1,000
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	**K_i**	-	3,210
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n_i
1	Základy	Kamenné neizolované	P	0,12300	-0,12300
2	Svislé konstrukce	Zdivo cihelné	S	0,29800	0,00000
3	Stropy	Klenbové	S	0,09100	0,00000
4	Zastřešení	Dřevěný krov	S	0,11200	0,00000
5	Krytiny střech	Kermaická skládaná	S	0,02800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Chybí	C	0,00700	-0,01296
7	Úprava vnitřních povrchů	Poškozná vápenná omítka	P	0,06000	-0,06000
8	Úpravy venkovních povrchů	Poškozná vápenná omítka	P	0,03200	-0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	Chybí	C	0,00700	-0,01296
11	Dveře	Chybí	C	0,02100	-0,03889
12	Vrata	Chybí	C	0,02400	-0,04445
13	Okna	Chybí	C	0,04400	-0,08149
14	Povrchy podlah	Chybí	C	0,04900	-0,09075
15	Vytápění	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	Chybí	C	0,04800	-0,08890
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,00400	-0,00741
18	Vnitnřní vodovod	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienické zařízení	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Chybí	C	0,05200	-0,09630
	Celkem			1,00000	-0,68911
Koeficient vybavení stavby			**K_4**	1+(0,54*Σn_i)	0,62788
Základní jednotková cena upravená		ZC * K_1 * K_2* K_3* K_4 * K_5 * K_i	**ZCU**	Kč/m^2	2 508,49
Koeficient úpravy ceny stavby		I_T * I_P (dle pozemku)	pp	-	0,5940
Opotřebení stavby			o	-	85,00%
Cena stavby celkem		**OP * ZCU * pp * (1-(o/100))**	**CB**	**Kč**	**1 364 506,21**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 4. Venkovní úpravy dle § 18

Ocenění dle § 18 vyhlášky

Venkovní úpravy na pozemcích parcelní číslo st. 37/2 a 620 v k.ú. Hradiště u Blovic								
Koeficent polohový	K_S	dle přílohy č. 20		Ostatní města			1,00	
Popis a zařazení venkovní úpravy	Stáří (let)	Životnost (let)	Opotř.	Základní cena (Kč/jednotka)	Množství	pp = I_T * I_P	K_L	Cena (Kč)
1.1.1 Přípojka vody DN 25 mm	60	60	85%	340,00	10,0 m	0,5940	3,578	1 083,92
2.1.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm	100	100	85%	1 180,00	8,0 m	0,5940	3,532	2 970,78
3.1.6 Přípjka zemní kabel	60	60	85%	195,00	2,0 m	0,5940	3,276	113,84
8.2.1 Betonový povrch monolitický	60	60	85%	235,00	4156,0 m²	0,5940	3,438	299 176,16
Cena venkovních úprav celkem								**303 344,69**

4. 3. 5. Ocenění trvalých porostů dle § 46

Ocenění dle § 46 vyhlášky

Ocenění okrasných porostů na pozemku parcelní číslo st. 37/4 v k.ú. Hradiště u Blovic							
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin			K_Z	7 - Zeleň ve výrobních areálech		0,45	
Druh porostů	Věk (let)	Počet kusů	Základní cena (Kč/kus)	Přirážky (max 200%)	Srážky (max 99%)	K_S dle přílohy č. 20	Cena (Kč)
Listnaté stromy I	35	1	19 650,00	0%	0%	1,00	8 842,50
Listnaté stromy I	4	4	620,00	0%	0%	1,00	1 116,00
Jehličnaté stromy I	35	3	15 840,00	0%	0%	1,00	21 384,00
Listnaté keře	4	2	190,00	0%	0%	1,00	171,00
Cena okrasných porostů celkem						**Kč**	**31 513,50**

4. 3. 6. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemky	Hradiště u Blovic	1	8 493 403,45
§ 12 Budovy	Hradiště u Blovic	1	5 681 015,76
§ 12 Haly	Hradiště u Blovic	1	3 210 775,38
§ 18 Venkovní úpravy	Hradiště u Blovic	1	303 344,69
§ 46 Trvalé porosty	Hradiště u Blovic	1	31 513,50
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)			**17 720 050,00**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1709, tedy pozemek parcelní číslo st. 37/2, jehož součástí je zemědělská usedlost č.p. 2, pozemky parcelní číslo st. 37/4 a 620 a rodinný dům č.p. 6 na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí 14.685.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí 17.720.050,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, stavebních pozemků se stavbami určenými ke kompletní rekonstrukci nebo demolici, byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě v posledních třiceti dvou měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s výměrou pozemků v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o pozemcích tak, aby co nejvíce odpovídali pozemkům oceňovaným v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovitých věcí nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky ve městě Blovice, katastrálním území Hradiště u Blovic, situované v blízkosti centra obce. Jedná se o obec v širší spádové lokalitě Statutárního města Plzeň. Stavební pozemky pro účely občanského vybavení jsou v místě žádaným artiklem. Příslušenstvím pozemků jsou ke dni ocenění stavby, z převážné části nemovité kulturní památky, které jsou však ve velmi špatném technickém stavu, vyžadující zásadní rekonstrukce. Pro soubor nemovitých věcí je vydáno platné závazné stanovisko příslušného odboru památkové péče k plánované rekonstrukci souboru staveb. Ke dni ocenění však nebyla podána žádost o stavební povolení pro tuto rekonstrukci. Možnost využití celého území je limitována požadavky památkové péče. Evidovaná věcná břemena neomezují užívání skutečně zastavitelných ploch a mají zanedbatelný vliv na obvyklou cenu souboru nemovitých věcí.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechny dostupná data o nemovitých věcech z veřejně dostupných databází a sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě za posledních 32 měsíců. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Vlastník nemovitých věcí neumožnil řádné provedení místního šetření, tedy neumožnil vstup na pozemky a do staveb.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na **listu vlastnictví č. 1709**, tj. pozemku **parcelní číslo st. 37/2**, jehož součástí je **zemědělská usedlost č.p. 2**, pozemků **parcelní číslo st. 37/4 a 620** a **rodinného domu č.p. 6** na pozemcích parcelní číslo st. 37/1 a st. 37/4 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

14.685.000,00 Kč

Slovy: čtrnáctmilionůšestsetosmdesátpěttisíc korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059993/2026.

V Brně dne 14. 09. 2026

Ing. Michal Hradil
Digitálně podepsal Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.09.14 13:38:41 +02'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

7. Přílohy znaleckého posudku č. 059993/2026

7. 1. Mapové podklady

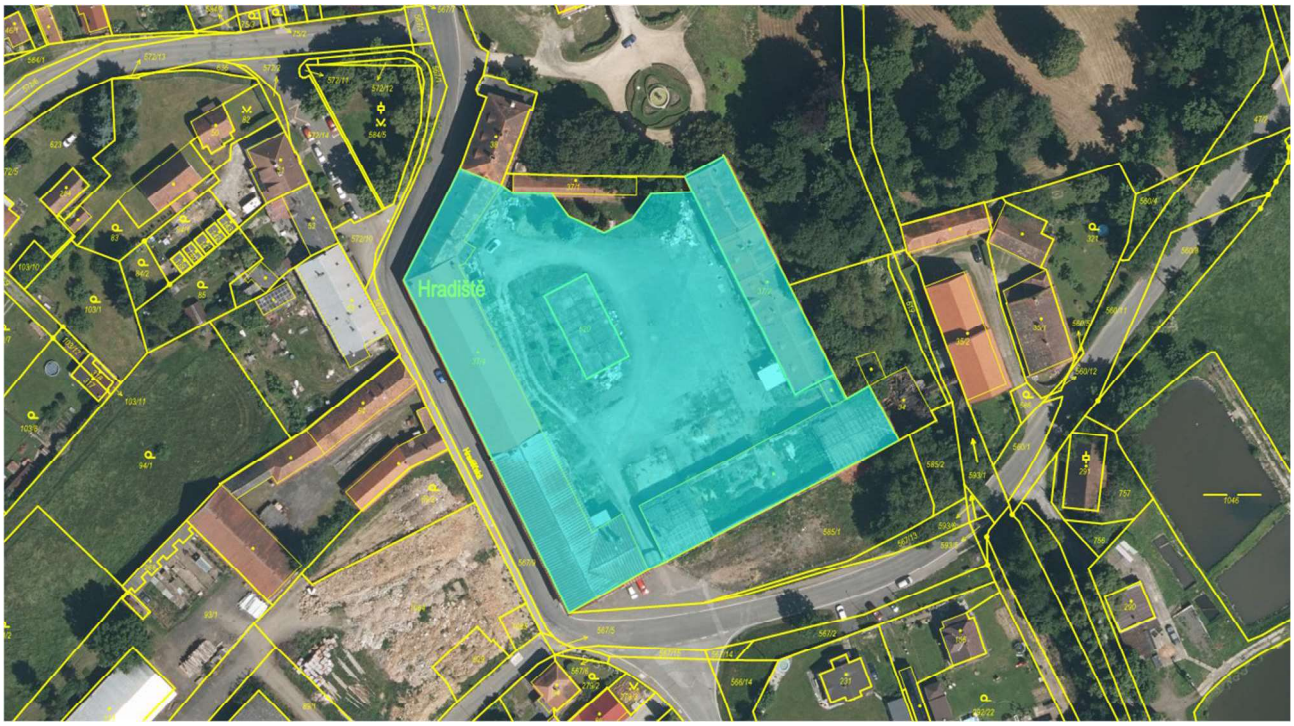


Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na pozemky parcelní číslo st. 37/2, st. 37/4 a 620 včetně stavby zemědělské usedlosti č.p. 2 a rodinného domu č.p. 6 v katastrálním území Hradiště u Blovic, obci Blovice, okrese Plzeň-jih.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Pohled na zemědělskou usedlost č.p. 2 a jihovýchodní část rodinného domu č.p. 6, která se částečně zhroutila.



Pohled na část staveb evidovaných jako rodinný dům č.p. 6.

Prohlídka interiéru staveb nebyla znalci vlastníkem umožněna.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2026 07:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 3402/26 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0324 Plzeň-jih** Obec: **557587 Blovice**

Kat.území: **605751 Hradiště u Blovic** List vlastnictví: **1709**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

AC Development s.r.o., sady Pětatřicátníků 48/33, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň **21324841**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 37/2	763	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: **Hradiště, č.p. 2, zem.used**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 37/2**				
St. 37/4	7996	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Na pozemku stojí stavba: **Hradiště, č.p. 6, rod.dům**				
620	308	ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka

Stavby

Typ stavby / Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Hradiště, č.p. 6	**rod.dům**	**St. 37/1, LV 1669** **St. 37/4**	**nemovitá kulturní památka**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
- právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy - pojistková skříň ve zdi budovy
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Stavba: Hradiště, č.p. 6
Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-0003636/1/VB ze dne 20.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 11:00:00. Zápis proveden dne 19.02.2015.**
V-450/2015-406
Pořadí k **23.01.2015 11:00**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
- vedení kanalizačního řadu a právo přístupu za účelem údržby, oprav a kontroly v rozsahu dle geometrického plánu č. 439-124/2016
Oprávnění pro
Město Blovice, Masarykovo náměstí 143, 33601 Blovice, RČ/IČO: 00256455
Povinnost k
Parcela: St. 37/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2026 07:35:02*

Okres: **CZ0324 Plzeň-jih** Obec: **557587 Blovice**

Kat.území: **605751 Hradiště u Blovic** List vlastnictví: **1709**

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

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2017 09:00:00. Zápis proveden dne 07.04.2017.**
V-1430/2017-406
Pořadí k **13.03.2017 09:00**

o **Zástavní právo smluvní**
- pohledávka vyplývající z jistiny úvěru ve výši 16 968 000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí pohledávky uvedené v čl.4 odst. 4.1. písm. b) až e) zástavní smlouvy do výše 33 936 000,-Kč, které budou vznikat do 30.11.2035
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 08672181
Povinnost k
Parcela: St. 37/2, Parcela: St. 37/4, Parcela: 620
Stavba: Hradiště, č.p. 6
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle cbč.z., o zákazu zcizení a zatížení IC-ACDEV-ZSN/1 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 10:22:08. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**
V-2213/2024-406
Pořadí k **21.05.2024 10:22**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle cbč.z., o zákazu zcizení a zatížení IC-ACDEV-ZSN/1 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 10:22:08. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**
V-2213/2024-406

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle cbč.z., o zákazu zcizení a zatížení IC-ACDEV-ZSN/1 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 10:22:08. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**
V-2213/2024-406

Související zápisy
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle cbč.z., o zákazu zcizení a zatížení IC-ACDEV-ZSN/1 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 10:22:08. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih**
V-2213/2024-406

o **Zákaz zcizení a zatížení**
-po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 08672181
Povinnost k
Parcela: St. 37/2, Parcela: St. 37/4, Parcela: 620
Stavba: Hradiště, č.p. 6
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle cbč.z., o zákazu zcizení a zatížení IC-ACDEV-ZSN/1 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024**

Typ vztahu

10:22:08. Zápis proveden dne 18.06.2024; uloženo na prac. Plzeň-jih V-2213/2024-406

Pořadí k **21.05.2024 10:22**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k
AC Development s.r.o., sady Pětatřicátníků 48/33, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 21324841

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3402/26-16 ze dne 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2026 17:27:33. Zápis proveden dne 09.04.2026; uloženo na prac. Praha Z-16940/2026-101**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 37/2, Parcela: St. 37/4, Parcela: 620
Stavba: Hradiště, č.p. 5

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. et PhDr.Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-3402/2026 -18 ze dne 08.04.2026. Právní moc ke dni 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2026 17:27:34. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Plzeň-jih Z-977/2026-406**

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Soudní exekutor JUDr. et PhDr.Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-3402/2026 -25 ze dne 13.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2026 18:52:59. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Plzeň-jih Z-1833/2026-406**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 12:19:31. Zápis proveden dne 07.08.2024. V-3023/2024-406**

Pro: **AC Development s.r.o., sady Pětatřicátníků 48/33, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň** *RČ/IČO:* **21324841**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2026 07:35:02*

Okres: **CZ0324 Plzeň-jih** Obec: **557587 Blovice**
Kat.území: **605751 Hradiště u Blovic** List vlastnictví: **1709**
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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.***

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.07.2026 07:55:14*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Ing.Michal.Hradil@gmail.com +420 774 505 337