

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 06/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 3514 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1018, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 3516/1 - zahrada vše v Komenského ulici v části obce Mělník na LV 6886 pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 100/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	8 900 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 32 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.2.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 19.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 3514 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1018, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 3516/1 - zahrada vše v Komenského ulici v části obce Mělník na LV 6886 pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru odborného posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.2.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a otce vlastníka paní Terezy Koudelkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 4.11.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí pana Miroslava Kosa. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Znalecký posudek - oceňovaných nemovitostí č. 2695-42/2019 soudního znalce Ing. Josefa Kalouse ze dne 3.10.2019
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním odborného posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa nemovité věci: Komenského 1018/27, 276 01 Mělník

Vlastnické a evidenční údaje

Tereza Koudelková, Komenského 1018/27, 276 01 Mělník, LV: 6886, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Místopis

Mělník, královské věnné město ležící 30 km severně od Prahy u soutoku Labe a Vltavy, je proslulé dlouholetou tradicí vinařství, sahající až k legendám o svatém Václavu ve Středočeském kraji. Historické centrum se rozkládá na opukové vyvýšenině a město se pyšní bohatou historií – od prvních osídlení v neolitu, přes zakládací listinu z roku 1274, až po období rozkvětu za Karla IV., který sem přivezl vinnou révu z Burgundska. Dnes Mělník nabízí kulturní památky, včetně kostelů a zámku, a je důležitým dopravním uzlem s železniční a silniční infrastrukturou. Město žije bohatým kulturním životem a je domovem vzdělávacích institucí, včetně vinařské školy. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 20200.

Areál rodinného domu č.p. 1018 se nachází v kmenové části obce severozápadně od centra v Komenského ulici v lokalitě nízkopodlažní bytová zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Mělník. Lokalita je územním plánem obce Mělník určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží, dle údajů aktuálních povodňových map, v záplavovém území, ale objekt byl v roce 2002 povodní zasažen.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda

Využití pozemků: ☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

7910

Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 1018 na pozemku parcela č. 3514 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem parcela č. 3516/1 - zahrada tvořící funkční celek. Areál dotvářejí vedlejší stavba bývalé stodoly dnes užívaná ke skladování a pro letní venkovní posezení a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce, cca 100 let. Objekt byl v průběhu životnosti přestavěn a přistavěn, kdy aktuální zastavěná plocha neodpovídá zákresu objektu v katastrální mapě. Dle sdělení otce vlastníka byl objekt přestavěn v roce 2000 a následně po povodních v roce 2004-2005. Technický stav objektu je průměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně. Objekt je ke dni ocenění užívaný pro bydlení a užívání je možné bez omezení.

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:

Stavba RD č.p. 1018 je sice zapsána v KN, ale zákres objektu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Je zřejmé, že byla zastavěná plocha pravděpodobně v rámci provedené rekonstrukce zvětšena, ale tato změna nebyla v katastrální mapě zanesena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Dle přiložené povodňové mapy se oceňované nemovitosti nacházejí mimo zátopovou oblast, ale dle sdělení otce vlastníka byl objekt v roce 2002 zasažen povodní.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
 ANO Zástavní právo
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva.

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Mělník a okolí pohybuje v rozmezí 3 000 - 4 000,- Kč/m² ve výměrách do 1000 m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu běžné výměry pozemků a z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3514	585	3 500,00		2 047 500
zahrada	3516/1	152	3 500,00		532 000
Celková výměra pozemků		737	Hodnota pozemků celkem		2 579 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis					
Parc. číslo	Množství	JC	Rozest.	RC	Opotř.	VH
sklad - bývalá stodola	Dvojpodlažní zděný objekt se sedlovou střechou půdorysného tvaru písmene "L", který je užíván pro skladování a venkovní posezení. Průměrný technický stav.					
3514	600,00 m ³	4 500 Kč/m ³	100 %	2 700 000 Kč	45 %	1 485 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						1 485 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 1018

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní obdélníkového půdorysu s provedenou vestavbou podkrovní. Objekt je zděný z tvárnice a smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 5+kk, která je užívána k bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří objektu je cca 100 let. V roce 2000 a následně v letech 2004-2005 byla provedena celková rekonstrukce objektu s přístavbou, která dala objektu obdélníkový půdorys (změna půdorysu stavby není zakreslena v katastrální mapě).

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z tvárnice a smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná probarvená omítka

Stropy : vložkové či dřevěné s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí laminátová, PVC

Schodiště : dřevěné

Okna : plastová s izolačním 2sklem

Dveře : foliované

El. instalace : světelní třířádková, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s plynovým kotlem

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Sanitární zařízení : 2x koupelna a 2x splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : kombinovaný kotel na plyn

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem, troubou, varnou deskou, myčkou a digestoří,

Běžná údržba je v posledních letech prováděna nepravidelně, technický stav je průměrný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
			2,50 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	22,25 m ²	1,00	22,25 m ²
obývací pokoj s kk	40,05 m ²	1,00	40,05 m ²
pokoj	13,76 m ²	1,00	13,76 m ²
koupelna	10,55 m ²	1,00	10,55 m ²
			86,61 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	11,64 m ²	1,00	11,64 m ²
koupelna	11,84 m ²	1,00	11,84 m ²
šatna	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
pokoj	17,25 m ²	1,00	17,25 m ²
pokoj	24,85 m ²	1,00	24,85 m ²
pokoj	22,25 m ²	1,00	22,25 m ²
lodžie	8,50 m ²	0,50	4,25 m ²

101,68 m²

190,79 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,00	2,00 m
1.NP	140,00	2,75 m
podkroví	140,00	2,50 m
288,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP (8,00)*(2,00) =	16,00
NP	1.NP (140,00)*(2,75) =	385,00
NP	podkroví a zastřešení (140,00)*(1,50+2,50/2) =	385,00
Obestavěný prostor - celkem:		786,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	tvárnivé zdivo a smíšené zdivo
3. Stropy	vložkové nebo dřevěné s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný sedlový krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	strukturovaná omítka probarvená
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	foliované
13. Okna	plastová s izolačním 2sklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí laminátová
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové podlahové napojené na plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel na zemní plyn

21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák, digestoř, varná deska
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	8 500 Kč/m ³
Množství	786,00 m ³
Reprodukční cena	6 681 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	547 842	551 851	8,42
2. Zdivo	21,20	1 416 372	1 427 730	21,81
3. Stropy	7,90	527 799	531 808	8,13
4. Střecha	7,30	487 713	491 722	7,51
5. Krytina	3,40	227 154	229 158	3,50
6. Klempířské konstrukce	0,90	60 129	60 797	0,93
7. Vnitřní omítky	5,80	387 498	390 839	5,97
8. Fasádní omítky	2,80	205 775	207 779	3,17
9. Vnější obklady	0,50	33 405	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	153 663	154 999	2,37
11. Schody	1,00	66 810	67 478	1,03
12. Dveře	3,20	213 792	215 796	3,30
13. Okna	5,20	347 412	350 084	5,35
14. Podlahy obytných místností	2,20	146 982	148 318	2,27
15. Podlahy ostatních místností	1,00	66 810	67 478	1,03
16. Vytápění	5,20	347 412	350 084	5,35
17. Elektroinstalace	4,30	287 283	289 955	4,43
18. Bleskosvod	0,60	40 086	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	213 792	215 796	3,30
20. Zdroj teplé vody	1,90	126 939	128 275	1,96
21. Instalace plynu	0,50	33 405	33 405	0,51
22. Kanalizace	3,10	207 111	209 115	3,20
23. Vybavení kuchyně	0,50	33 405	33 405	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	273 921	275 925	4,22
25. Záchod	0,30	20 043	20 043	0,31
26. Ostatní	3,40	227 154	92 815	1,42
Upravená reprodukční cena			6 544 657 Kč	
Množství			786,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 327 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	140
Užitná plocha (UP)	[m ²]	191

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	786,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 327
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 327
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 545 022
Stáří	roků	26
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 254 264

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 1018 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	190,79 m ²
Obestavěný prostor:	786,00 m ³
Zastavěná plocha:	140,00 m ²
Výměra pozemku:	737,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Hořín
Lokalita:	zastavěná část obce Brozánky
Popis:	Nízkoenergetický, zděný, zateplený, dvoupatrový rodinný dům (novostavba) v dispozici 6+kk o užitné ploše 221 m² + parkovací místa. Dům stojí na slunném oploceném pozemku výměře 380m² s výhledem na Mělnický zámek v klidné obci Hořín a v části obce Brozánky 1 km od Mělníka. 1. nadzemní podlaží (1.NP): • vstupní zádveří a chodba • prostorný obývací pokoj s jídelnou a přípravou na kuchyň (42 m²) • samostatná spíž za kuchyní • 1 pokoj (16 m²) – vhodný jako pracovna / pokoj pro hosty • koupelna s bezbariérovým sprchovým koutem (10 m²) • samostatné WC • technická místnost (10 m²) • vstup do částečně podsklepeného úložného prostoru 2. nadzemní podlaží (2.NP): • 4 samostatné pokoje (25 m², 16 m², 11 m², 10 m²) • koupelna s rohovou vanou a toaletou (11 m²) • příprava na kuchyň v největším pokoji › možnost samostatné bytové jednotky Půda: prostorný úložný prostor nad celým domem. • zděná stavba – Porotherm 36 cm • zateplení fasády 12 cm • kvalitní laminátové podlahy + dlažba • vytápění a ohřev vody tepelným čerpadlem • k dispozici všechny inženýrské sítě. • nízké provozní náklady

- do domu zaveden také plyn a v 1.NP v obývací místnosti možnost zatápění přes – WAW

- parkování více vozidel na pozemku

RD může být využíván případně i jako dvougenerační - dvě bytové jednotky:

1.NP – 1x prostorné 2+kk

2.NP - 1x 4+kk

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,50

* 12 m² sklep + 221 m² = 227 m²

Pozemek: 380,00 m²

Užitná plocha: 227,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha - mírně horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vedlejších staveb 1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.2.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 900 000	227,00	56 828	0,87	49 440

Název: RD v obci Mělník

Lokalita: zastavěná část obce Chloumek, ul. Liliová

Popis: prostorný rodinný dům v klidné části Mělníka, v ulici Liliová. Dům byl původně vystavěn jako rekreační objekt a přestavěn na rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami. Větší bytová jednotka o dispozici 3+1 (cca 88 m²) nabízí prostornou vstupní halu, kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelnu, samostatné WC a vstup do sklepa.

Druhá jednotka o dispozici 1+1 (cca 49 m²) má kuchyň, koupelnu, WC a v patře obytnou místnost s přístupem na balkon a prostornou půdu. Dům je napojen na kanalizaci, obecní vodovod a plyn. Vytápění zajišťuje plynový kotel, v obou kuchyních je plynový sporák. V roce 2002 byla provedena nová fasáda se zateplením a výměna oken za plastová. Na pozemku o velikosti 690 m² se nachází samostatně stojící garáž (kolaudace 2004) o rozměrech 7×5 m. Garáž má pultovou střechu a díky své velikosti a výšce (3,8 m) je ideální nejen pro parkování, ale i jako dílna nebo úložný prostor pro hobby vybavení. Součástí zahrady je také dřevěný přístřešek s venkovním krbem, který tvoří příjemné místo pro posezení nebo grilování.

Na pozemku lze dále parkovat i další vozidlo před domem. Dům je postaven z tvárnice zdiva, střešní konstrukce je dřevěná s trámy, podlahy jsou převážně keramické. Nemovitost je ideální pro dvougenerační bydlení, kombinaci bydlení a pronájmu, nebo rodinu hledající klidné místo s dostatkem prostoru a soukromí. Ulice Liliová se nachází v oblasti s převahou rodinných domů a zeleně. Jedná se o klidnou, bezpečnou lokalitu s výbornou dopravní dostupností – do centra Mělníka se dostanete autem do 5 minut.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,50

* 12 m² sklep + 221 m² = 227 m²

Pozemek: 680,00 m²

Užitná plocha: 137,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - mírně menší výměra a horší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - méně vedlejších staveb	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 800 000	137,00	56 934	0,80	45 547

Název: RD v obci Mělník**Lokalita:** zastavěná část obce Mělník, ul. Komenského

Popis: Rodinný dům 4+1 se zahradou, s částečně podsklepenou garáží, s venkovním přístřeškem s krbem a se skladem nářadí s přilehlým dřevníkem v klidné části města Mělník. Dům byl postaven v letech 1990-1993, v r. 1993 byl zkolaudován a v r.2016 prošel rekonstrukcí, která spočívala především v osazení nové kuchyňské linky s novými spotřebiči a v modernizaci obou koupelen s novými zařizovacími předměty. Jedná se o třípodlažní dům s velkým potenciálem ke skloubení rodinného bydlení s podnikáním v suterénu domu, nebo k pronajímání suterénního prostoru se samostatným vstupem z ulice (tento prostor není zkolaudován samostatně jako nebytový). Dům je dispozičně řešen takto:

1.NP = zvýšené přízemí: zádveří, obývací pokoj s krbem, kamny Romotop, kuchyně, koupelna s WC.

2.NP = podkroví: tři pokoje, koupelna s WC a vstup na půdu.

1.PP = suterén: dva pokoje (kanceláře), prádelna se sušárnou a kotelnou s el. bojlerem Dražice o objemu 200 l na ohřev vody a plyn. kotlem Destila ovládaným termostatem, s měď. rozvody k litinovým radiátorům s termostatickými hlavicemi a se změkčovačem vody MilvitWater. V suterénu jsou přípojky pro pračku. Dům je napojen na elektřinu s hlavním jističem 3x 25 A se zásuvkou na 380V v garáži, s elektroměrem v oplocení. Na bojler je 8h zvýhodněná sazba (noční proud). Dále je dům napojen na plynovod s hl. uzávěrem plynu v oplocení. Dům je odkanalizován do domácí čistírny odpadních vod, letos byly vyčištěny ležaté svody. Do domu je přivedena voda z veř. vodovodu a na pozemku se nachází i kopaná studna cca 8m hluboká. Suterénní zdivo je z plných cihel a s hydro-izolací IPA, na kterou navazuje nová fólie a z vnějšku je sokl opatřen marmolitem, zdivo ve dvou nadzemních podlažích je z plynosilikátových tvárnic tl. 45 cm, se zateplením polystyrenem tl. 8 cm. Příčky jsou zděné z cihel, vyjma příčky s pouzdrům pro posuvné dveře v koupelně, která je ze sádkartonu. V celém domě jsou kvalitní hliníková okna s dvojskly, do ulice s protihlukovými skly Connex, s kvalitními hliníkovými parapety a s vnitřními parapety v laminu. Ve všech oknech vyjma kuchyně jsou žaluzie.

Strop mezi suterénem a 1.NP je monolitický železobetonový, mezi 1.NP a 2.NP je hurdiskový zmonolitněný. Komín je dvouprůduchový, vyzděný z tvarovek Schiedel, pro plyn 150 mm a pro krb 200 mm. Na dřevěném krovu sedlové střechy je na celoplošném podbití a fólii hliníková krytina Alukryt. Ve střeše jsou dvě střešní okna Velux, jedno hliníkové okno a kominický výlez. Dešťové svody jsou rovněž nové. Střecha je zateplená vatou tl. 30 cm a přes krokve je přidán polystyren.

V kuchyni je kvalitní lakovaná kuchyňská linka na míru s žulovou deskou Multicolor, s nerezovým dřezem Franke s baterií. V lince je el. indukční deska Bosch, el. trouba Bosch,

mikrovlnka Whirlpool, volně vsazená myčka Miele (zůstane) a digestoř s odtahem. Obklad tvoří kombinace skla a lacobelu.

V koupelně v 1.NP je kvalitní litinová smaltovaná vana zn. Kaldewei, umyvadlo Kaldewei s baterií Grohe, WC Geberit se splachováním Aquaclean, bidet, radiátor a obklad nad vanou lacobel.

V koupelně v 2.NP je sprchový kout, umyvadlo s baterií Jika, WC, bidet zn. Jika, vestavěná skříň a topný žebřík. V zádveří, chodbě, kuchyni, obývacím pokoji a koupelnách je kvalitní dlažba. Ve 2.NP v ložnici je plovoucí podlaha, v pokoji s retro tapetami je lino a v dalším pokoji je koberec. Vzadu na zahradě je zděná kůlna na nářadí s navazujícím dřevníkem, před níž je vyvýšený záhon. Na zahradě rostou 3 nektarinky, jablonoň, slíva, broskev, meruňka, zakrslý modřín, angrešt, pňoucí víno, podél plotu tůje a naproti podél plotu ptačí zob.

Garáž je zděná z plných cihel a zastřešena pultovou střechou s azbesto-cementovou vlnovkou. V garáži je montážní jáma a garáž je z části podsklepená. Dešťové svody na garáži jsou z pozinkovaného plechu.

Vjezd na pozemek je zabezpečen el. posuvnými vraty na dálkové ovládání.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA :
 $60,19 \text{ m}^2 \text{ suterén} + 76,28 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 68,72 \text{ m}^2 = 205,19 \text{ m}^2$

Pozemek: 662,00 m²

Užitná plocha: 205,19 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - skoro srovnatelná	1,02
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - mírně menší výměra	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - menší vedlejší stavby	1,04



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 990 000	205,19	48 687	0,93	45 279

Minimální jednotková porovnávací cena	45 279 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 755 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 440 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	46 755 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	190,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 920 386 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	8 920 386 Kč
Věcná hodnota	8 318 764 Kč
z toho hodnota pozemku	2 579 500 Kč

Tržní hodnota	8 900 000 Kč
slovy: Osm milionů devět set tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná občanská vybavenost
- + vedlejší stavba

Slabé stránky

- v roce 2002 objekt zasažen povodní
- leží na hranici záplavového území
- nepravidelný tvar pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Mělník a okolí. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 3514 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1018, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 3516/1 - zahrada vše v Komenského ulici v části obce Mělník na LV 6886 pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 8 900.000,- Kč.

Tržní hodnota

8 900 000 Kč

slovy: Osm milionů devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6886 ze dne 8.12.2026	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 19.2.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 3.2.2026	5
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 19.2.2026

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU č: 06/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6886 ze dne 8.12.2026	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 19.2.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 3.2.2026	5
Povodňová mapa	1

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 6886

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Koudelková Tereza, Komenského 1018/27, 27601 Mělník		

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				

3514	585 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Mělník, č.p. 1018, rod.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3514		
3516/1	152 zahrada	zemědělský půdní fond

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

- o Zástavní právo smluvní
 - k zajištění pohledávek na vrácení meziúvěru s příslušenstvím, který je poskytován do výše 1.500.000,- Kč a k zajištění budoucí pohledávky na vrácení úvěru, který bude poskytnut ke splacení meziúvěru, a to po přidělení cílové částky do výše 900.000,- Kč

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Parcela: 3514, Parcela: 3516/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2012.

V-4670/2012-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k zajištění:
- veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru až do celkové výše 4 000 000 Kč, do 19.5.2050

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Parcela: 3514, Parcela: 3516/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení čj.
0981706501/1 ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2015
08:57:15. Zápis proveden dne 16.06.2015; uloženo na prac. Mělník

V-5257/2015-206

Pořadí k 22.05.2015 08:57

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení čj.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 19:35:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 6886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

3516/1	25500	152
--------	-------	-----

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

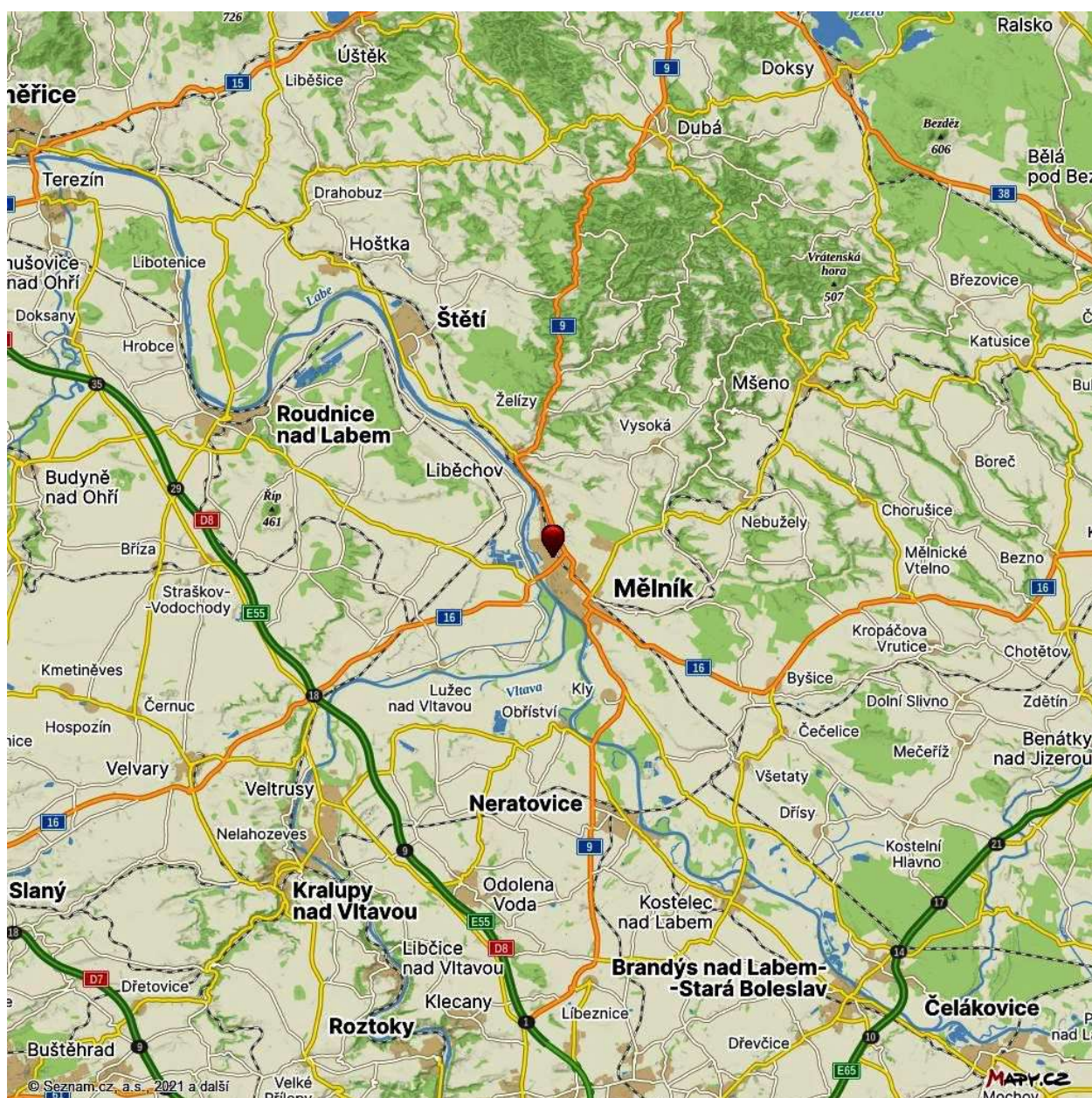
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.12.2025 19:51:52

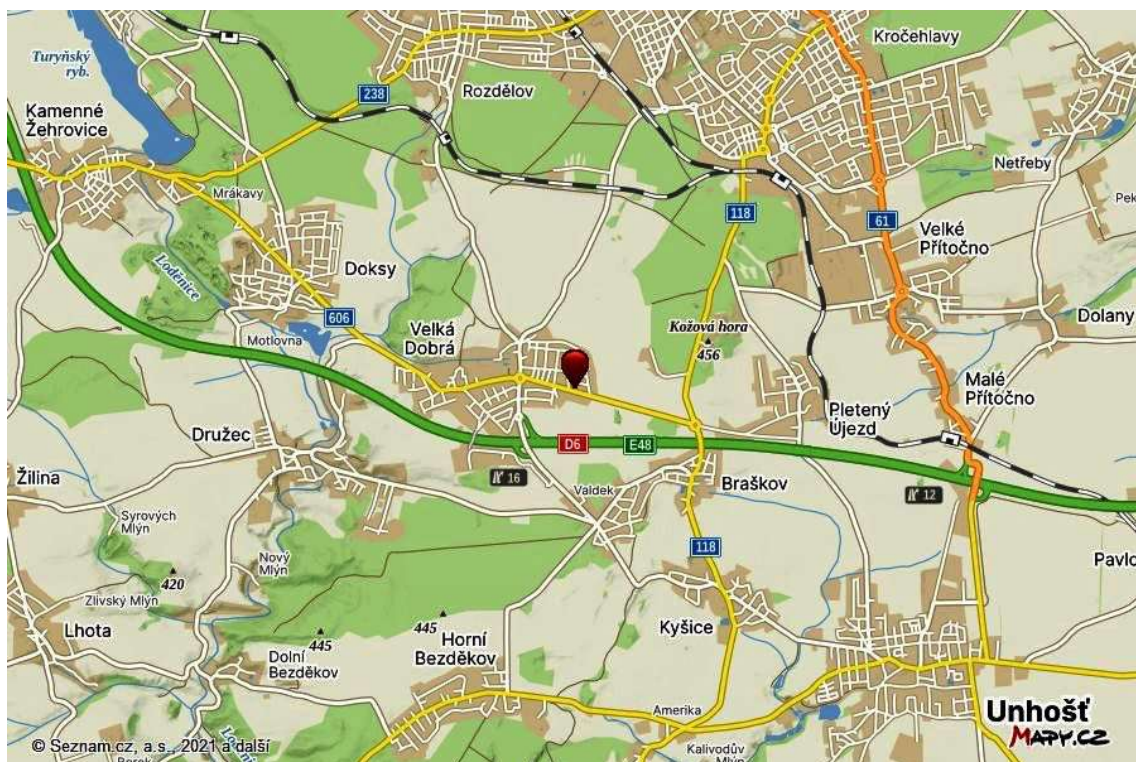
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

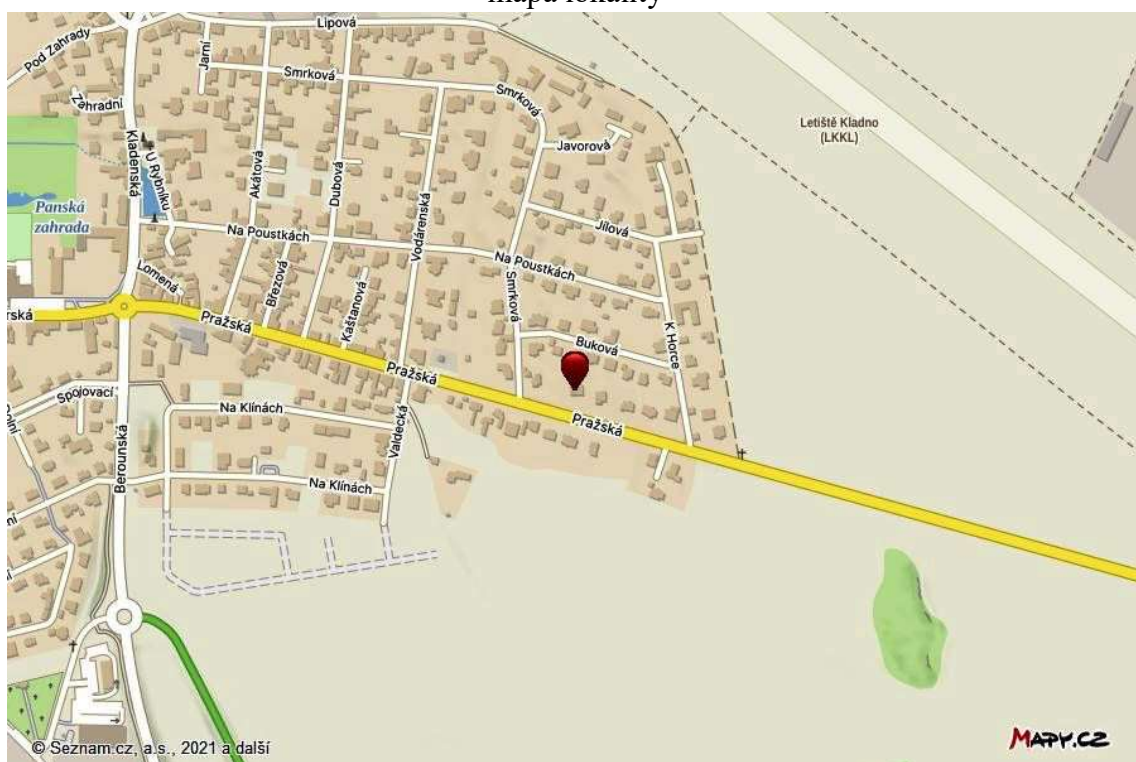
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



mapa oblasti



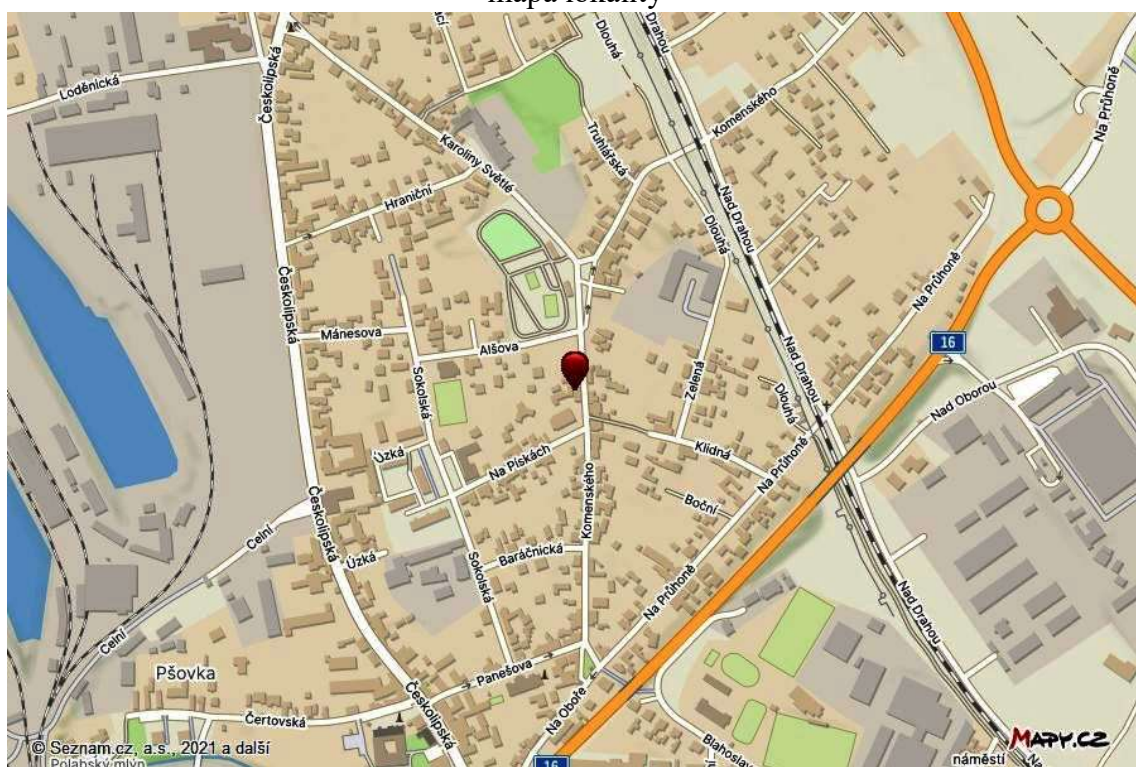
mapa lokality



mapa části obce



mapa lokality



mapa části obce

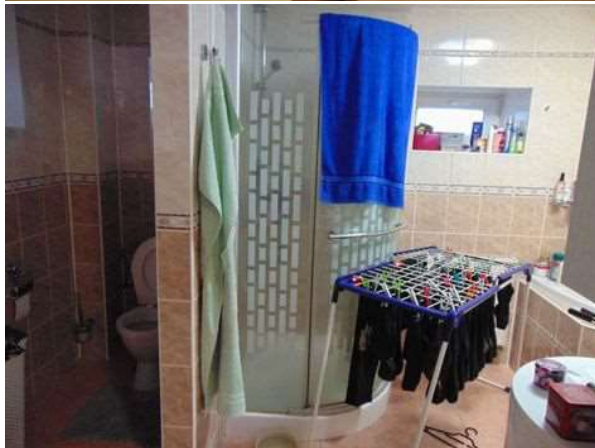
Kopie katastrální mapy ze dne 19.2.2026



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře

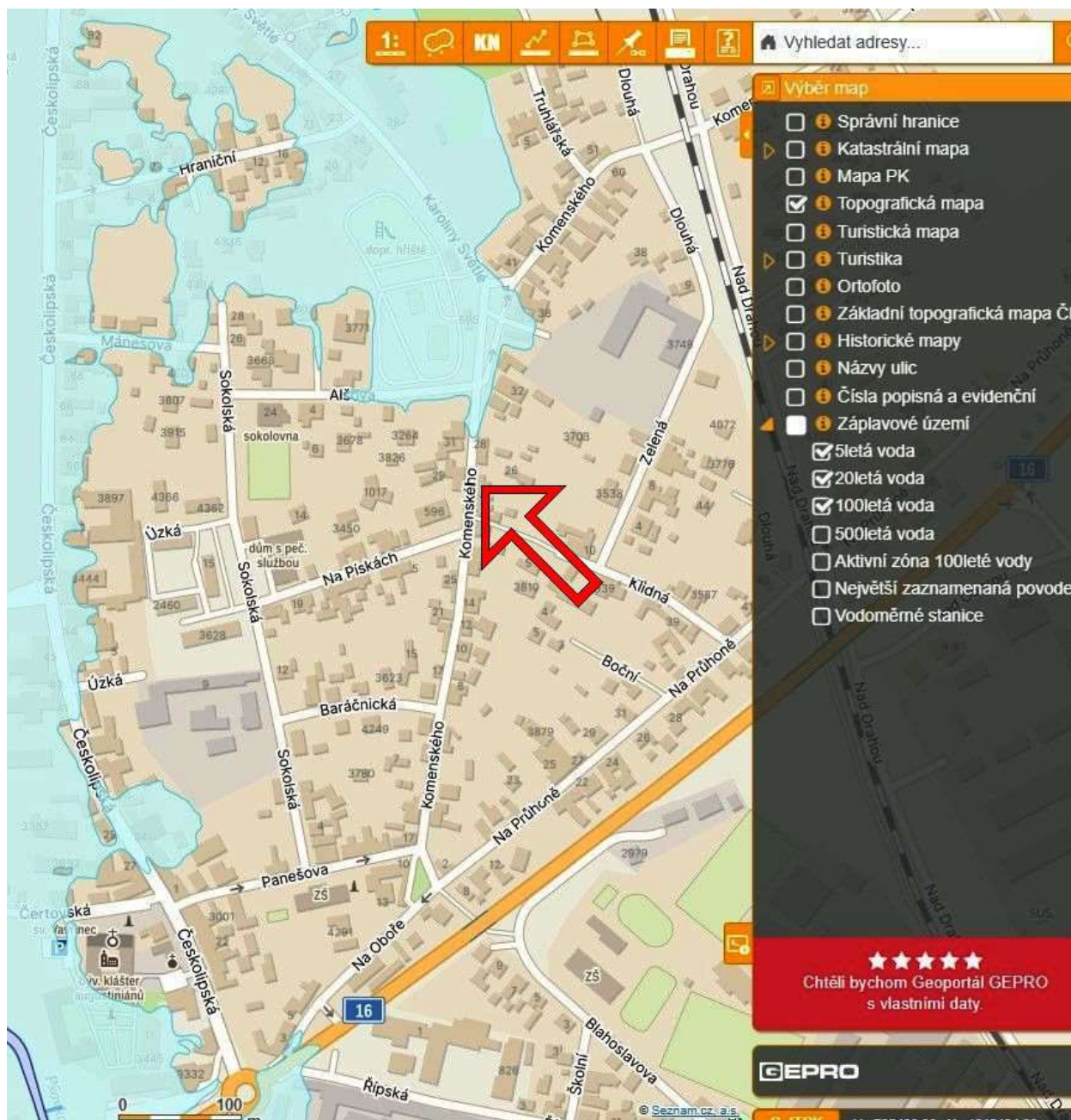












povodňová mapa Q5, Q20 a Q100