

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 004384/2026

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitosti (zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

předmětem ocenění jsou: pozemky dle L.V. č. 265 v k.ú. Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ.

Znalec: JIŘÍ KOPECKÝ, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312, 190 16
Praha 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Státní léčebné lázně Bludov " státní podnik v likvidaci"
Mgr. Ivan Hloušek, likvidátor
U Mlýna 1754/3, 141 00 Praha 4

Číslo jednací: 1903-4-2026

OBVYKLÁ CENA

1 080 000 Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 04.02.2026

Kopecký Jiří



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci,

pozemky v katastrálním území Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ

pozemek č. 369/6 zahrada

pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace

pozemek č. 328/1 trvalý travní porost

pozemek č. 332 trvalý travní porost

pozemek č. 367/7 trvalý travní porost

pozemek č. 368/2 trvalý travní porost

pozemek č. 334 vodní plocha

pozemek č. 572 vodní plocha

pozemek č. 573/2 vodní plocha

pozemek č. 573/3 vodní plocha

pozemek č. 573/6 vodní plocha

pozemek č. 573/5 vodní plocha rybník

pozemek č. 573/7 vodní plocha rybník

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle stavu k 15.1. 2026

Převod vlastnického práva na nemovité věci:

pozemky v katastrálním území Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ

pozemek č. 369/6 zahrada

pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace

pozemek č. 328/1 trvalý travní porost

pozemek č. 332 trvalý travní porost

pozemek č. 367/7 trvalý travní porost

pozemek č. 368/2 trvalý travní porost

pozemek č. 334 vodní plocha

pozemek č. 572 vodní plocha

pozemek č. 573/2 vodní plocha

pozemek č. 573/3 vodní plocha

pozemek č. 573/6vodní plocha

pozemek č. 573/5vodní plocha rybník

pozemek č. 573/7vodní plocha rybník

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.01.2026 bez přítomnosti majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN,
místním šetřením,
pořízení fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 265, ze dne 1.1. 2025

Snímek katastrální mapy

Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti dne 15.1 2026

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pořízená dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí

Informace a dokumenty od zadavatele

Objednávka na vyhotovení ocenění

Informace z veřejně dostupných zdrojů

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

Vyhláška č.523 /2025 Sb.

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné hodnoty je v tomto případě použita metodika ocenění porovnávacím způsobem. Pro určení obvyklé ceny je použito porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů ocenění včetně podkladů URS Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Tyto cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů dálkovým přístupem do KN,

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 523/2025 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Jevany, k.ú. Jevany
Adresa nemovité věci: Jevany, Jevany, k.ú. Jevany

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 265, ze dne 1.1. 2025

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník:

Česká republika

právo hospodařit s majetkem státu

Státní Léčebné lázně Bludov, státní podnik „v likvidaci“, U Mlýna 1754/3, Záběhllice, 141 00 Praha 4

Dokumentace a skutečnost

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: 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 - samota
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky, které se nacházejí v katastrálním území Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ. pozemky jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ. Jedná se o pozemky, které jsou vedeny na listu vlastnictví č. 265. Jedná se o pozemky, které jsou vedeny v Katastru nemovitostí jako: zahrad, ostatní komunikace, trvalé porosty, vodní plochy a část rybníku.

Pozemek zahrady se nachází u objektu hájovny, kde tvoří jednotný celek se zastavěnou plochou hájovny. Jedná se o prostor mimo zastavěnou část obce, příjezd je po nezpevněné komunikaci. Velikost tohoto pozemku je 1 093 m².

Pozemek ostatní plochy, (ostatní komunikace), se také nachází mimo zastavěnou část obce Jevany, tato komunikace je užívána jako nezpevněná polní cesta. Velikost tohoto pozemku je 2 102 m².

Pozemky trvalých travních porostů jsou užívány jako louky.

Pozemky označena jako vodní plocha jsou ve skutečnosti zamokřené plochy podél potoka, vcelku k jinému účelu nevyužitelné.

Pozemky vodní plocha, rybník, jsou dva pozemky, které nejsou využívány jak k rekreačním účelům, tak i k chovu ryb, neboť v okolí jsou převážně plochy určené k zemědělským účelům.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

ANO Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemek zahrada 369/6

1. Pozemek č. 369/6 zahrada

Pozemek ost plocha 528/4 komunikace

1. Pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace

Zemědělské pozemky

1. Zemědělské pozemky

Pozemky vodní plochy

1. Pozemky vodní plochy

Pozemky vodní plochy rybníky

1. Pozemky vodní plochy, rybníky

Obsah ocenění na tržních principech

Pozemek zahrada 369/6

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek zahrada 369/6

Pozemek ost plocha 528/4 komunikace

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek ostatní plocha 528/4 komunikace

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Zemědělské pozemky

Pozemky vodní plochy

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky vodní plochy

Pozemky vodní plochy rybníky

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky vodní plochy rybníky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky dle L.V. č. 265
Adresa předmětu ocenění:	Jevany, k.ú. Jevany Jevany, k.ú. Jevany
LV:	265
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Jevany
Katastrální území:	Jevany
Počet obyvatel:	845
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	7 215,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\ 086,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších

předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,954}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,297$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,283$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,297$

Pozemek zahrada 369/6

1. Pozemek č. 369/6 zahrada

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,297 = 0,297$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1 2 086,- 0,297 619,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	369/6	1 093	619,54	677 157,20
Stavební pozemek - celkem			1 093		677 157,20
Pozemek č. 369/6 zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	677 157,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 369/6 zahrada - cena zjištěná celkem				=	677 157,20 Kč

Pozemek ost plocha 528/4 komunikace

1. Pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,15
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,081}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	2 086,-	0,081 1,000	168,97

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	528/4	2 102	168,97	355 174,90
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 102		355 174,90

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	7,91	0,25	0,65	40 %	1,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	ostatní plocha - ostatní komunikace	528/4	2 102		1,80	3 783,60

Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 2 102 m² **3 783,60**

Pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace - cena zjištěná celkem = 3 589 58,50 Kč

Zemědělské pozemky

1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	328/1	56811	6 534	1,38	40,00	1,93	12 610,60
trvalý travní porost	332	53011	153	7,38	40,00	10,33	1 580,50
trvalý travní porost	332	54310	8	8,37	40,00	11,72	93,80
trvalý travní porost	332	56811	566	1,38	40,00	1,93	1 092,40
trvalý travní porost	367/7	56811	1 850	1,38	40,00	1,93	3 570,50
trvalý travní porost	368/2	53011	624	7,38	40,00	10,33	6 445,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 735 m² **25 393,70**

Zemědělské pozemky - cena zjištěná celkem = 25 393,70 Kč

Pozemky vodní plochy

1. Pozemky vodní plochy

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	7,91	0,25			40 %	2,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	vodní plocha	334	1 288	2,77		3 567,80
§ 9 odst. 5	vodní plocha	572	3 898	2,77		10 797,50
§ 9 odst. 5	vodní plocha	573/2	1 442	2,77		3 994,30
§ 9 odst. 5	vodní plocha	573/3	254	2,77		703,60
§ 9 odst. 5	vodní plocha	573/6	210	2,77		581,70
Jiné pozemky - celkem			7 092		19 644,90	

Pozemky vodní plochy - cena zjištěná celkem = 19 644,90 Kč

Pozemky vodní plochy rybníky

1. Pozemky vodní plochy, rybníky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	7,91	0,25			40 %	2,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	vodní plocha rybník	573/5	525	2,77		1 454,30
§ 9 odst. 5	vodní plocha	573/7	1 042	2,77		2 886,30
Jiné pozemky - celkem			1 567		4 340,60	

Pozemky vodní plochy, rybníky - cena zjištěná celkem = 4 340,60 Kč

Tržní ocenění majetku

Pozemek zahrada 369/6

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek zahrada 369/6

Porovnávací metoda

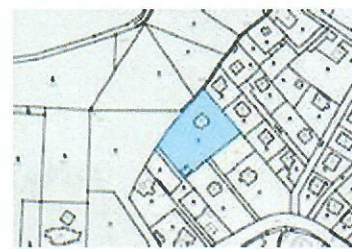
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej zahrady 606 m², p.č.: 157/10
Lokalita: Jevany, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-15251/2024-209
Podání: 10. 12. 2024
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 195 590 Kč
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 157/10 Katastrální území: Jevany (659312)
Výměra parcely: 606 m² LV parcely na KN: 59
Část obce: Jevany (59315)
Obec: Jevany (533378)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
195 590	606	322,76	1,00	322,76

Název: Prodej zahrady 2705 m², p.č.: 157/19
Lokalita: Jevany, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-944/2025-209
Podání: 27. 1. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 1 649 270 Kč
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 157/19 Katastrální území: Jevany (659312)
Výměra parcely: 2705 m² LV parcely na KN: 396
Část obce: Jevany (59315)
Obec: Jevany (533378)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 649 270	2 705	609,71	1,00	609,71

Název: Prodej zahrady 256 m², p.č.: 660

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-3641/2025-204

Podání: 5. 5. 2025

Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 124 570 Kč

Druh pozemku: Zahrada Číslo parcely: 660

Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)

Výměra parcely: 256 m² LV parcely na KN: 1891

Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)

Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)

Okres: Praha-východ

Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
124 570	256	486,60	1,00	486,60

Název: Prodej zahrady 511 m², p.č.: 1132

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-1159/2025-204

Podání: 10. 2. 2025

Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 111 850 Kč

Druh pozemku: Zahrada

Číslo parcely: 1132 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)

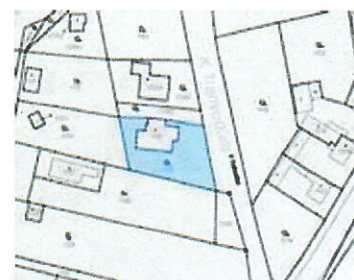
Výměra parcely: 511 m² LV parcely na KN: 1428

Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)

Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)

Okres: Praha-východ

Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
111 850	511	218,88	1,00	218,88

Minimální jednotková porovnávací cena	218,88 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	409,49 Kč/m ²
Medián	404,68 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	609,71 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	369/6	1 093	404,68		442 315
Celková výměra pozemků		1 093	Hodnota pozemků celkem		442 315

Pozemek ost plocha 528/4 komunikace

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek ostatní plocha 528/4 komunikace

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

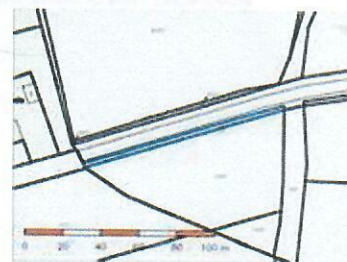
Název:	Prodej pozemku 347 m ² , p.č.: 1604/2		
Lokalita:	Oleška, Praha-východ		
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN):V-6916/2025-204		
	Podání: 18. 8. 2025		
	Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 38 500 Kč		
	Druh pozemku: Ostatní plochy		
	Číslo parcely: 1604/2 Katastrální území: Oleška (710181)		
	Výměra parcely: 347 m ² LV parcely na KN: 129		

Část obce: Oleška (110183)
Obec: Oleška (533564)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 500	347	110,95	1,00	110,95

Název: Prodej pozemku 268 m², p.č.: 1091/1
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-4653/2025-204
Podání: 6. 6. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 16 040 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 1091/1
Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
Výměra parcely: 268 m² LV parcely na KN: 1876
Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 040	268	59,85	1,00	59,85

Název: Prodej pozemku 2937 m², p.č.: 3091/11
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-7981/2025-204
Podání: 24. 9. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 188 510 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 3176/1 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)

Výměra parcely: 2937 m² LV parcely na KN: 2408

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)

Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)

Okres: Praha-východ

Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
188 510	2 937	64,18	1,00	64,18

Název: Prodej pozemku 477 m², p.č.: 3178/1

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-7981/2025-204

Podání: 24. 9. 2025

Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 30 620 Kč

Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 3178/1 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)

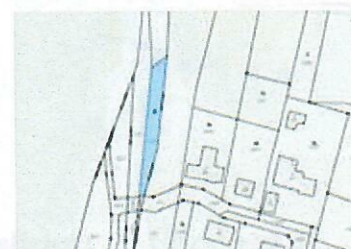
Výměra parcely: 477 m² LV parcely na KN: 2408

Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)

Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)

Okres: Praha-východ

Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
30 620	477	64,19	1,00	64,19

Minimální jednotková porovnávací cena	59,85 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	74,79 Kč/m ²
Medián	64,19 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	110,95 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	528/4	2 102	64,19		134 917
Celková výměra pozemků		2 102	Hodnota pozemků celkem		134 917

Zemědělské pozemky

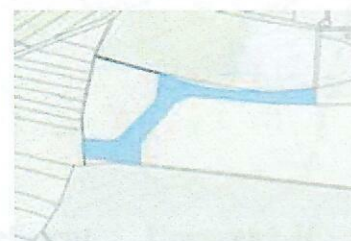
1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 17183 m², p.č.: 349/1
Lokalita: Jevany, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-11045/2025-209
Podání: 27. 8. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 1 202 810 Kč
Druh pozemku: Travní porost
Číslo parcely: 349/1 Katastrální území: Jevany (659312)
Výměra parcely: 17183 m² LV parcely na KN: 81
Část obce: Jevany (59315)
Obec: Jevany (533378)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 202 810	17 183	70,00	1,00	70,00

Název: Prodej pozemku 2082 m2, p.č.: 350

Lokalita: Přistoupim, Kraj: Středočeský kraj

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-4737/2025-204

Podání: 9. 6. 2025

Informace o parcele: Cena parcely : 29 000 Kč

Druh pozemku: Travní porost

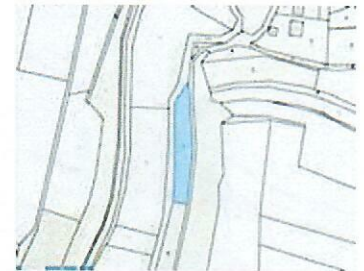
Číslo parcely: 350 Katastrální území: Přistoupim (736279)

Výměra parcely: 2082 m2 LV parcely na KN: 22

Část obce: Přistoupim (136271)

Okres: Kolín

Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 000	2 082	13,93	1,00	13,93

Název: Prodej pozemku 3068 m2, p.č.: 1451/1

Lokalita: Vrátkov, Kraj: Středočeský kraj

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-733/2025-204

Podání: 28. 1. 2025

Informace o parcele: Cena parcely : 134 900 Kč

Druh pozemku: Travní porost Číslo parcely: 1451/1

Katastrální území: Vrátkov (767182) Výměra parcely: 3068 m2

LV parcely na KN: 189 Část obce: Vrátkov (167185)

Obec: Vrátkov (564826)

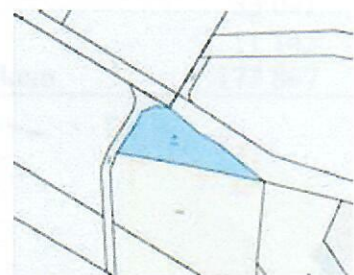
Okres: Kolín

Kraj: Středočeský kraj



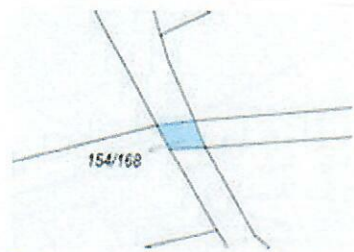
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
134 900	3 068	43,97	1,00	43,97

Název: Prodej pozemku 3068 m2, p.č.: 1604
Lokalita: Tismice, Kraj: Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-5823/2025-204
 Podání: 14. 7. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 7 780 Kč
 Druh pozemku: Travní porost Číslo parcely: 1604
 Katastrální území: Tismice (767174)
 Výměra parcely: 934 m2 Část obce: Tismice (167177)
 Obec: Tismice (533734)
 Okres: Kolín
 Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 780	934	8,33	1,00	8,33

Název: Prodej pozemku 14 m2, p.č.: 154/168
Lokalita: Doubravčice, Kraj: Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-8893/2025-204
 Podání: 23. 10. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 250 Kč
 Druh pozemku: Travní porost
 Číslo parcely: 154/168 Katastrální území: Doubravčice (631205)
 Výměra parcely: 14 m2 LV parcely na KN: 1391
 Část obce: Doubravčice (31208)
 Obec: Doubravčice (533301)
 Okres: Kolín
 Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
250	14	17,86	1,00	17,86

Minimální jednotková porovnávací cena	8,33 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,82 Kč/m ²
Medián	17,86 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	70,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	328/1	6 534	17,86		116 697
trvalý travní porost	332	727	17,86		12 984
trvalý travní porost	367/7	1 850	17,86		33 041
trvalý travní porost	368/2	624	17,86		11 145
Celková výměra pozemků		9 735	Hodnota pozemků celkem		173 867

Pozemky vodní plochy

I. Hodnota pozemků

I.1. Pozemky vodní plochy

Porovnávací metoda

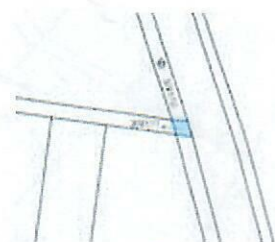
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 2055 m², p.č.: 154/123
Lokalita: Doubravčice, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-5515/2025-204
Podání: 2. 7. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 36 430 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 154/123
Katastrální území: Doubravčice (631205)
Výměra parcely: 2055 m² LV parcely na KN: 1478
Část obce: Doubravčice (31208)
Obec: Doubravčice (533301)
Okres: Kolín
Kraj: Středočeský kraj



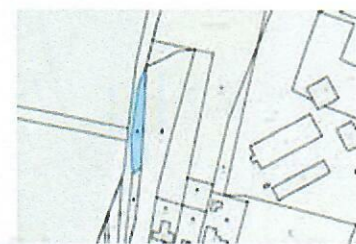
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
36 430	2 055	17,73	1,00	17,73

Název: Prodej pozemku 12 m2, p.č.: 3091/11
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-627/2025-204
 Podání: 23. 1. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 330 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy
 Číslo parcely: 3091/11
 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
 Výměra parcely: 12 m2 LV parcely na KN: 1210
 Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
 Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
 Okres: Praha-východ
 Kraj: Středočeský kraj



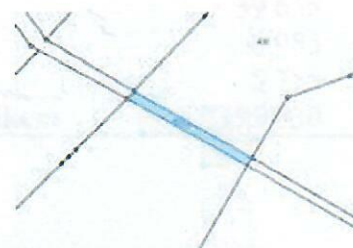
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
330	12	27,50	1,00	27,50

Název: Prodej pozemku 770 m2, p.č.: 3177
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-7981/2025-204
 Podání: 24. 9. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 49 420 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 3177
 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
 Výměra parcely: 770 m2 LV parcely na KN: 2408
 Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
 Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
 Okres: Praha-východ
 Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
49 420	770	64,18	1,00	64,18

Název: Prodej pozemku 68 m², p.č.: 431/7
Lokalita: Doubravčice, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-8983/2025-204
 Podání: 27. 10. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 260 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 431/7
 Katastrální území: Doubravčice (631205)
 Výměra parcely: 68 m² LV parcely na KN: 385
 Část obce: Doubravčice (31208)
 Obec: Doubravčice (533301)
 Okres: Kolín
 Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
260	68	3,82	1,00	3,82

Název: Prodej pozemku 268 m², p.č.: 1091/1
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-4653/2025-204
 Podání: 6. 6. 2025
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 16 040 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 1091/1
 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
 Výměra parcely: 268 m² LV parcely na KN: 1876
 Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
 Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
 Okres: Praha-východ
 Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 040	268	59,85	1,00	59,85

Minimální jednotková porovnávací cena	3,82 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34,62 Kč/m ²
Mezian	27,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64,18 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	334	1 288	27,50		35 420
vodní plocha	572	3 898	27,50		107 195
vodní plocha	573/2	1 442	27,50		39 655
vodní plocha	573/3	254	27,50		6 985
vodní plocha	573/6	210	27,50		5 775
Celková výměra pozemků		7 092	Hodnota pozemků celkem		195 030

Pozemky vodní plochy rybníky

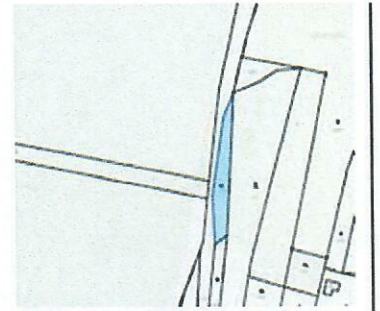
I. Hodnota pozemků

I.I. Pozemky vodní plochy rybníky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 770 m², p.č.: 3177
Lokalita: Kostelec nad Černými Lesy, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-7981/2025-204
Podání: 24. 9. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 49 420 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy
Číslo parcely: 3177 Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
Výměra parcely: 770 m² LV parcely na KN: 2408
Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
49 420	770	64,18	1,00	64,18

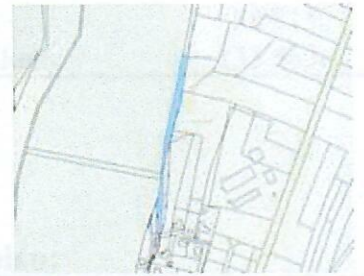
Název: Prodej pozemku 347 m², p.č.: 1604/2
Lokalita: Oleška, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-6916/2025-204
Podání: 18. 8. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 38 500 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 1604/2
Katastrální území: Oleška (710181)
Výměra parcely: 347 m² LV parcely na KN: 129
Část obce: Oleška (110183)
Obec: Oleška (533564)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
38 500	347	110,95	1,00	110,95

Název: Prodej pozemku 2937m², p.č.: 3176/1
Lokalita: Kostelec nad Černými Lesy, Středočeský kraj
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-7981/2025-204
Podání: 24. 9. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 188 510 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely: 3176/1
Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
Výměra parcely: 2937 m² LV parcely na KN: 2408
Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)

Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
188 510	2 937	64,18	1,00	64,18

Název: Prodej pozemku 642 m2, p.č.: 2966
Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Praha-východ
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-2450/2025-204
Podání: 25. 3. 2025
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 68 240 Kč
Druh pozemku: Ostatní plochy Číslo parcely:2966
Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)
Výměra parcely: 642 m2 LV parcely na KN: 1393
Část obce: Kostelec nad Černými lesy (70165)
Obec: Kostelec nad Černými lesy (533416)
Okres: Praha-východ
Kraj: Středočeský kraj



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
68 240	642	106,29	1,00	106,29

Minimální jednotková porovnávací cena	64,18 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86,40 Kč/m ²
Medián	85,24 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	110,95 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha rybník	573/5	525	85,24		44 748
vodní plocha	573/7	1 042	85,24		88 815
Celková výměra pozemků		1 567	Hodnota pozemků celkem		133 563

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek zahrada 369/6	
I. Pozemek č. 369/6 zahrada	677 157,- Kč
Pozemek zahrada 369/6 - celkem:	677 157,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	677 160,- Kč
Pozemek ost plocha 528/4 komunikace	
I. Pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace	358 959,- Kč
Pozemek ost plocha 528/4 komunikace - celkem:	358 959,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	358 960,- Kč
Zemědělské pozemky	
I. Zemědělské pozemky	25 394,- Kč
Zemědělské pozemky - celkem:	25 394,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	25 390,- Kč
Pozemky vodní plochy	
I. Pozemky vodní plochy	19 645,- Kč
Pozemky vodní plochy - celkem:	19 645,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	19 650,- Kč
Pozemky vodní plochy rybníky	
I. Pozemky vodní plochy, rybníky	4 341,- Kč
Pozemky vodní plochy rybníky - celkem:	4 341,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	4 340,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	1 085 500,- Kč

slovy: Jeden milion osmdesát pět tisíc pět set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 085 500 Kč

slovy: Jeden milion osmdesát pět tisíc pět set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemek zahrada 369/6

I. Hodnota pozemků

II. Pozemek zahrada 369/6

442 315,- Kč

Pozemek ost plocha 528/4 komunikace

I. Hodnota pozemků

II. Pozemek ostatní plocha 528/4 komunikace

134 917,- Kč

Zemědělské pozemky

I. Hodnota pozemků

II. Zemědělské pozemky

173 867,- Kč

Pozemky vodní plochy

I. Hodnota pozemků

II. Pozemky vodní plochy

195 030,- Kč

Pozemky vodní plochy rybníky

I. Hodnota pozemků

II. Pozemky vodní plochy rybníky

133 563,- Kč

Hodnota pozemku

1 079 692 Kč

Obvyklá cena

1 080 000 Kč

slovy: Jeden milion osmdesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil porovnáním z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kapních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci,

pozemky v katastrálním území Jevany, obec Jevany, okres Praha - východ

pozemek č. 369/6 zahrada

pozemek č. 528/4 ostatní plocha, ostatní komunikace

pozemek č. 328/1 trvalý travní porost

pozemek č. 332 trvalý travní porost

pozemek č. 367/7 trvalý travní porost

pozemek č. 368/2 trvalý travní porost

pozemek č. 334 vodní plocha

pozemek č. 572 vodní plocha

pozemek č. 573/2 vodní plocha

pozemek č. 573/3 vodní plocha

pozemek č. 573/6 vodní plocha

pozemek č. 573/5 vodní plocha rybník

pozemek č. 573/7 vodní plocha rybník

Znalecký posudek je bez příloh.

Obvyklá cena

1 080 000 Kč

slovy: Jeden milion osmdesát tisíc Kč

Konzultant a důvod jeho příbrání

Nebyl použit žádný konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1903--2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se zvláštní specializací odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 004384/2026

V Praze dne 3.2. 2026

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533378 Jevany

území: 659312 Jevany

List vlastnictví: 265

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
právo hospodařit s majetkem státu Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik "v likvidaci", U mlýna 1754/3, Záběhllice, 14100 Praha 4	14450241	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
328/1	6534	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
332	727	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
334	1288	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
367/7	1850	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
368/2	624	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
369/6	1093	zahrada		zemědělský půdní fond
528/4	2102	ostatní plocha	ostatní komunikace	
572	3898	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
573/2	1442	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
573/3	254	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
573/5	525	vodní plocha	rybník	
573/6	210	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
573/7	1042	vodní plocha	rybník	

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

yp vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 328/1, Parcela: 334, Parcela: 367/7, Parcela: 572, Parcela: 573/3

Změna číslování parcel

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533378 Jevany

území: 659312 Jevany

List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

dříve PK 332

Povinnost k

Parcela: 332

Změna číslování parcel

dříve PK 334

Povinnost k

Parcela: 334

Změna číslování parcel

dříve PK 367/1 díl 2

Povinnost k

Parcela: 572, Parcela: 573/3

Podaná úst. stížnost ve věci, o které se zapis. poz. sporn.

Povinnost k

Parcela: 328/1, Parcela: 332, Parcela: 368/2, Parcela: 369/6, Parcela: 572,
Parcela: 573/2, Parcela: 573/3, Parcela: 573/5, Parcela: 573/6, Parcela: 573/7

Listina Žádost o zápis upozornění na podanou stížnost k Ústavnímu soudu ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 24.01.2023; uloženo na prac. Praha-východ

Z-180/2023-209

Spornosti a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Pozemková kniha kn.vl.-438 pol.vz.228/68.

Z-7099/2005-209

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 11:23:10. Zápis proveden dne 21.12.2023; uloženo na prac. Nymburk

Z-6105/2023-208

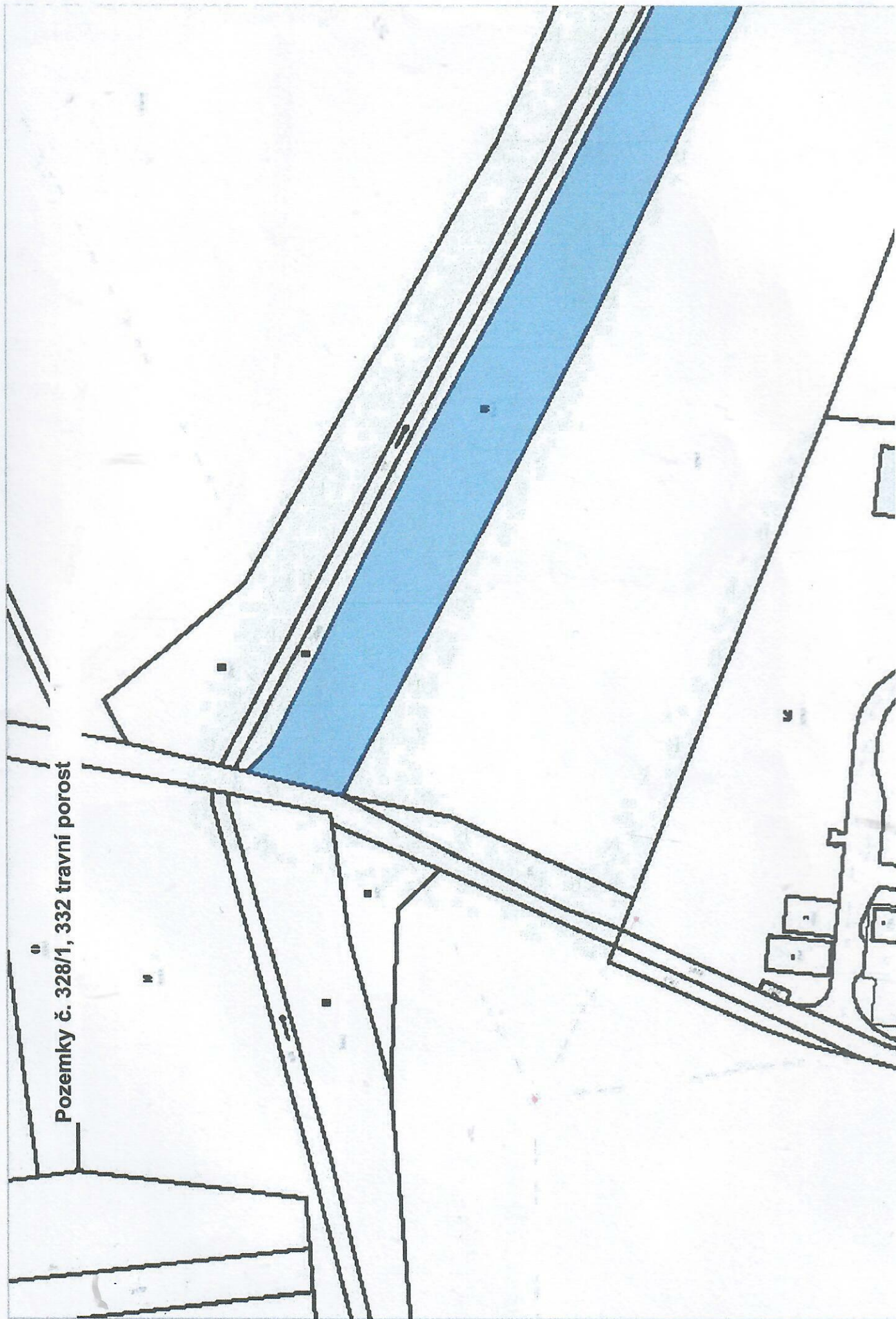
Pro: Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik "v likvidaci", U mlýna 1754/3, Záběhlíce, 14100 Praha 4

RČ/IČO: 14450241

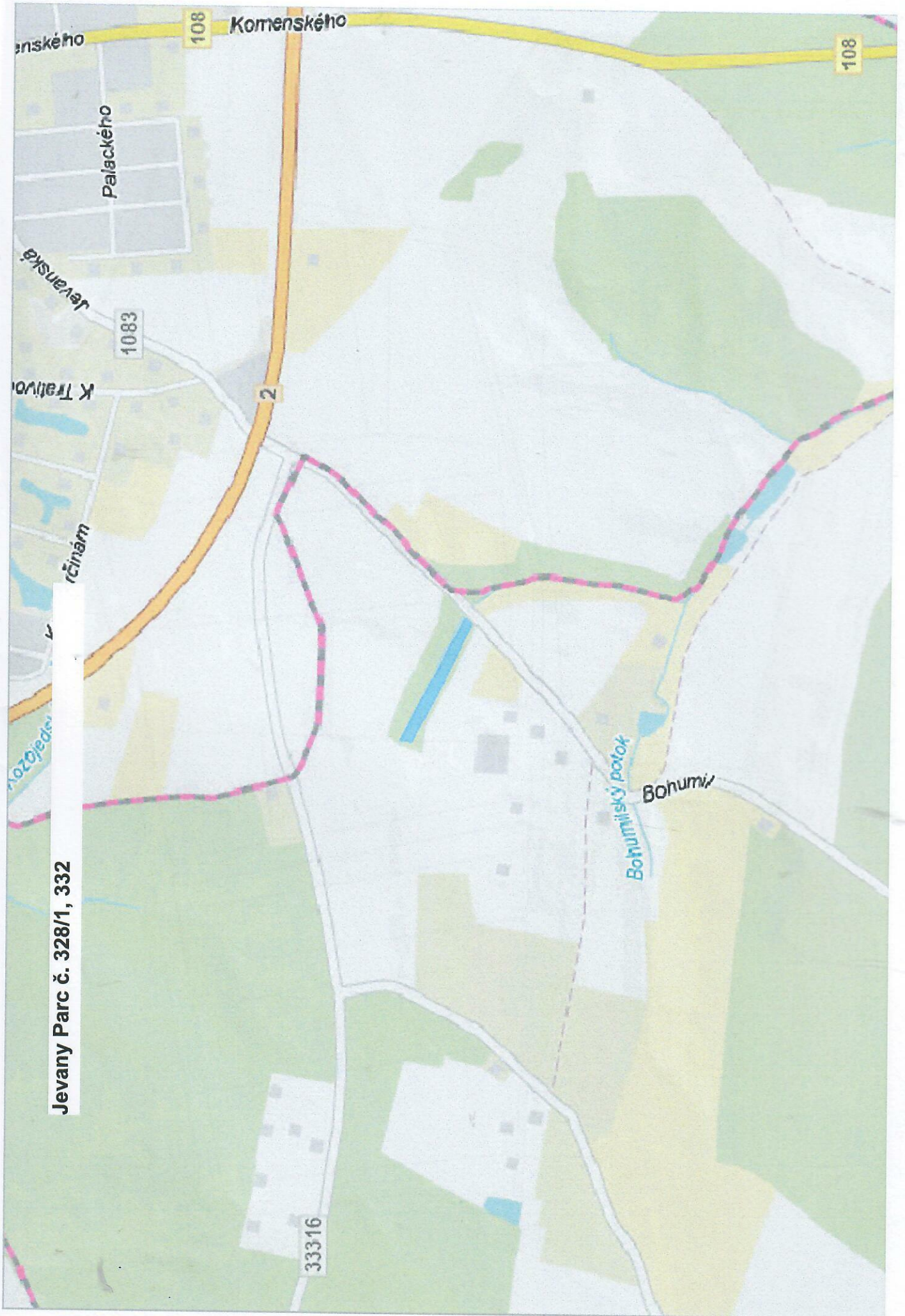
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
328/1	56811	6534
332	53011	153
	54310	8
	56811	566
367/7	56811	1850
368/2	53011	624
369/6	53011	1093

Pozemky č. 328/1, 332 travní porost



Jevany Parc č. 328/1, 332



enského

108

Komenského

Palackého

Jevanská

1083

K Trávno

2

rčinám

hozděná

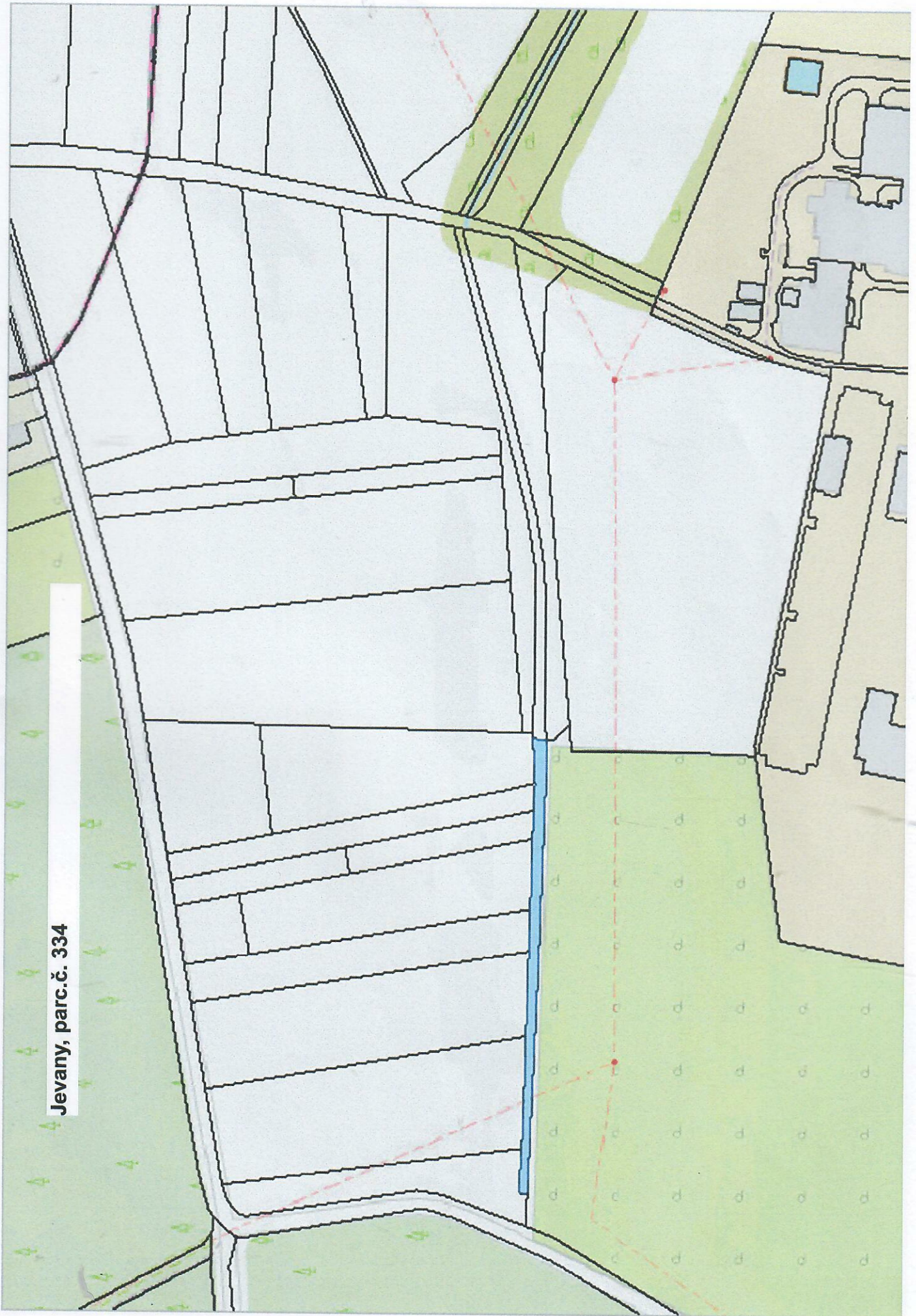
Bohumilský potok

Bohumil

33316

108

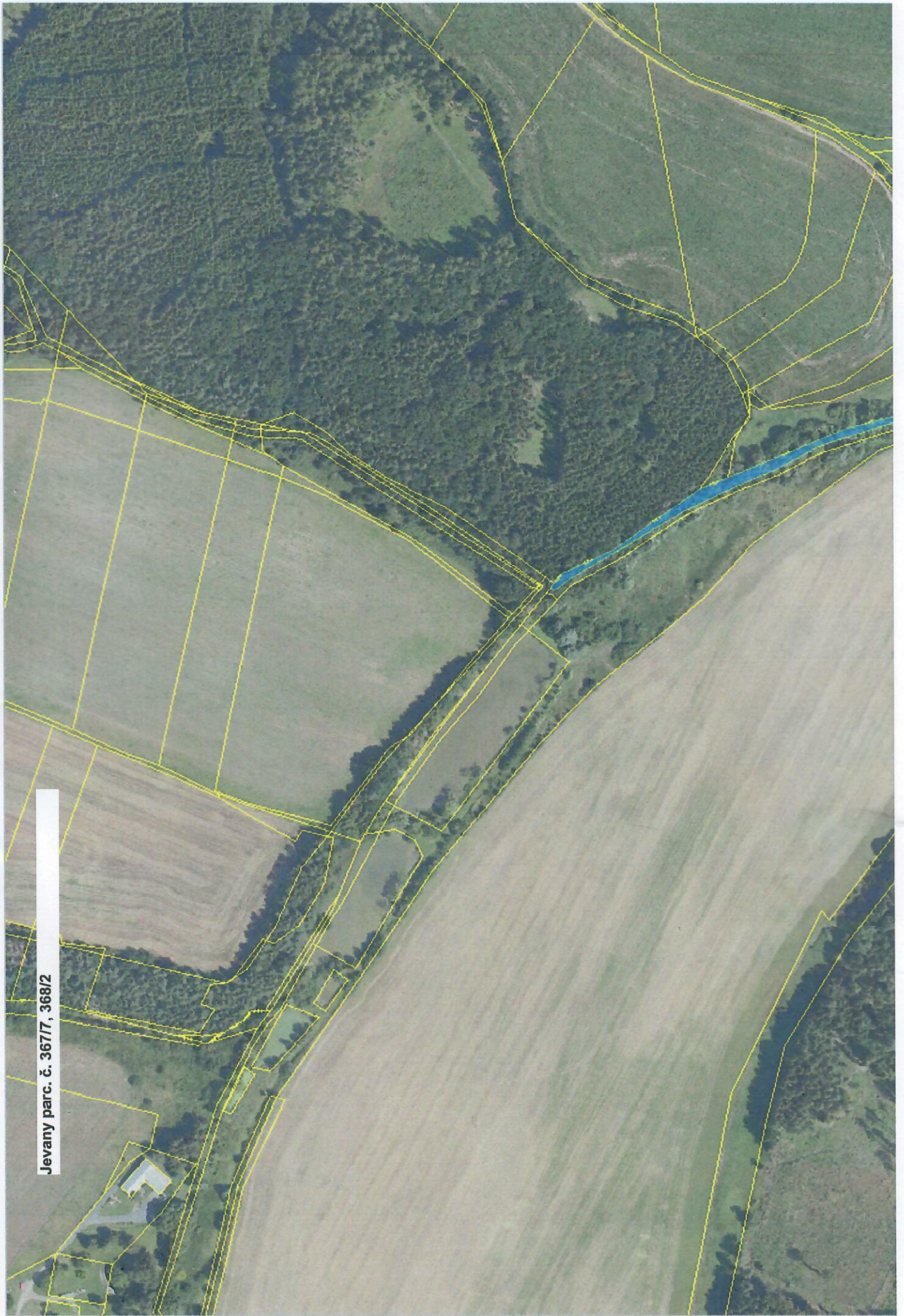
Jevany, parc.č. 334



Jevany parc. č. 334

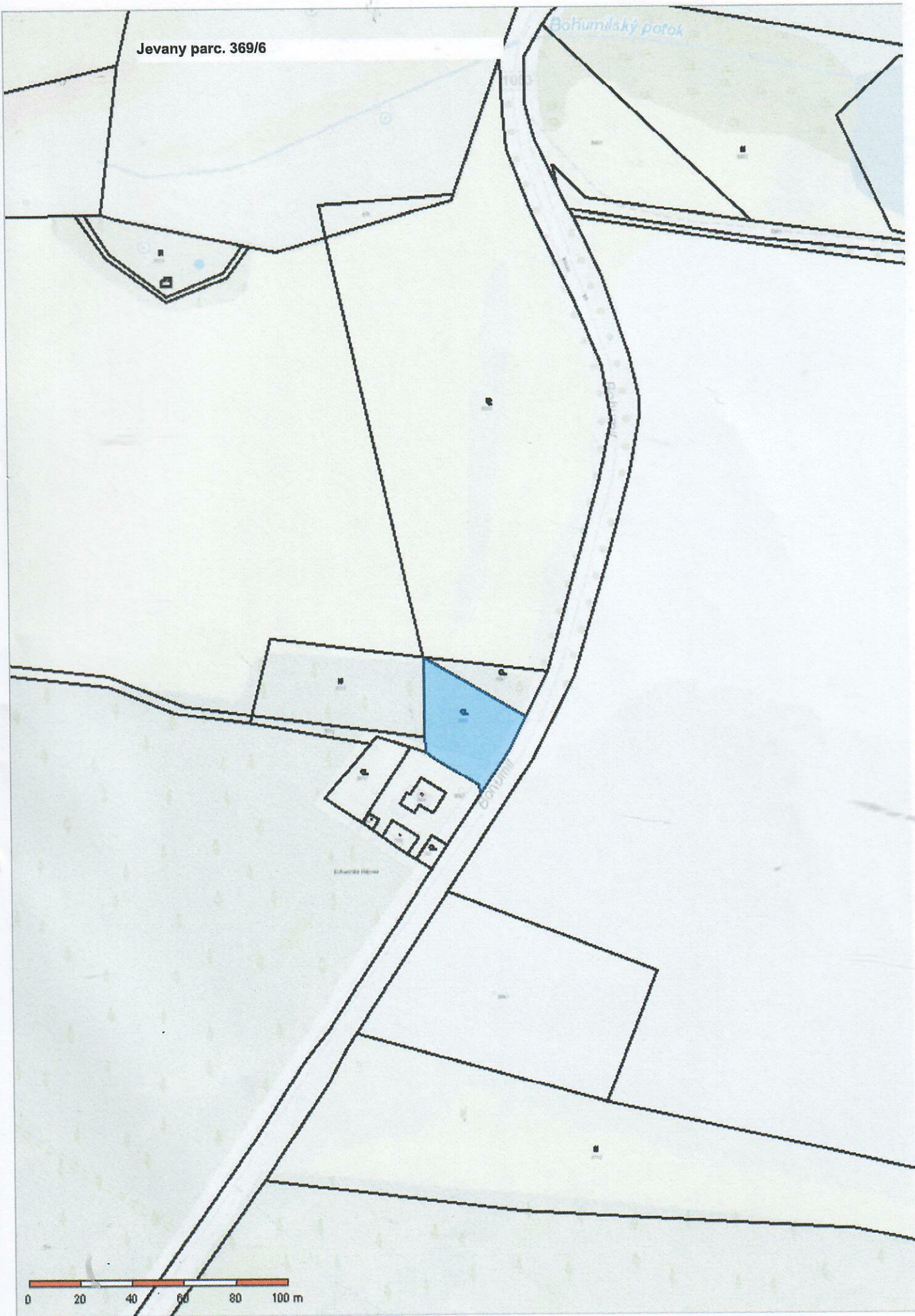


Jevany parc. č. 367/7, 368/2



Jevany parc. 369/6

Bohumilský potok



Jevany parc. č. 369/6



Jevany parc. č. 528/4



Jevany parc. č. 528/4





Jevany parc.č. 572, 573/2, 573/3

573/2

573/5



Jevany parc.č. 572, 573/2, 573/3



0 20 40 60 80 100 m



Jevany parc. č. 573/5, 573/6, 573/7

Zabulimský potok



