

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 13/2026

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



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 685/3 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 785, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 685/2 - zahrada a parcela č. 1328/29 - ostatní plocha vše ve Školní ulici v části obce Tuchlovice na LV 1409 pro katastrální území Tuchlovice a obec Tuchlovice vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 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: 008/2026-VD

TRŽNÍ HODNOTA

7 800 000 Kč

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.4.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 685/3 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 785, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 685/2 - zahrada a parcela č. 1328/29 - ostatní plocha vše ve Školní ulici v části obce Tuchlovice na LV 1409 pro katastrální území Tuchlovice a obec Tuchlovice vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. **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 9.4.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Miroslava Křenka.

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://nahlizenedokn.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/Instituce-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 9.4.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Miroslava Křenka. 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 nepronajímají 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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 předpisu (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 Kladno, obec Tuchlovice, k.ú. Tuchlovice
Adresa nemovité věci: Školní 785, 273 02 Tuchlovice

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Křenek, Za Humny II 385, 273 02 Tuchlovice, LV: 1409, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Místopis

Tuchlovice je větší obec ležící 8 km západně od Kladna ve Středočeském kraji a bývalém okrese Kladno nabízející klidné bydlení v blízkosti přírody. Obklopují ji rybníky Turyňský a Malé Záplavy, ráj pro vodní ptactvo. Kromě bohaté historie sahající do roku 1283 se zde každoročně koná Středočeský folklórní festival Tuchlovická pouť a varhanní koncerty. Najdete zde také školu, školku, bazén, tenisové kurty a proslavila ji filmová komedie Instalatér z Tuchlovic. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 2800.

Areál rodinného domu č.p. 785 se nachází v kmenové části obce Tuchlovice jižně od centra ve Školní ulici v lokalitě nízkopodlažní bytová zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace, ale bezprostřední přístup k domu je umožněn pouze přes parcelu č. 1328/11 ve spoluvlastnictví fyzických osob a právně nebyl přístup doložen. Lokalita je územním plánem obce Tuchlovice určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží, dle údajů aktuálních povodňových map, v záplavovém území.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1328/11	Matoušová Ludmila Ing., Zemědělců 111, 27302 Tuchlovice id .1/2 a Popelková Marie, Akátová 326, 27361 Velká Dobrá id.1/2
1328/23	Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 27302 Tuchlovice id. 1/2
1328/27	Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 27302 Tuchlovice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 785 na pozemku parcela č. 685/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí a pozemky parcela č. 685/2 - zahrada a parcela č. 1328/29 - ostatní plocha tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí či oplocení v zadní části. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci a na místní vodovod.

Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce, z roku 2020. Technický stav objektu je dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně. Objekt není ke dni ocenění užíváný, dle zjištění je užívání 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
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Bezprostřední přístup k pozemkům je umožněn přes p.č. 1328/11, která je v podílovém spoluvlastnictví fyzických osob. Právní zajištění přístupu nebylo doloženo.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

Dle přiložené povodňové mapy se oceňované nemovitosti nacházejí mimo zátopovou oblast. Oceňované pozemky se nachází v chráněném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- 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 4 000 - 5 000,- 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 v horní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu menší 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	685/3	63	5 000,00		315 000
zahradka	685/2	210	5 000,00		1 050 000
ostatní plocha - jiná plocha	1328/29	24	5 000,00		120 000
Celková výměra pozemků		297	Hodnota pozemků celkem		1 485 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 785

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Objekt je montovaný se sendvičových panelů na bázi dřevní hmoty. Krov je sedlový dřevěný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+1, která byla užívána k bydlení. Ke dni ocenění není objekt již užíván. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod a na místní kanalizaci. Původní stáří objektu je z roku 2020.

Základy : základové pasy betonové
 Nosná konstrukce : montovaná na bázi dřevní hmoty
 Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná probarvená omítka
 Stropy : dřevěné
 Střecha : sedlová
 Střešní krytina : tašková
 Oplechování : z pozinkovaného plechu
 Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky
 Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí vinyl
 Schodiště : dřevěné
 Okna : plastová s izolačním 2-3sklem
 Dveře : foliované a plastové vstupní
 El. instalace : světelní třífázová, pojistné automaty
 Obklady : keramické běžné
 Vytápění : EI přímotopy, křbová vložka
 Rozvod vody : studené i teplé v plastu
 Sanitární zařízení : 2x koupelna a 2x splachovací záchod
 Rozvod plynu : není 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 pravidelně, technický stav je velmi dobrý.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	6,55 m ²	1,00	6,55 m ²
koupelna s WC	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²
chodba	2,42 m ²	1,00	2,42 m ²
obývací pokoj	22,38 m ²	1,00	22,38 m ²
spíž	2,87 m ²	1,00	2,87 m ²
kuchyně	5,54 m ²	1,00	5,54 m ²
technická místnost	6,23 m ²	1,00	6,23 m ²
			50,29 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	4,78 m ²	1,00	4,78 m ²
koupelna s WC	5,31 m ²	1,00	5,31 m ²
šatna	4,86 m ²	1,00	4,86 m ²
ložnice	11,70 m ²	1,00	11,70 m ²
pokoj	10,13 m ²	1,00	10,13 m ²
pokoj	10,09 m ²	1,00	10,09 m ²
			46,87 m²
			97,16 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,80 * 9,20 =	62,56 2,85 m
2.NP	6,80 * 9,20 =	62,56 3,50 m

125,12 m²**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(6,80 * 9,20) * (3,00) =$	187,68
NP	2.NP	$(6,80 * 9,20) * (2,00 + 1,70/2) =$	178,30
Obestavěný prostor - celkem:			365,98 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	montovaná konstrukce na bázi dřevní hmoty
3. Stropy	dřevěné s rovným i šikmým 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 a plastové
13. Okna	plastová s izolačním 2-3sklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, vinyl
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	EI přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
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, krbová vložka

Jednotková cena	11 000 Kč/m ³
Množství	365,98 m ³
Reprodukční cena	4 025 780 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	285 830	286 233	7,34
2. Zdivo	22,30	897 749	898 957	23,09
3. Stropy	8,40	338 166	338 568	8,70

4. Střecha	5,20	209 341	209 743	5,39
5. Krytina	3,20	128 825	129 228	3,32
6. Klempířské konstrukce	0,80	32 206	32 609	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	249 598	250 001	6,42
8. Fasádní omítky	3,10	137 279	137 279	3,53
9. Vnější obklady	0,40	16 103	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	92 593	92 593	2,38
11. Schody	2,40	96 619	96 619	2,48
12. Dveře	3,30	132 851	132 851	3,41
13. Okna	5,20	209 341	209 341	5,38
14. Podlahy obytných místností	2,20	88 567	88 567	2,27
15. Podlahy ostatních místností	1,10	44 284	44 284	1,14
16. Vytápění	4,40	177 134	177 134	4,55
17. Elektroinstalace	4,10	165 057	165 057	4,24
18. Bleskosvod	0,60	24 155	24 155	0,62
19. Rozvod vody	3,00	120 773	120 773	3,10
20. Zdroj teplé vody	1,80	72 464	72 464	1,86
21. Instalace plynu	0,50	20 129	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	112 722	112 722	2,90
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 129	20 129	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	205 315	205 315	5,27
25. Záchod	0,40	16 103	16 103	0,41
26. Ostatní	3,60	144 928	32 815	0,84
Upravená reprodukční cena			3 893 538 Kč	
Množství			365,98 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			10 639 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	63
Užitná plocha (UP)	[m ²]	97
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	365,98
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 639
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 639
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 893 661
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	94
Opotřebení	%	6,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 660 041

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 785 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	97,16 m ²
Obestavěný prostor:	365,98 m ³
Zastavěná plocha:	62,56 m ²
Výměra pozemku:	297,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD v obci Smečno

Lokalita: zastavěná část obce Smečno, ul. Za Školou

Popis: Rodinný dům 4+kk v atraktivní lokalitě, ulice Za Školou 619, obec Smečno. Tato novostavba o užitné ploše 94 m² se nachází na pozemku o velikosti 525 m². Topení i ohřev teplé vody je řešeno přes plynový kotel. V přízemí domu i v patře se nacházejí radiátory. Topit v domě je také možné krbovými kamny (nejsou napojena na topná tělesa). Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a obecní vodovod. Na pozemku se nachází přístřešek na jedno auto. Další parkování je možné na veřejné komunikaci před domem. Tato nemovitost je skvělou volbou pro rodinu hledající klidné a příjemné bydlení. Vynikající dostupnost veškeré občanské vybavenosti a blízkost přírody činí z tohoto domu ideální domov pro vaši rodinu.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 94 m²

Pozemek: 525,00 m²

Užitná plocha: 94,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,88
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní úpravy	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 990 000	94,00	116 915	0,71	83 010

2. RD v obci Tuchlovice

Lokalita: zastavěná část obce Tuchlovice

Popis: rodinný dům o užitné ploše 129 m², který vás zaujme na první pohled. Dispozičně je dům

řešen velmi prakticky – naleznete zde útulný obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem, ze chodby je přímý vstup na zastřešenou terasu, ideální pro ranní kávu, rodinné obědy i večerní posezení. Dům nabízí dvě toalety, technickou místnost a dostatek úložného prostoru. K tomu připočítejte sklep o velikosti 40 m², kde najdete místo na vše, co nechcete mít doma na očích, a půdu o ploše 99 m² – připravenou pro případnou vestavbu dle vašich představ. V celém domě je podlahové vytápění.

Pozemek o celkové výměře 938 m² nabízí dostatek prostoru pro zahradničení, dětské radovánky i relaxaci. Zahrada je navržena tak, aby poskytovala maximální soukromí a klid, a přitom byla praktická pro každodenní život.

Lokalita je ideální pro rodiny – v docházkové vzdálenosti se nachází základní škola, mateřská škola, cukrárna i restaurace. Aktivní rodiny potěší sportovní hřiště, multifunkční sportovní areál, cyklostezky a kulturní centrum. Výhodou je také výborná dopravní dostupnost – nájezd na dálnici D6 směr Praha je jen několik minut jízdy, což zajišťuje pohodlné spojení s hlavním městem.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 129 m² - 30 m² terasa + 0,50 * 40 m² sklep = 119 m²

Pozemek: 938,00 m²

Užitná plocha: 119,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - není novostavbou	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní úpravy x řadový dům	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 9.4.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 980 000	119,00	92 269	0,83	76 583

3. RD v obci Pavlov


Lokalita: zastavěná část obce Pavlov

Popis: Pouhých 6 km od hranice Prahy se spojením na metro Veleslavín za 4 zastávky vlakem přímo z Pavlova (cca 20 min), navíc v obci, kterou čeká rozvoj díky projektu Nový Pavlov s plánovanými restauracemi, hřišti a další občanskou vybaveností, nabízíme moderní rodinné bydlení v klidné lokalitě s dostatkem soukromí. Tento nadstandardní rodinný dům o dispozici 4+1, postavený v roce 2018, nabízí ideální kombinaci komfortu, prostoru a kvalitního technického zpracování. Dům je ve výborném stavu a díky promyšlené dispozici poskytuje dostatek místa pro pohodlné bydlení čtyřčlenné rodiny i home office. Interiér je světlý, vzdušný a funkčně řešený s důrazem na praktičnost i moderní styl. Velkou předností je prostorný pozemek, který nabízí široké možnosti využití – můžete zde vybudovat garáž, venkovní kuchyni, bazén nebo si vytvořit zahradu přesně podle svých představ. Obec má velmi dobrou občanskou vybavenost a příjemnou atmosféru.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 102 m²

Pozemek: 866,00 m²

Užitná plocha:	102,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší výměra a lepší poloha			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní úpravy			0,95	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 9.4.2026	102,00	132 255	0,61	80 676

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. RD v obci Smečno											83 010,-
10 990 000,-	94	116 915,-	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	0,71	
2. RD v obci Tuchlovice											76 583,-
10 980 000,-	119	92 269,-	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	0,80	1,05	0,83	
3. RD v obci Pavlov											80 676,-
13 490 000,-	102	132 255,-	0,85	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,95	0,61	

Minimální jednotková porovnávací cena	76 583 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 090 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	83 010 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	80 090 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	97,16 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 781 544 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	7 781 544 Kč
Věcná hodnota	5 145 041 Kč
z toho hodnota pozemku	1 485 000 Kč

Tržní hodnota	7 800 000 Kč
slovy: Sedm milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná občanská vybavenost
- + novostavba RD z roku 2020

Slabé stránky

- malá výměra pozemků
- neudržovaná zahrada
- neužívaný objekt

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 Tuchlovice a okolí. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná 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 oblíbenosti. 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. 685/3 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 785, která je součástí pozemku a pozemků parcela č. 685/2 - zahrada a parcela č. 1328/29 - ostatní plocha vše ve Školní ulici v části obce Tuchlovice na LV 1409 pro katastrální území Tuchlovice a obec Tuchlovice vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 7 800.000,- Kč.

Tržní hodnota

7 800 000 Kč

slovy: Sedm milionů osm 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. 1409 ze dne 26.2.2026	11
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.4.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 9.4.2026	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 20.4.2026

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 13/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1409 ze dne 26.2.2026	11
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.4.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 9.4.2026	5
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2026 20:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532983 Tuchlovice

Kat.území: 771317 Tuchlovice

List vlastnictví: 1409

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křenek Miroslav, Za Humny II 385, 27302 Tuchlovice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
685/2	210	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
685/3	63	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 785, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 685/3				
1328/29	24	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

dle článku III.smlouvy, v rozsahu gem.plánu č.1381-7718315/2018

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1328/29

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6021737/VB/02 ze dne 17.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2018 07:05:23. Zápis proveden dne 29.11.2018.

V-9417/2018-203

Pořadí k 08.11.2018 07:05

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky označená jiným způsobem, včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných dluhů dle čl. I. zástavní smlouvy a to do celkové výše 4.080.000,00 Kč s příslušenstvím vzniklé nejpozději do (a včetně) 20.4.2055

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1328/29, Parcela: 685/2, Parcela: 685/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 236545/1 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 15:24:58. Zápis proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Kladno

V-1859/2019-203

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 09:08:50. Zápis proveden dne 25.05.2023.

V-2820/2023-203

Pořadí k 11.03.2019 15:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2026 20:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532983 Tuchlovice

Kat.území: 771317 Tuchlovice

List vlastnictví: 1409

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 81371/23-14 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19963/23) ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 13:34:14. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-53113/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
oprávněný: Česká kancelář pojistitelů, IČ 70099618

Povinnost k

Parcela: 1328/29, Parcela: 685/2, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 81371/23-43 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 17:34:05. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-5822/2023-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 204 EX 81371/23-43 ze dne 30.11.2023. Právní moc ke dni 23.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2024 12:36:44. Zápis proveden dne 01.02.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-353/2024-203

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště v Kladně

Povinnost k

Parcela: 1328/29, Parcela: 685/2, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 5086955/23/2110-00540-203941 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 07:49:53. Zápis proveden dne 08.01.2024.

Z-16/2024-203

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 5086955/23/2110-00540-203941 ze dne 02.01.2024. Právní moc ke dni 13.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2024 10:22:21. Zápis proveden dne 26.01.2024.

Z-247/2024-203

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Křenek Miroslav, Za Humny II 385, 27302 Tuchlovice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 3055/24-27 ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 19:11:22. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-16460/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

oprávněný: Česká spořitelna, a.s., IČ 45244782

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2026 20:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532983 Tuchlovice

Kat.území: 771317 Tuchlovice

List vlastnictví: 1409

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 220 EX 6785/24-28 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 19:09:15. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3610/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Křenek Miroslav, Za Humny II 385, 27302 Tuchlovice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-8945/2024 -10 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 13:05:19. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-244/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02

Břeclav

oprávněný: ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ 45534306

Povinnost k

Parcela: 1328/29, Parcela: 685/2, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 160 EX 8945/24-16 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 13:06:23. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-163/2025-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Křenek Miroslav, Za Humny II 385, 27302 Tuchlovice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 25456/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19963/23 ze dne 06.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 08:19:45. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-24981/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,

101 00 Praha 10

oprávněný: Česká kancelář pojistitelů, IČ 70099618

Povinnost k

Parcela: 1328/29, Parcela: 685/2, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 25456/25-33 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 14:45:51. Zápis proveden dne 21.05.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-1743/2025-203

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2026 20:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532983 Tuchlovice

Kat.území: 771317 Tuchlovice

List vlastnictví: 1409

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

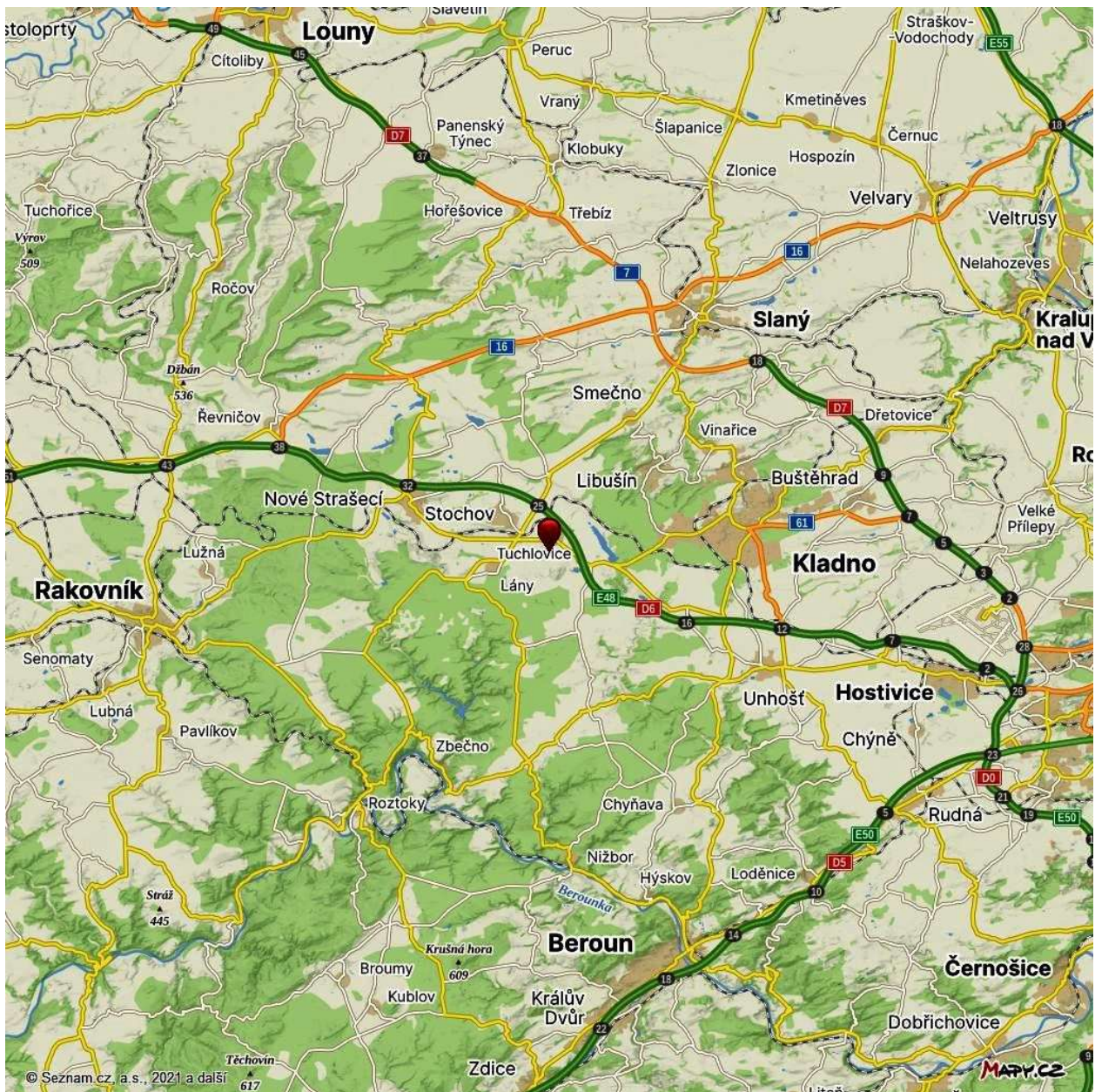
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.02.2026 20:30:59

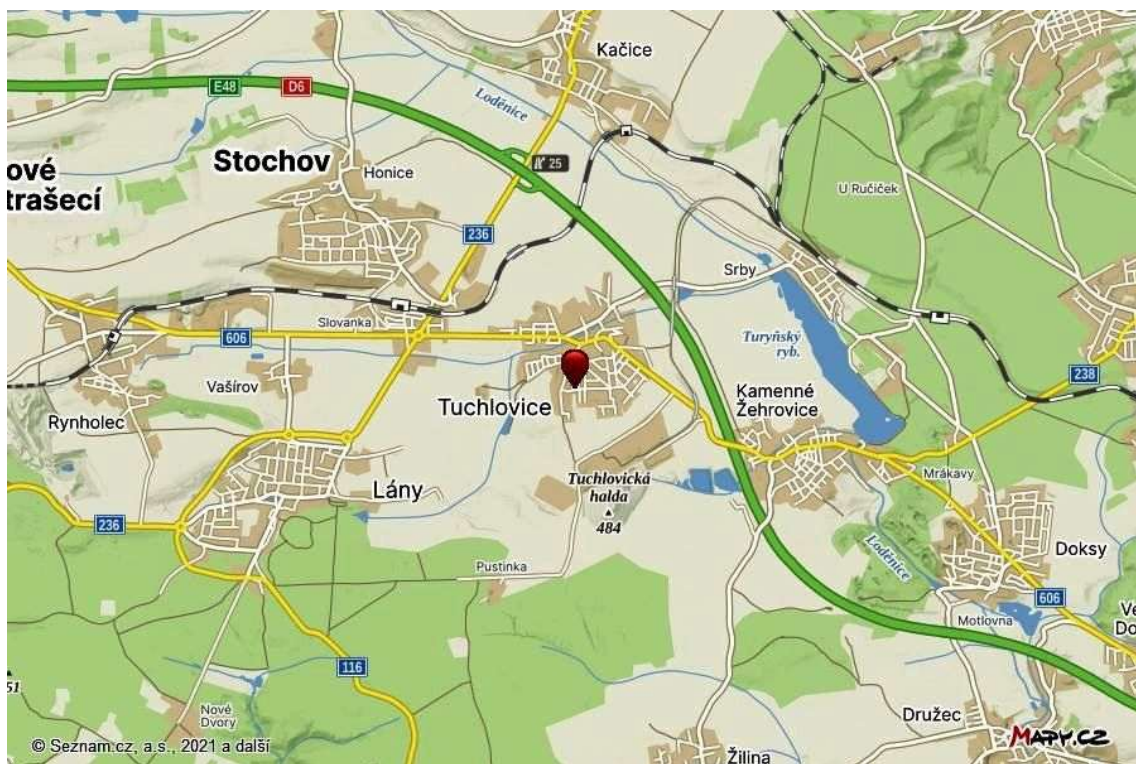
Podpis, razítko:

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

Kopie katastrální mapy ze dne 21.4.2026



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře, právně nezajištěný přístup - zeleně

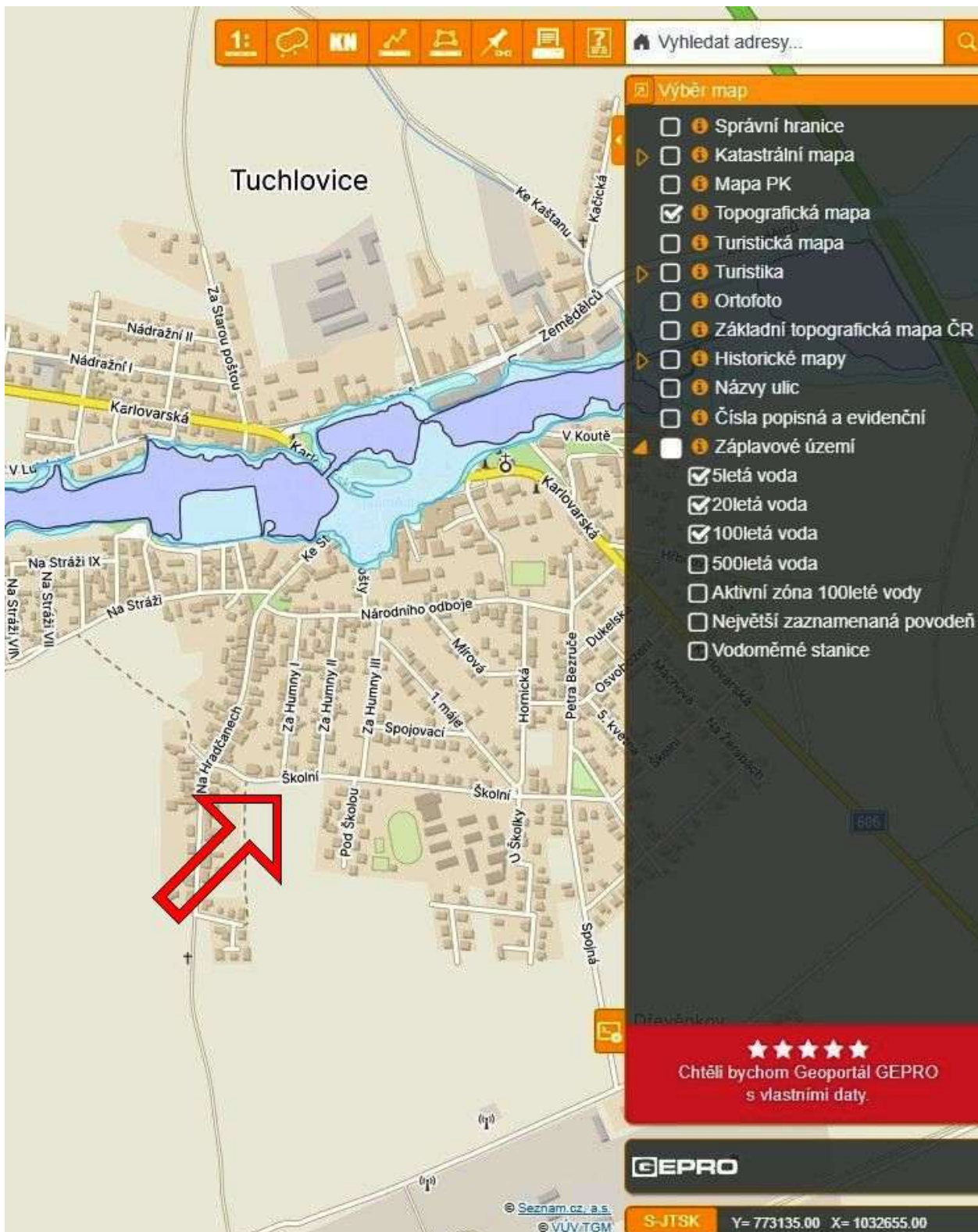












povodňová mapa Q5, Q20 a Q100