

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 020/2026

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



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 92 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 39, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 94/1 - zahrada, parcela č. 94/2 - zahrada a parcela č. 94/3 - ostatní plocha vše v části obce Drysice na LV 733 pro katastrální území Drysice a obec Drysice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Zhotovitel: 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: 014/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	3 400 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 34 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.6.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 18.7.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 92 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 39, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 94/1 - zahrada, parcela č. 94/2 - zahrada a parcela č. 94/3 - ostatní plocha vše v části obce Drysice na LV 733 pro katastrální území Drysice a obec Drysice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

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 sniženou 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 jednájí 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.

NÁLEZ

Místopis

Dryšice jsou malebná jihomoravská obec s bohatou historií sahající až do roku 1201 ležící v Jihomoravském kraji v bývalém okrese Vyškov v úrodné krajině pod Dražanskou vrchovinou, 8 km severovýchodně od Vyškova na hlavní komunikaci Brno - Prostějov. Žije zde přibližně 614 obyvatel a obec se pyšní původním pojmenováním odvozeným od starého osobního jména. V minulosti Dryšice spravovali olomoučtí biskupové a majitelé hradu Mejlic, dnes je zde aktivní římskokatolická farnost. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál bývalé zemědělské usedlosti č.p. 39 se nachází v kmenové části obce Dryšice jižně od centra obce v lokalitě původní vesnické zástavby objektů RD či bývalých zemědělských usedlostí. Přejezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Obce Dryšice. Lokalita je územním plánem obce Dryšice určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Dryšice, k.ú. Dryšice
Adresa nemovité věci: Dryšice 39, 683 21 Dryšice

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Hejl Ladislav a Hejlová Jindřiška, č. p. 39, 683 21 Drysice, LV: 733, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- 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.jihomoravskereality.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 20.6.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí paní Jindřišky Hejlové, která umožnila prohlídku staveb. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních měr 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.jihomoravskereality.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- 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

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.6.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Jindřišky Hejlové.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
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

2846/18 Obec Drysice, č. p. 120, 68321 Drysice
2852/3 Obec Drysice, č. p. 120, 68321 Drysice

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je 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:

V současné době je nad dvorní částí objektu RD provedena nástavba 2.NP, která není zatím dokončena. Dle vyjádření spoluvlastníka paní Hejlové není na provedení této nástavby vydáno příslušné stavební povolení.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO 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.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 20.6.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí paní Jindřišky Hejlové, která umožnila prohlídku staveb. Nebyla předložena žádná projektová dokumentace staveb.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál byl tvořen původně stavbami pro bydlení a pro hospodářství s uzavřeným dvorem, dnes je tvořen uliční obytnou částí, která byly v levé uliční frontě již odstraněna, zbývají torza zdí a stavbou severního křídla, která má v 1.NP hospodářskou část a nově provedenou nástavbu obytné části, která není dokončena. Areál dotvářejí vedlejší stavby ve špatném stavu, přístřešek pro psa a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, studna, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod.

Celková výměra pozemků parcela st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1255 m², parcela č. 94/1 - zahrada o výměře 524 m², parcela č. 94/2 - zahrada o výměře 432 m² a parcela č. 94/3 - ostatní plocha o výměře 273 m² činí celkem 2484 m². Pozemky parc. č. 94/1, 94/2 a 94/3 jsou vedeny jako plochy ZU

zeleň sídelní. Oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Do domu je zavedena elektřina 230/ 400 V a je dodávána. Voda je přivedena z obecního vodovodu, nachází se zde kopaná studna o hloubce 8,5 m (elektrické čerpadlo, užitková voda. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden.

Původní stáří objektů je, dle sdělení spoluvlastníka, cca 110 let. Technický stav objektů je podprůměrný a zanedbaný, běžná údržba je prováděna nepravdělně. Nástavba 2.NP nad dvorní částí je dle vyjádření spoluvlastníka nepovolená a též nedokončená. Uliční část je užívána k bydlení.

ODBORNÝ POSUDEK

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 Drysice a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 200,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem v dolní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu na větší výměru pozemků, kdy bývá jednotková cena pozemku nižší, než u pozemků s úhrnnou výměrou do 1000 m². U pozemků ve funkčním celku, které nejsou určeny k zástavbě je jednotková cena adekvátně snížena.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	92	1 255	1 500,00		1 882 500
zahrada	94/1	524	500,00		262 000
zahrada	94/2	432	500,00		216 000
ostatní plocha	94/3	273	500,00		136 500
Celková výměra pozemků		2 484	Hodnota pozemků celkem		2 497 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 39

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je koncový řadový, částečně podsklepený (sklep nebyl zpřístupněn), v uliční části je jednopodlažní v dvorní části dvojpodlažní, každá část přibližně obdélníkového tvaru s možností vestavby podkroví v uliční části a s plochou střechou ve dvorní části. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva a ve dvorní části je tvárnice zdivo Ytong. Krov je dřevěný vázaný s Onduline krytinou resp. ve dvorní části má objekt plochou střechu s povlakovou krytinou Sika.

Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod a na místní kanalizaci. Původní stáří objektu cca 110-120 let. V průběhu životnosti byly provedeny různé přestavby např.

- rok 1995 nové rozvody elektro

- rok 1996 snížení střechy

- rok 2000 nové podlahy, přístavba jídelny v za původním domem, nová koupelna, nová okna

- rok 2023 započaty práce na nástavbě dvorní části, práce nedokončeny a prováděny bez povolení

Dům je užíván pro bydlení, běžná údržba nahodilá, stav podprůměrný.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná z tvárnice zdiva Ytong a ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : dvojvrstvé omítky a bez omítek

Stropy : dřevěné trámové a cihelné klenby do traverz

Střecha : sedlová a plochá

Krytina : Onduline a PVC Sika

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky a bez omítek

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí a bez podlah

Schodiště : betonové

Okna : plastová s 3sklem

Dveře : dřevěné

El. instalace : světelní třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové napojené na elektrokotel, krb

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : zdroj tepla pro vytápění

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem, a elektrospotřebiči

POZNÁMKA :

Z důvodu nedokončené nástavby 2.NP objektu je korigována velikost užitné plochy v tomto podlaží koef. 0,50.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstup	5,71 m ²	1,00	5,71 m ²
sklad	12,34 m ²	0,50	6,17 m ²
chodba	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²
schodiště	6,20 m ²	1,00	6,20 m ²

kuchyně	15,76 m ²	1,00	15,76 m ²
spíž	2,54 m ²	1,00	2,54 m ²
jídelna	13,10 m ²	1,00	13,10 m ²
koupelna a WC	8,80 m ²	1,00	8,80 m ²
obývací pokoj	22,70 m ²	1,00	22,70 m ²
ložnice	18,26 m ²	1,00	18,26 m ²
pokoj	11,46 m ²	1,00	11,46 m ²
bývalá hospodářská část	130,00 m ²	0,00	0,00 m ²

116,60 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstup - nedokončeno	15,49 m ²	0,50	7,75 m ²
koupelna - nedokončeno	10,40 m ²	0,50	5,20 m ²
sklad - nedokončeno	1,90 m ²	0,50	0,95 m ²
obývací pokoj	42,45 m ²	0,50	21,23 m ²
chodba	12,48 m ²	0,50	6,24 m ²
pokoj 1	10,58 m ²	0,50	5,29 m ²
pokoj 2	14,86 m ²	0,50	7,43 m ²
pokoj 3	20,20 m ²	0,50	10,10 m ²

64,19 m²

180,79 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	139,00 + (5,80 * 3,00) + 143,00 =	299,40 2,80 m
2.NP		143,00 3,00 m
		442,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(139,00 + (5,80 * 3,00) + 143,00)*(2,80) =
NP	2.NP	(143,00)*(3,00) =
Z	zastřešení	(139,00)*(2,20 + 2,80/2) =

Obestavěný prostor - celkem: **1 767,72 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo a tvárnice Ytong
3. Stropy	dřevěné a cihelné klenby do traverz
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová a plochá střecha
5. Krytina	Ondulin a povlaková natavovaná PVC Sika
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
7. Vnitřní omítky	chybí
8. Fasádní omítky	štuková dvojvrstvá
8. Fasádní omítky	chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické běžné

10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	betonové
12. Dveře	dřevěné
12. Dveře	chybí
13. Okna	plastová s 3sklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové a dlažba
14. Podlahy obytných místností	chybí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	chybí
16. Vytápění	etážové s elektrokotlem, krb
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	zdroj pro vytápění
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez a elektrospotřebiče
24. Vnitřní vybavení	koupelna s vanou a umyvadlem
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	1 767,72 m ³
Reprodukční cena	10 606 320 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	753 049	781 686	8,43
2. Zdivo	22,30	2 365 209	2 454 302	26,49
3. Stropy	8,40	890 931	924 871	9,98
4. Střecha	5,20	551 529	572 741	6,18
5. Krytina	3,20	339 402	352 130	3,80
6. Klempířské konstrukce	0,80	84 851	88 032	0,95
7. Vnitřní omítky	6,20	328 796	341 524	3,69
7. Vnitřní omítky	6,20	328 796	0	0,00
8. Fasádní omítky	3,10	164 398	170 762	1,84
8. Fasádní omítky	3,10	164 398	0	0,00
9. Vnější obklady	0,40	42 425	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	121 973	126 215	1,36
10. Vnitřní obklady	2,30	121 973	0	0,00
11. Schody	2,40	254 552	264 097	2,85
12. Dveře	3,30	175 004	181 368	1,96
12. Dveře	3,30	175 004	0	0,00
13. Okna	5,20	551 529	571 681	6,17
14. Podlahy obytných místností	2,20	116 670	120 912	1,31
14. Podlahy obytných místností	2,20	116 670	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,10	58 335	60 456	0,65

15. Podlahy ostatních místností	1,10	58 335	0	0,00
16. Vytápění	4,40	233 339	241 824	2,61
16. Vytápění	4,40	233 339	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	434 859	450 769	4,87
18. Bleskosvod	0,60	63 638	65 759	0,71
19. Rozvod vody	3,00	318 190	329 857	3,56
20. Zdroj teplé vody	1,80	190 914	198 338	2,14
21. Instalace plynu	0,50	53 032	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	296 977	307 583	3,32
23. Vybavení kuchyně	0,50	53 032	55 153	0,60
24. Vnitřní vybavení	5,10	540 922	561 074	6,06
25. Záchod	0,40	42 425	43 486	0,47
26. Ostatní	3,60	381 828	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 264 620 Kč	
Množství			1 767,72 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 241 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	299
Užitná plocha (UP)	[m ²]	181
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 767,72
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 241
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 241
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 264 621
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 632 311

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 39 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	180,79 m ²
Obestavěný prostor:	1 767,72 m ³
Zastavěná plocha:	299,40 m ²
Výměra pozemku:	2 484,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD v obci Drysice
Lokalita:	zastavěná část obce Drysice
Popis:	Rodinný dům v obci Drysice, aktuálně vedený jako dispozice 2+1. Nemovitost nabízí

široké možnosti budoucího využití. Je určena ke kompletní rekonstrukci a díky své členité dispozici, technickému zázemí, garáži s průjezdem na dvůr a rozlehlé zahradě představuje zajímavou příležitost pro rodinné bydlení, vícegenerační soužití, kombinaci bydlení s podnikáním i investiční záměr. Dům má netradiční uspořádání a je tvořen několika navazujícími částmi. Přední část představuje hlavní obytnou zónu, ve které se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, koupelna a pokoj. Tato část domu je částečně podsklepená, přičemž nad její částí je situována půdní místnost. Vedlejší budova obsahuje dvě místnosti a v současnosti není využívána k bydlení. Rovněž tato budova je částečně podsklepená a i tady je půdní místnost. Nemovitost se nachází na pozemku o celkové výměře 1 081 m², z čehož 741 m² tvoří zahrada. Ta nabízí dostatek prostoru pro odpočinek, pěstování, dětské hřiště, bazén nebo další rozvoj dle potřeb nového majitele. Na pozemku se nacházejí také dvě nevyužívané studny.

Velkým benefitem je variabilita využití celé nemovitosti. Je ideální například pro vícegenerační bydlení, kdy si jednotliví členové rodiny mohou vytvořit vlastní soukromé zázemí. Zadní část domu lze využít také jako kanceláře, provozovnu, ateliér, dílnu nebo zázemí pro rodinné podnikání. Obec Drysice nabízí příjemné prostředí s převahou rodinných domů a zároveň dobrou dostupnost do okolních měst i na dálnici D1. Díky velikosti pozemku, jeho umístění a napojení na veškeré inženýrské sítě může být nemovitost zajímavá také pro investory a developery. Pozemek nabízí potenciál pro výstavbu nového rodinného domu, případně menšího bytového domu, vždy v souladu s platnými regulativy územního plánování.

Užitná plocha dle zjištění znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 175 m²

Pozemek: 1 081,00 m²

Užitná plocha: 175,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,99
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD není zcela dokončen	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.7.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 500 000	175,00	20 000	0,92	18 400

2. RD v obci Švábenice

Lokalita: zastavěná část obce Švábenice

Popis: Vícegenerační dům o dispozici 6+2 v obci Švábenice v okrese Vyškov. Dům je řadový, ale s uliční šířkou 14 m, tedy dost široký na vybudování, v případě potřeby, dvou bytových jednotek. Pokud by se zrušil průjezd, který by se využil v domě na další obytné prostory, zůstane stále parkování pro jedno auto před domem. Samotný dům je před rekonstrukcí, sice v obyvatelném stavu s připojením na všechny IS a funkční, nicméně již nesplňuje požadavky moderního bydlení. Vlastní jej rodina již po 3 generace, nikdy nebyl

pronajímán.

V přízemí (67 m² + 17 m² průjezd) se nachází nalevo do průjezdu kotelná a technická místnost, kterou lze využít jako např. garáž, dílnu či další pokoj, prostorově oddělený od zbytku domu. Vpravo je vstup do hlavní části domu, kde se nachází chodba, kuchyně, sociální zázemí, prádelna a obývací pokoj. V patře (87 m² + balkon 5 m²) dále 3 pokoje a jedna kancelář, další koupelna s toaletou odděleně a kuchyně se vstupem na balkon. Ze společné chodby je možné vstupovat v případě rozdělení domu na 2 bytové jednotky samostatně, tedy obyvatelé by se nerušili, potkali by se maximálně na chodbě. Dispoziční rozdělení viz. půdorys, který zašleme na vyžádání. Samotná stavba je zděná, nepodsklepená, přístavba ze siporexových tvárnic, stropy Hurdis. Za domem je dvorek o výměře cca 64 m², na nějž volně navazuje zahrada o velikosti 158 m². Samotná zastavěná plocha činí 147 m². Celková velikost pozemku činí 369 m². Obec Švábenice nabízí slušnou občanskou vybavenost - ZŠ, MŠ, obchod, restauraci, knihovnu, poštu, městský úřad a spojení s většími městy je zajištěno autobusem, který jede do Vyškova nebo Ivanovic na Hané. Autem jste v dotyčných městech za 5 a 10 minut, do Brna je to cca 30 minut.

Dům je volný ihned po přepisu na katastrálním úřadě a jeho koupi je možno financovat hypotečním úvěrem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G.

Užitná plocha dle zjištění znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 67 m² 1.NP + 87 m² 2.NP + 0,50 * 5 m² balkon = 156,50 m²

Pozemek: 369,00 m²

Užitná plocha: 156,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,96
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD není zcela dokončen	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.7.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 960 000	156,50	25 304	0,75	18 978

3. RD v obci Tištin

Lokalita: zastavěná část obce Tištin

Popis: Rodinný dům o dispozici 5+1 v městysi Tištin. Nemovitost se nachází v klidné ulici téměř na jejím konci, což zaručuje minimální provoz a klidné zázemí. Dům je v udržovaném stavu a jsou na něm již osazena nová plastová okna. Nemovitost disponuje velkorysým prostorem vhodným pro početnější rodinu i pro kombinaci bydlení s drobnou živností, jako je dílna, sklad nebo služby. Zastavěná plocha domu činí 185 m² a celková plocha pozemku je 708 m². Dům je kompletně napojen na plyn, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Mezi hlavní přednosti této nemovitosti patří velký a široký průjezd domem, který slouží jako pohodlné garážové stání a zároveň umožňuje bezproblémový vjezd autem přímo na pozemek.

Součástí nemovitosti je velké množství vedlejších prostor, jako je dílna a hospodářská stavení. Tyto navazující prostory nabízejí skvělé zázemí pro drobnou živnost, domácí hospodaření nebo chov domácích zvířat a jsou ideální pro kutily, podnikání či kreativní proměnu podle vlastních představ.

Městys Tištin navíc nabízí skvělou občanskou vybavenost pro pohodlný rodinný život. Nedaleko od centra obce se nachází mateřská škola a malotřídní základní škola se zahradou, dětským hřištěm a venkovní učebnou. Přímě v budově úřadu městyse má ordinaci praktický lékař a funguje zde také pošta, kadeřnictví nebo dojíždějící pedikérka. Pro sportovní a kulturní vyžití slouží nově zrekonstruovaná budova sokolovny, venkovní sportovní areál s fotbalovým i víceúčelovým hřištěm, a v obci najdete i hostinec s bowlingem. Obec má perfektní strategickou polohu kousek od dálničního uzlu. Autem jste za pouhých 6 minut neboli 5,5 km na nájezdu Mořice na dálnice D1 a D46 směr Brno, Prostějov, Olomouc či Kroměříž, a za 9 minut na nájezdu Ivanovice na Hané. Dojezdové vzdálenosti autem do nejbližších měst jsou velmi krátké. Do Němčic nad Hanou dorazíte za 7 minut (6 km), do Ivanovic na Hané za 10 minut (10 km) a do Kojetína za 14 minut (13 km). Prostějov je vzdálený 16 minut cesty (18 km) nejrychleji po dálnici D46 a do Vyškova se dostanete za 18 minut (17 km).

Užitná plocha dle zjištění znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 145 m²

Pozemek: 708,00 m²

Užitná plocha: 145,00 m²

Zastavěná plocha: 185,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,94
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD není zcela dokončen	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.7.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 990 000	145,00	27 517	0,71	19 537

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. RD v obci Drysice											18 400,-
3 500 000,-	175	20 000,-	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90	0,92	
2. RD v obci Švábenice											18 978,-
3 960 000,-	157	25 304,-	0,90	0,96	1,00	0,95	0,85	1,20	0,90	0,75	
3. RD v obci Tištin											19 537,-
3 990 000,-	145	27 517,-	0,90	0,94	1,00	0,95	0,85	1,15	0,90	0,71	

Minimální jednotková porovnávací cena	18 400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 972 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 537 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 972 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	180,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 429 948 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	3 429 948 Kč
Věcná hodnota	7 129 311 Kč
z toho hodnota pozemku	2 497 000 Kč

Tržní hodnota	3 400 000 Kč
slovy: Tři miliony čtyři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost po dálnici D1 do Brna či do Prostějova
- + velká výměra pozemků

Slabé stránky

- v místě je pouze základní občanské vybavenost
- nedokončená nástavba ve 2.NP dvorní části
- nástavba prováděná bez příslušného povolení
- nedostatečná běžná údržba
- blízkost dálnice s negativním dopadem na hluk, exhalace

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 venkovských rodinných domů v obci Drysice a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti je občanská vybavenost ve městě Vyškov. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na příjezdové komunikaci u domu. 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.

Závěr

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 obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 92 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 39, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 94/1 - zahrada, parcela č. 94/2 - zahrada a parcela č. 94/3 - ostatní plocha vše v části obce Drysice na LV 733 pro katastrální území Drysice a obec Drysice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov byla odhadnuta ve výši 3 400.000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek. Mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 18.7.2026

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 020/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 733 ze dne 23.3.2026.	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.6.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 20.6.2026	8
Povodňová mapa	1
Výřez územního plánu	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2026 21:55:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593010 Drysice

Kat.území: 632724 Drysice

List vlastnictví: 733

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Hejl Ladislav a Hejlová Jindřiška, č.p. 39, 68321 Drysice		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]			
St. 92	1255	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Drysice, č.p. 39, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 92				
94/1	524	zahrada		zemědělský půdní fond
94/2	432	zahrada		zemědělský půdní fond
94/3	273	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) zajištění úvěru ve výši 550.000,00 Kč s příslušenstvím,
- b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
- c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
- d) zajištění případných budoucích nároků, a to:
 - 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi,
 - 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy
 - 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 11.11.2020 po dobu 240 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 92, Parcela: 94/1, Parcela: 94/2, Parcela: 94/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101049/2020 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 09:46:00. Zápis proveden dne 10.12.2020; uloženo na prac. Vyškov

V-7908/2020-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 11:31:22. Zápis proveden dne 21.08.2024.

V-5164/2024-712

Pořadí k 18.11.2020 09:46

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2026 21:55:02

Obec: 593010 Drysice

List vlastnictví: 733

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

Typ vztahu

V-9464/2021-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 11:31:22. Zápis proveden dne 21.08.2024.

V-5164/2024-712

Pořadí k 12.11.2021 10:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101167/2021 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 10:14:08. Zápis proveden dne 07.12.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-9464/2021-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101167/2021 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 10:14:08. Zápis proveden dne 07.12.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-9464/2021-712

- o Zakaz zcizení a zatížení

Zástavce nesmí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8. RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 92, Parcela: 94/1, Parcela: 94/2, Parcela: 94/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101167/2021 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 10:14:08. Zápis proveden dne 07.12.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-9464/2021-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 11:31:22. Zápis proveden dne 21.08.2024.

V-5164/2024-712

Pořadí k 12.11.2021 10:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hejlová Jindřiška, č.p. 39, 68321 Drysice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9562/2024 -10 ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

STANDA 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2026 21:55:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593010 Drysice

Kat.území: 632724 Drysice

List vlastnictví: 733

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

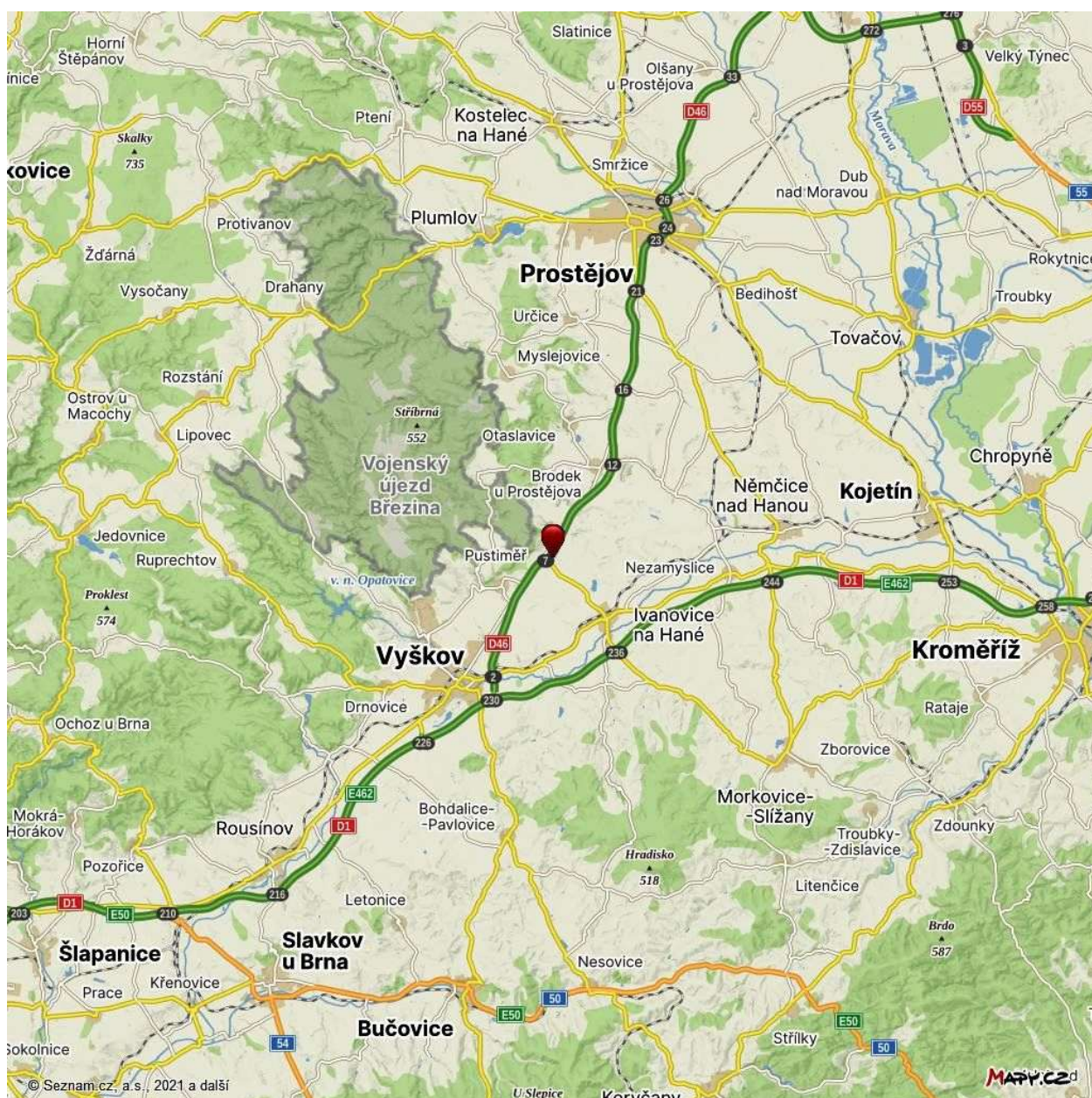
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.03.2026 22:04:06

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

This is a detailed cadastral map of a residential area in Berlin, Germany. The map shows various property boundaries, lot numbers, and a scale bar. A yellow highlighted area is located in the center-left, and a cyan highlighted area is located in the center-right. The map includes a scale bar at the bottom left, indicating distances from 0 to 50 meters. The map also shows a network of streets and a river or canal on the right side.

Key features and labels on the map include:

- Yellow Highlighted Area:** A cluster of several lots, including 94/1, 94/3, 94/2, and 92.
- Cyan Highlighted Area:** A large, irregularly shaped area on the right side of the map, possibly a park or a large lot.
- Lot Numbers:** Various numbers are scattered across the map, such as 98, 98/2, 97/1, 98/1, 104, 100, 99, 96, 95/1, 95/2, 93, 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/10, 204/11, 204/12, 204/13, 204/14, 204/15, 204/16, 204/17, 204/18, 204/19, 204/20, 204/21, 204/22, 204/23, 204/24, 204/25, 204/26, 204/27, 204/28, 204/29, 204/30, 204/31, 204/32, 204/33, 204/34, 204/35, 204/36, 204/37, 204/38, 204/39, 204/40, 204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47, 204/48, 204/49, 204/50, 204/51, 204/52, 204/53, 204/54, 204/55, 204/56, 204/57, 204/58, 204/59, 204/60, 204/61, 204/62, 204/63, 204/64, 204/65, 204/66, 204/67, 204/68, 204/69, 204/70, 204/71, 204/72, 204/73, 204/74, 204/75, 204/76, 204/77, 204/78, 204/79, 204/80, 204/81, 204/82, 204/83, 204/84, 204/85, 204/86, 204/87, 204/88, 204/89, 204/90, 204/91, 204/92, 204/93, 204/94, 204/95, 204/96, 204/97, 204/98, 204/99, 204/100.
- Scale Bar:** Located at the bottom left, showing distances from 0 to 50 meters.
- Streets:** Several streets are visible, including 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7, 204/8, 204/9, 204/10, 204/11, 204/12, 204/13, 204/14, 204/15, 204/16, 204/17, 204/18, 204/19, 204/20, 204/21, 204/22, 204/23, 204/24, 204/25, 204/26, 204/27, 204/28, 204/29, 204/30, 204/31, 204/32, 204/33, 204/34, 204/35, 204/36, 204/37, 204/38, 204/39, 204/40, 204/41, 204/42, 204/43, 204/44, 204/45, 204/46, 204/47, 204/48, 204/49, 204/50, 204/51, 204/52, 204/53, 204/54, 204/55, 204/56, 204/57, 204/58, 204/59, 204/60, 204/61, 204/62, 204/63, 204/64, 204/65, 204/66, 204/67, 204/68, 204/69, 204/70, 204/71, 204/72, 204/73, 204/74, 204/75, 204/76, 204/77, 204/78, 204/79, 204/80, 204/81, 204/82, 204/83, 204/84, 204/85, 204/86, 204/87, 204/88, 204/89, 204/90, 204/91, 204/92, 204/93, 204/94, 204/95, 204/96, 204/97, 204/98, 204/99, 204/100.
- River/Canal:** A large body of water is located on the right side of the map, possibly a river or a canal.

- 24 -







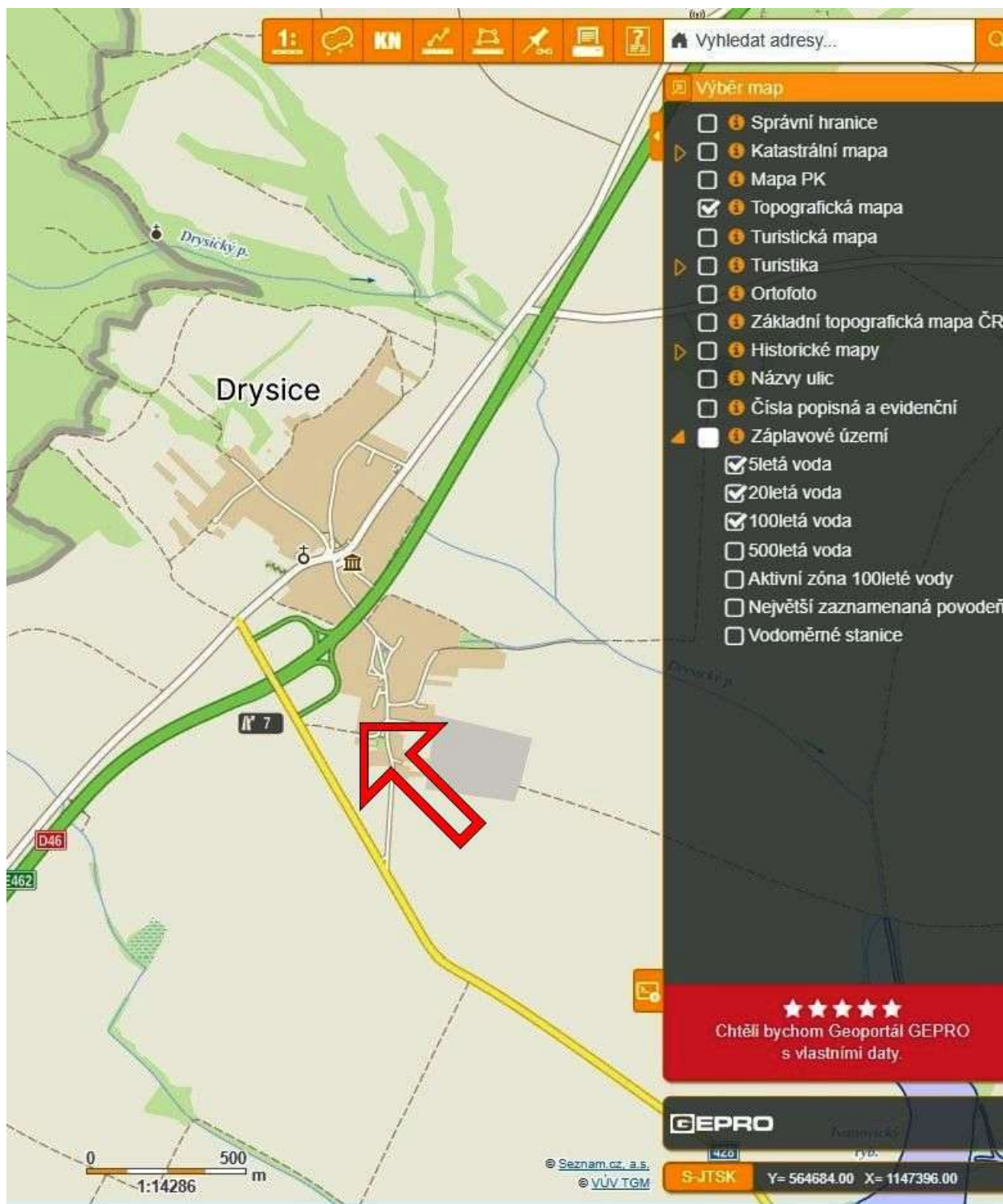




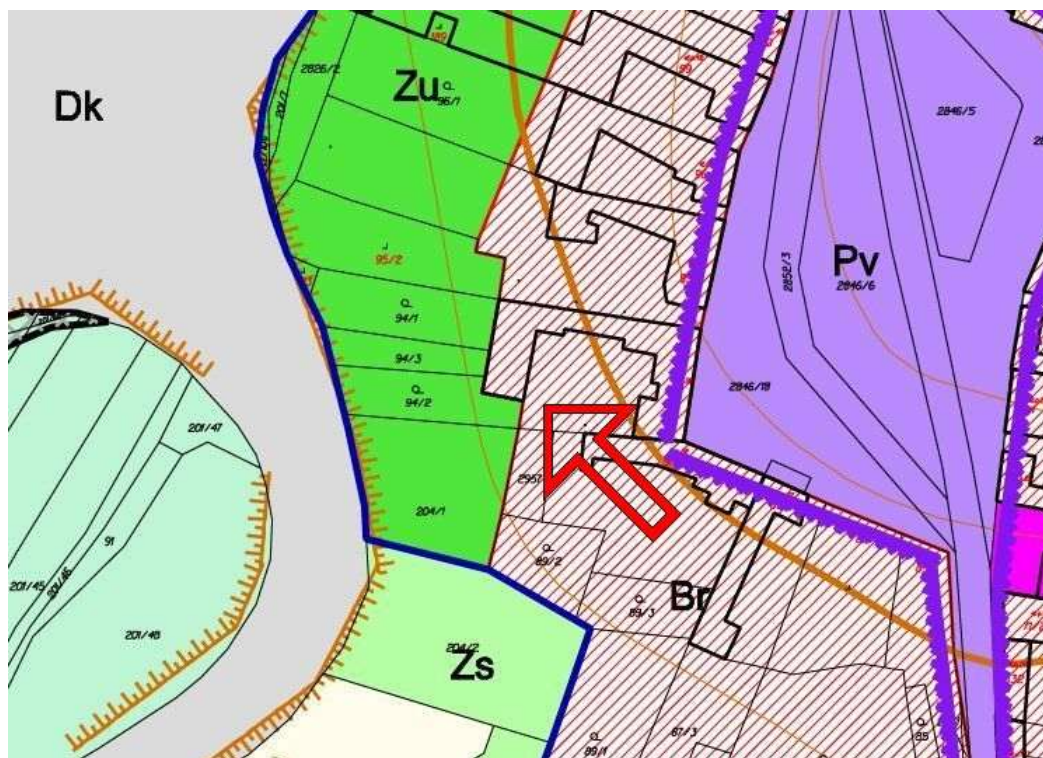








povodňová mapa Q5, Q20 a Q100



výřez územního plánu

Stabilizované	Návrhové

PLOCHY BYDLENÍ

Br BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

PLOCHY REKREACE

Rch RODINNÁ REKREACE

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Ox OBČANSKÉ VYBAVENÍ SMÍŠENÉ

Os OBČANSKÉ VYBAVENÍ PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

Oc CÍRKEVNÍ ZAŘÍZENÍ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PLOCHY ZELENĚ

Zu ZELEŇ SÍDELNÍ

Zh ZELEŇ HŘBITOVNÍ

Zk ZELEŇ KRAJINNÁ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dk POZEMNÍ KOMUNIKACE

Dx PLOCHY DOPRAVNÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Ti TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

legenda