

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058824/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1302/18 umístěné v bytovém domě č.p. 1301,1302 v Jeřábové ulici v části obce Dobříš na pozemku st. parcela č. 2241 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 6981/260052 zapsané na LV 5063 a bytový dům č.p. 1301,1302 a výše uvedený pozemek na LV 2709 vše pro katastrální území Dobříš a obec Dobříš vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

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: 035/2026-ND

TRŽNÍ HODNOTA	5 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.8.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1302/18 umístěné v bytovém domě č.p. 1301,1302 v Jeřábové ulici v části obce Dobříš na pozemku st. parcela č. 2241 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 6981/260052 zapsané na LV 5063 a bytový dům č.p. 1301,1302 a výše uvedený pozemek na LV 2709 vše pro katastrální území Dobříš a obec Dobříš vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Příbram. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu přípravy nucené dražby.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.8.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a užívatelky oceňovaného bytu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskreality.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 LV 5063 ze dne 9.6.2026 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 4.8.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a uživatele bytu, která umožnila provést vnitřní prohlídku bytu, jeho zaměření a fotodokumentaci bytu.
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci prověření prohlášení vlastníka budovy č.p. 1301,1302
- Fotodokumentace - provedena zástupcem znalecké kanceláře při místním šetření 4.8.2026 spoluvlastníky při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů 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
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

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

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 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 předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 znaleckého 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, případné 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 Příbram, obec Dobříš, k.ú. Dobříš
Adresa nemovité věci: Jeřábová 1302, 263 01 Dobříš

Vlastnické a evidenční údaje

TAHITI s.r.o., třída Osvobození 385, 261 01 Příbram, LV: 5063, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 4.8.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a uživatelky bytu. Vztah uživatelky bytu k vlastníkovu bytu nebyl sdělen. Při místním šetření byla provedena prohlídka bytu a sklepa, fotodokumentace a přeměření velikosti bytu.

Místopis

Dobříš je město v okrese Příbram ve Středočeském kraji, ležící patnáct kilometrů severovýchodně od Příbrami v podhůří Brdské vrchoviny a s 8870 obyvateli je druhým největším městem v okrese. Převažujícím průmyslem je strojí, dřevozpracující a kožedělný. Nejvýznamnější stavbou je rokokový zámek Dobříš s francouzským a anglickým parkem. První písemná zmínka pochází z roku 1252, kdy byl Dobříš loveckým dvorem krále Václava I. na Zlaté stezce. V roce 1569 byl povýšen na město a získal znak se svatým Tomášem. V 18. století byl poškozen morem a požárem, následně byl postaven honosný barokní zámek. V roce 1897 byla otevřena železniční trať z Prahy. V roce 1932 zde fungovaly různé živnosti a obchody. Městem vede dálnice D4 a zajištěna je autobusová i železniční doprava, včetně spojení do Prahy. V současnosti nabízí Dobříš možnosti pro pěši a cykloturistiku a sportovní vyžití. Je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

Bytový dům č.p. 1301,1302 se nachází severně od centra města v části obce Dobříš v Jeřábové ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou vícepodlažní i nízkopodlažní smíšenou zástavbou s převahou bytových domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Dobříš. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupné základní školy či školky.

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 ☒ 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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1437/129	Město Dobříš, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš
1437/239	Město Dobříš, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš
1437/229	Město Dobříš, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš
1437/232	Město Dobříš, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1301,1302 na pozemku st. parcela č. 2241 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Dobříš a v části obce Dobříš. Objekt je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, je nepodsklepený, má celkem 7 nadzemních podlaží a plochou střechu. Celý objekt je tvořen dvěma sekcemi tj. vchody. V technickém 1. nadzemním podlaží jsou společné prostory užívané převážně jako sklepy, kočárkárna a další. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází v 7. nadzemním podlaží v části objektu č.p. 1302. Bytový dům č.p. 1301,1302 byl vystavěn dle odhadu v polovině 70. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je dobrý, technický stav bytové jednotky je průměrný. Běžná údržba domu a bytu je prováděna pravidelně, oceňovaný byt je užíván k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: Viz příloha

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář:

Zda je oceňovaný byt předmětem pronájmu nebylo znalcem zjištěno.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Dobříš pohybuje v rozmezí 7 000 - 9 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 8 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu a celkově menší výměry, což má vliv na jednotkovou cenu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2241	562	8 000,00	6 981 / 260 052	120 693
Celková výměra pozemků		562	Hodnota pozemků celkem		120 693

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 1302/18

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená o sedmi nadzemních podlažích, má nepravidelný půdorys a plochou střechu. Stavba domu č.p. 1301,1302 má dvě sekce (vchody), klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm a výtahem ve středu dispozice v každé sekci. Objekt má celkem 42 bytových jednotek, kdy v č.p. 1302 je 18 bytů. Oceňovaný byt je vel. 3+kk a je umístěn v 7.NP jižní sekce. U bytu je zasklená lodžie a v 1.NP je ve výhradním užívání jeden sklep.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je cca z poloviny 70. let minulého století. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný. V rámci částečné rekonstrukce domu byla provedena výměna oken, rekonstrukce fasády spojená se zateplením, oprava střechy a výměna stoupaček a výtahů. Byt prošel před cca 10 lety též

rekonstrukcí - kuchyňská linka, koupelna, WC a podlahy.

Půdorys objektu : nepravidelný

Nosná konstrukce svislá : ŽB panelová

Nosná konstrukce vodorovná : ŽB panelová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : ŽB montované

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn - přiveden do domovní kotelny

Popis vybavení bytu č. 1302/18

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí a keramická dlažba

Okna : plastová zdvojená

Dveře : foliované

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové s domovní kotelnou

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : proveden v domě, v bytě se plyn nenachází

Zdroj teplé vody : centrální domovní

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem, varná deska

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obývací pokoj s kk	Obytné prostory	27,60 m ²	1,00	27,60 m ²
předsín	Obytné prostory	10,14 m ²	1,00	10,14 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,22 m ²	1,00	12,22 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,32 m ²	1,00	12,32 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,25 m ²	1,00	3,25 m ²
WC	Obytné prostory	1,37 m ²	1,00	1,37 m ²
sklep	Obytné prostory	2,86 m ²	0,50	1,43 m ²
lodžie zasklená	Obytné prostory	6,50 m ²	0,75	4,88 m ²
Celková podlahová plocha		76,26 m²		73,21 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém s probarvenou omítkou

9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	foliované
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí, dlažba keramická
15. Vytápění	domovní plynová kotelna a etážový rozvod
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu - v domě
21. Ohřev teplé vody	centrální domovní ohřev
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	zděné

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	73,21 m ²
Reprodukční cena	3 660 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	197 667	197 667	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	666 211	666 211	18,20
3. Stropy	8,40	307 482	307 482	8,40
4. Krov, střecha	4,90	179 365	179 365	4,90
5. Krytiny střech	2,30	84 192	84 192	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	25 624	25 624	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	208 649	208 649	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	106 155	106 155	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	47 587	47 587	1,30
10. Schody	2,90	106 155	106 155	2,90
11. Dveře	3,30	120 797	120 797	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	194 007	194 007	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	109 815	109 815	3,00
15. Vytápění	4,80	175 704	175 704	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	186 686	186 686	5,10
17. Bleskosvod	0,40	14 642	14 642	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	117 136	117 136	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	113 476	113 476	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	14 642	14 642	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	80 531	80 531	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	69 550	69 550	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	142 760	142 760	3,90

24. Výtahy	1,30	47 587	47 587	1,30
25. Ostatní	5,70	208 649	208 649	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	135 439	135 439	3,70

Upravená reprodukční cena		3 660 500 Kč
Podlahová plocha		73,21 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	50 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	73,21
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 660 500
Stáří	roků	50
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 013 275

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 1302/18

Oceňovaná jednotka

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu byla převzata z provedeného měření při místním šetření a v porovnávací metodě vychází z metodiky České bankovní asociace (ČBA). K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % plocha sklepní místnosti mimo byt a 75 % plochy zasklené lodžie tj. $67,90 \text{ m}^2 + 0,50 * 2,86 \text{ m}^2 \text{ sklepní kóje} + 0,75 * 6,50 \text{ m}^2 \text{ zasklená lodžie} = 73,21 \text{ m}^2$.

Lokalita:	zastavěná část obce Dobříš, ul. Jeřábová
Popis:	běžný panelákový byt
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	7.
Užitná plocha:	73,21 m ²

Srovnatelné jednotky:

1.	Byt vel. 3+kk v Dobříši
Lokalita:	část města Dobříš, Jeřábová ul.
Popis:	Světlý byt 3+kk se zděným jádrem v městě Dobříš, Jeřábová ul. o celkové ploše 65 m ² se zasklenou lodžií (3,24 m ²), který se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě v Dobříši (ulice Jeřábová). Byt je situován ve 3. patře udržovaného a zatepleného panelového domu s výtahem. Bonusem jsou velmi nízké měsíční poplatky, které činí pouhých 5 400 Kč pro 4 osoby včetně fondu oprav. Na podlahách je praktická kombinace plovoucí podlahy, kobereců a dlažby. Částečně vybavený. Obývací pokoj s kuchyňským koutem 24,47 m ² . Skvěle

prosvětlený prostor s dostatkem denního světla. Ložnice 13,16 m² s lodžii 3,24 m²: pokoj s přímým vstupem na zasklenou lodžii orientovanou na východ. Druhý pokoj: Ideální jako dětský pokoj nebo pracovna 8,72 m².

Chodba a zázemí 9,05 m²: Prostorná předsíň. Z chodby se vstupuje do koupelny 2,96 m² s vanou a dále na samostatné WC 0,96 m². Sklep 2,88 m²: K bytu náleží praktická velká sklepní kóje v suterénu domu.

Bytový dům i jeho okolí jsou pečlivě udržované. Budova prošla kompletní revitalizací (zateplení, nová fasáda, výtah). Obrovskou výhodou je vlastní domovní plynová kotelna, což v kombinaci se zateplením zaručuje mimořádně nízké provozní náklady a vysoký tepelný komfort. Díky skvělé poloze máte na dosah ruky kompletní centrum města (školy, školky, obchody, lékaři, MHD) i brdské lesy ideální pro relaxaci, turistiku a sport.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 76,1 m² byt + 0,75 * 3,24 m² lodžie zasklená + 0,50 * 2,88 m² sklep = 63,19 m²

Podlaží: 4.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: panelová

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 63,19 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.8.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 610 000	63,19	88 780	0,75	66 585

2. Byt vel. 2+kk v Dobříši

Lokalita: část města Dobříš, Jeřábová ul.

Popis: Světlý byt o dispozici 2+kk (vzniklý úpravou z původního 3+kk) o užitné ploše 65 m². Byt se nachází v klidné části Dobříše, v pěší vzdálenosti od centra města i brdských lesů, které nabízejí ideální podmínky pro procházky, cyklistiku a relaxaci v přírodě. Nemovitost je situována ve 3. nadzemním podlaží udržovaného panelového domu. Díky změně dispozice z 3+kk na komfortní 2+kk vznikl velkorysý a velmi příjemný obývací pokoj. V případě potřeby lze jednoduchou stavební úpravou (přepážkou) obnovit původní stav a opět vytvořit třetí samostatný pokoj.

Obývací pokoj: Velkorysá a vzdušná místnost, kterou díky oknům po celé její délce zaplavuje dostatek denního světla.

Kuchyň: Prostorná samostatná kuchyň je prakticky oddělena od obývací zóny.

Ložnice s lodžii: Z ložnice je přímý vstup na zasklenou lodžii orientovanou na východ – ideální místo pro ranní kávu i večerní odpočinek.

Chodba a zázemí: Prostorná předsíň s vestavěnými skříněmi nabízí dostatek úložných prostor. Z chodby se samostatně vstupuje do koupelny, na WC a do ložnice. K bytu náleží

také sklepní kóje.

Bytový dům i jeho okolí jsou velmi dobře udržované. Budova prošla kompletním zateplením a disponuje vlastní kotelnou, což zaručuje nízké provozní náklady a vysoký komfort bydlení. Nemovitost je ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako skvělá investiční příležitost.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : $59,4 \text{ m}^2$ byt + $0,75 * 3,20 \text{ m}^2$ lodžie zasklená + $0,50 * 2,88 \text{ m}^2$ sklep = $63,24 \text{ m}^2$

Podlaží: 3.

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: panelová

Pozemek: $1,00 \text{ m}^2$

Užitná plocha: $63,24 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,97

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 4.8.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	63,24	93 295	0,75	69 971

3. Byt vel. 2+kk v Dobříši

Lokalita: část města Dobříš, Jeřábová ul.

Popis: Světlý byt č. 1353/2 o dispozici 2+kk o ploše $42,90 \text{ m}^2$. Byt se nachází v klidné části města Dobříše, v pěší vzdálenosti od centra města i brdských lesů, které nabízejí ideální podmínky pro procházky, cyklistiku a relaxaci v přírodě v Jeřábové ulici. Nemovitost je situována ve 2. nadzemním podlaží udržovaného panelového domu.

Užitná plocha převzata z prohlášení vlastníka a použita dle metodiky ČBA : $42,90 \text{ m}^2$ byt + $0,50 * 2,88 \text{ m}^2$ sklep = $44,34 \text{ m}^2$

Podlaží: 2.

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: panelová

Pozemek: $1,00 \text{ m}^2$

Užitná plocha: $44,34 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena v 05/2025 pod V-3204/2025-211	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 15.5.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 570 000	44,34	80 514	0,85	68 437

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. Byt vel. 3+kk v Dobříši 5 610 000,-	63	88 780,-	0,90	0,97	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,75	66 585,-
2. Byt vel. 2+kk v Dobříši 5 900 000,-	63	93 295,-	0,90	0,97	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,75	69 971,-
3. Byt vel. 2+kk v Dobříši 3 570 000,-	44	80 514,-	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	68 437,-

Minimální jednotková porovnávací cena	66 585 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	68 331 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	69 971 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	68 331 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	73,21 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 002 513 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 002 513 Kč
Věcná hodnota	2 133 968 Kč
z toho hodnota pozemku	120 693 Kč

Tržní hodnota	5 000 000 Kč
slovy: Pět milionů Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + byt má lodžii a sklep
- + parkování u domu
- + v docházkové vzdálenosti centrum města

Slabé stránky

- nic podstatného

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, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Dobříš. Objekt bytového domu č.p. 1301,1302 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je průměrný. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu na veřejném parkovišti. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1302/18 umístěné v bytovém domě č.p. 1301,1302 v Jeřábové ulici v části obce Dobříš na pozemku st. parcela č. 2241 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 6981/260052

zapsané na LV 5063 a bytový dům č.p. 1301,1302 a výše uvedený pozemek na LV 2709 vše pro katastrální území Dobříš a obec Dobříš vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Příbram. byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 5 000 000,- Kč.

Tržní hodnota

5 000 000 Kč

slovy: Pět milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého 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, ale pouze podobné a navíc je pro porovnání uvažováno i s nabídkovými cenami. 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. 5063	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.8.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 4.8.2026	4
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058824/2026.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

V Českých Budějovicích 5.8.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.14.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 058824/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5063	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.8.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 4.8.2026	4
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540111 Dobříš

Kat.území: 627968 Dobříš

List vlastnictví: 5063

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TAHITI s.r.o., třída Osvobození 385, Příbram VII, 26101 Příbram	22802207	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1302/18	byt		byt.z.	6981/260052
Vymezeno v:				
Budova	Dobříš, č.p. 1301, 1302, byt.dům, LV 2709 na parcele St. 2241, LV 2709			
Parcela	St. 2241	zastavěná plocha a nádvoří		562m2

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

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka zástavního věřitele vůči zástavci spočívající v povinnosti zástavce vrátit jistinu úvěru dle smlouvy o úvěru ze dne 7.5.2026 ve výši 500.000,- Kč a smluvený pevný úrok ve výši 50.000,-Kč a veškerá další příslušenství.

Budoucí určená právním důvodem, Pohledávka zástavního věřitele vůči zástavci spočívající v povinnosti zástavce uhradit smluvní pokuty dle zástavní smlouvy ze dne 7.5.2026 do výše 500.000,- Kč vzniklé do 20.3.2027.

Budoucí určená právním důvodem, Pohledávka zástavního věřitele vůči zástavci spočívající v povinnosti zástavce uhradit smluvní pokuty dle smlouvy o úvěru ze dne 7.5.2026 do výše 500.000,- Kč vzniklé do 20.3.2027.

Budoucí určená právním důvodem, Pohledávka zástavního věřitele vůči zástavci spočívající v povinnosti zástavce uhradit peněžní prostředky v případě odstoupení či neplatnosti smlouvy o úvěru ze dne 7.5.2026 do výše 500.000,- Kč vzniklé do 20.3.2027.

Oprávnění pro

CONCORDIE s.r.o., Na Ježově 229, 25166 Senohraby,
RČ/IČO: 41692845

Povinnost k

Jednotka: 1302/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 14:43:44. Zápis proveden dne 02.06.2026.

V-3564/2026-211

Pořadí k 07.05.2026 14:43

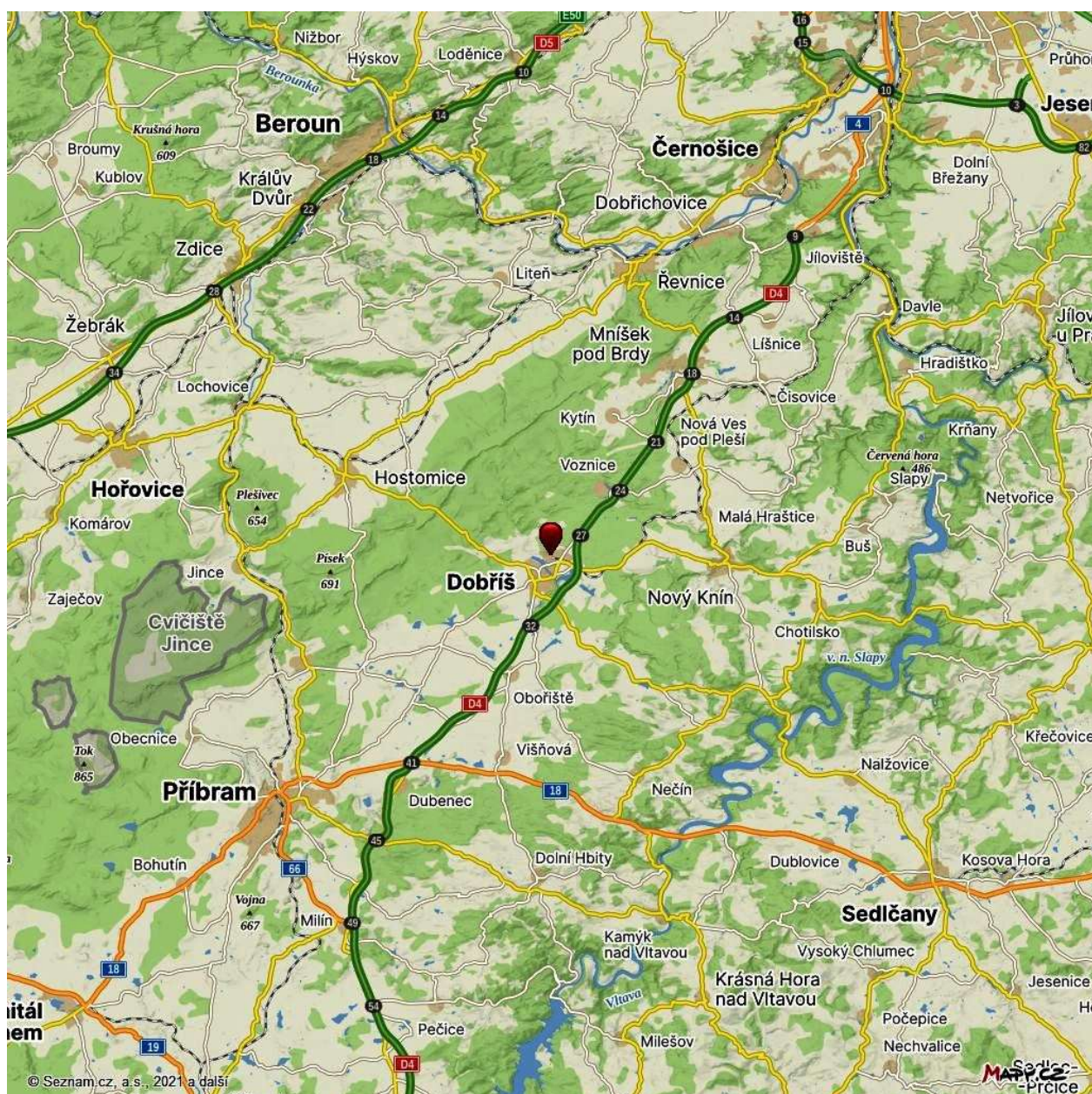
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

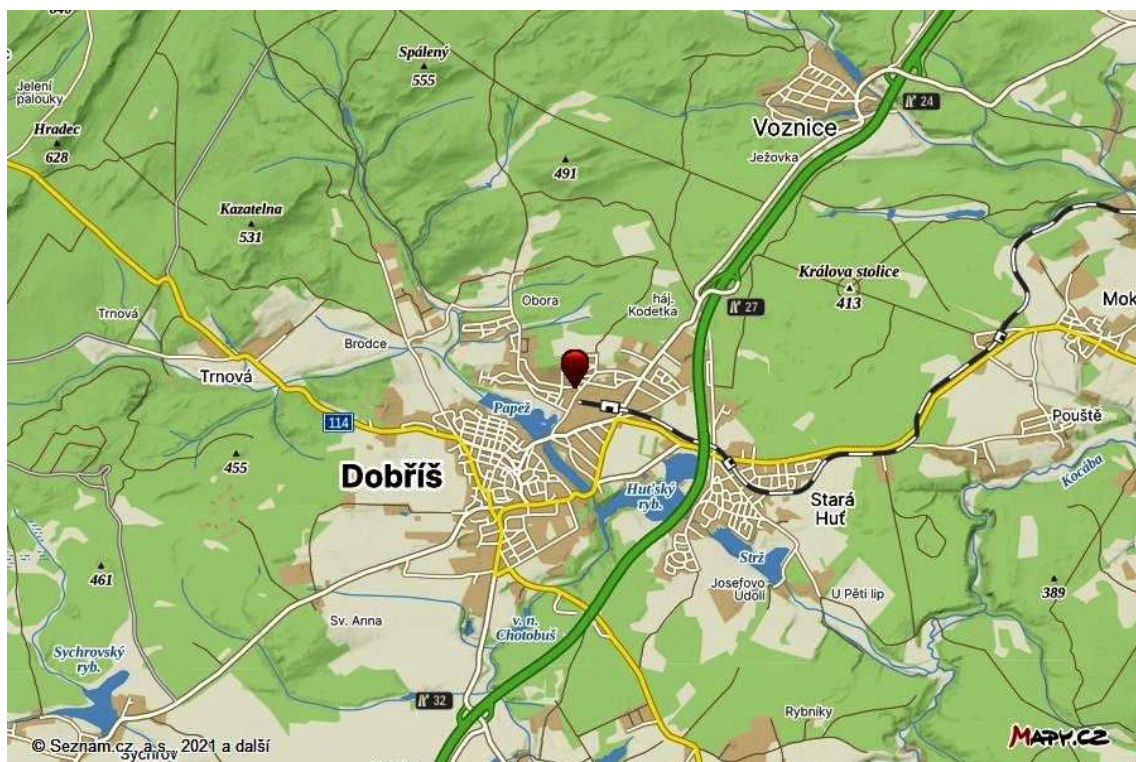
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

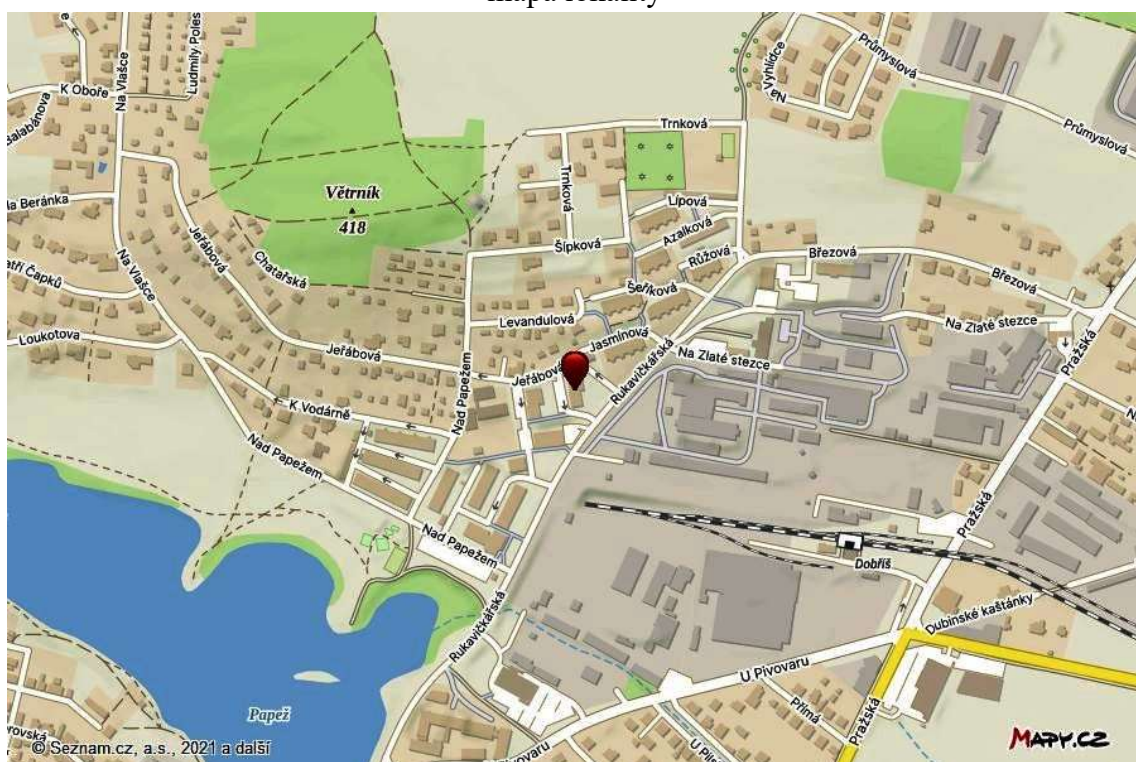
strana 1



mapa oblasti



mapa lokality



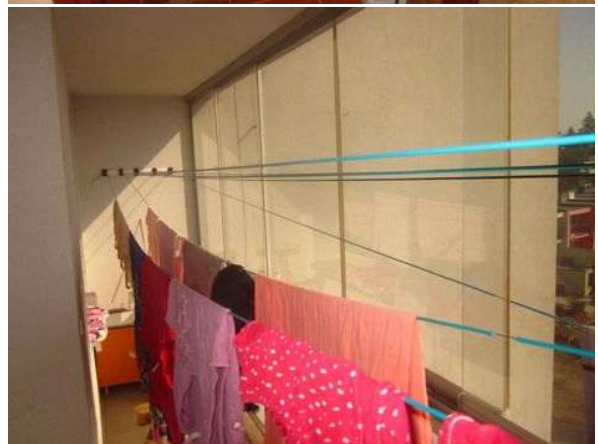
mapa části obce

This is a detailed cadastral map of a residential area. The central focus is parcel 1437/240, which is highlighted in yellow. It is a rectangular plot with a small structure on it, labeled with the number 2241. Surrounding this central parcel are numerous other parcels, each labeled with a unique identification number (e.g., 1437/238, 1437/232, 1437/230, 1437/237, 1437/235, 1437/234, 1437/233, 1437/231, 1437/229, 1437/228, 1437/227, 1437/226, 1437/225, 1437/224, 1437/223, 1437/222, 1437/221, 1437/220, 1437/219, 1437/218, 1437/217, 1437/216, 1437/215, 1437/214, 1437/213, 1437/212, 1437/211, 1437/210, 1437/209, 1437/208, 1437/207, 1437/206, 1437/205, 1437/204, 1437/203, 1437/202, 1437/201, 1437/200, 1437/199, 1437/198, 1437/197, 1437/196, 1437/195, 1437/194, 1437/193, 1437/192, 1437/191, 1437/190, 1437/189, 1437/188, 1437/187, 1437/186, 1437/185, 1437/184, 1437/183, 1437/182, 1437/181, 1437/180, 1437/179, 1437/178, 1437/177, 1437/176, 1437/175, 1437/174, 1437/173, 1437/172, 1437/171, 1437/170, 1437/169, 1437/168, 1437/167, 1437/166, 1437/165, 1437/164, 1437/163, 1437/162, 1437/161, 1437/160, 1437/159, 1437/158, 1437/157, 1437/156, 1437/155, 1437/154, 1437/153, 1437/152, 1437/151, 1437/150, 1437/149, 1437/148, 1437/147, 1437/146, 1437/145, 1437/144, 1437/143, 1437/142, 1437/141, 1437/140, 1437/139, 1437/138, 1437/137, 1437/136, 1437/135, 1437/134, 1437/133, 1437/132, 1437/131, 1437/130, 1437/129, 1437/128, 1437/127, 1437/126, 1437/125, 1437/124, 1437/123, 1437/122, 1437/121, 1437/120, 1437/119, 1437/118, 1437/117, 1437/116, 1437/115, 1437/114, 1437/113, 1437/112, 1437/111, 1437/110, 1437/109, 1437/108, 1437/107, 1437/106, 1437/105, 1437/104, 1437/103, 1437/102, 1437/101, 1437/100, 1437/99, 1437/98, 1437/97, 1437/96, 1437/95, 1437/94, 1437/93, 1437/92, 1437/91, 1437/90, 1437/89, 1437/88, 1437/87, 1437/86, 1437/85, 1437/84, 1437/83, 1437/82, 1437/81, 1437/80, 1437/79, 1437/78, 1437/77, 1437/76, 1437/75, 1437/74, 1437/73, 1437/72, 1437/71, 1437/70, 1437/69, 1437/68, 1437/67, 1437/66, 1437/65, 1437/64, 1437/63, 1437/62, 1437/61, 1437/60, 1437/59, 1437/58, 1437/57, 1437/56, 1437/55, 1437/54, 1437/53, 1437/52, 1437/51, 1437/50, 1437/49, 1437/48, 1437/47, 1437/46, 1437/45, 1437/44, 1437/43, 1437/42, 1437/41, 1437/40, 1437/39, 1437/38, 1437/37, 1437/36, 1437/35, 1437/34, 1437/33, 1437/32, 1437/31, 1437/30, 1437/29, 1437/28, 1437/27, 1437/26, 1437/25, 1437/24, 1437/23, 1437/22, 1437/21, 1437/20, 1437/19, 1437/18, 1437/17, 1437/16, 1437/15, 1437/14, 1437/13, 1437/12, 1437/11, 1437/10, 1437/9, 1437/8, 1437/7, 1437/6, 1437/5, 1437/4, 1437/3, 1437/2, 1437/1). The map also shows several streets: 'Levandulová' (top left), 'Šafářská' (top right), 'Jesminová' (middle right), 'Jelčková' (middle right), 'Rukavětinská' (bottom right), and 'Rukavětinská' (bottom left). A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 50 meters. The map is a technical drawing with black lines on a white background, with the central parcel highlighted in yellow.

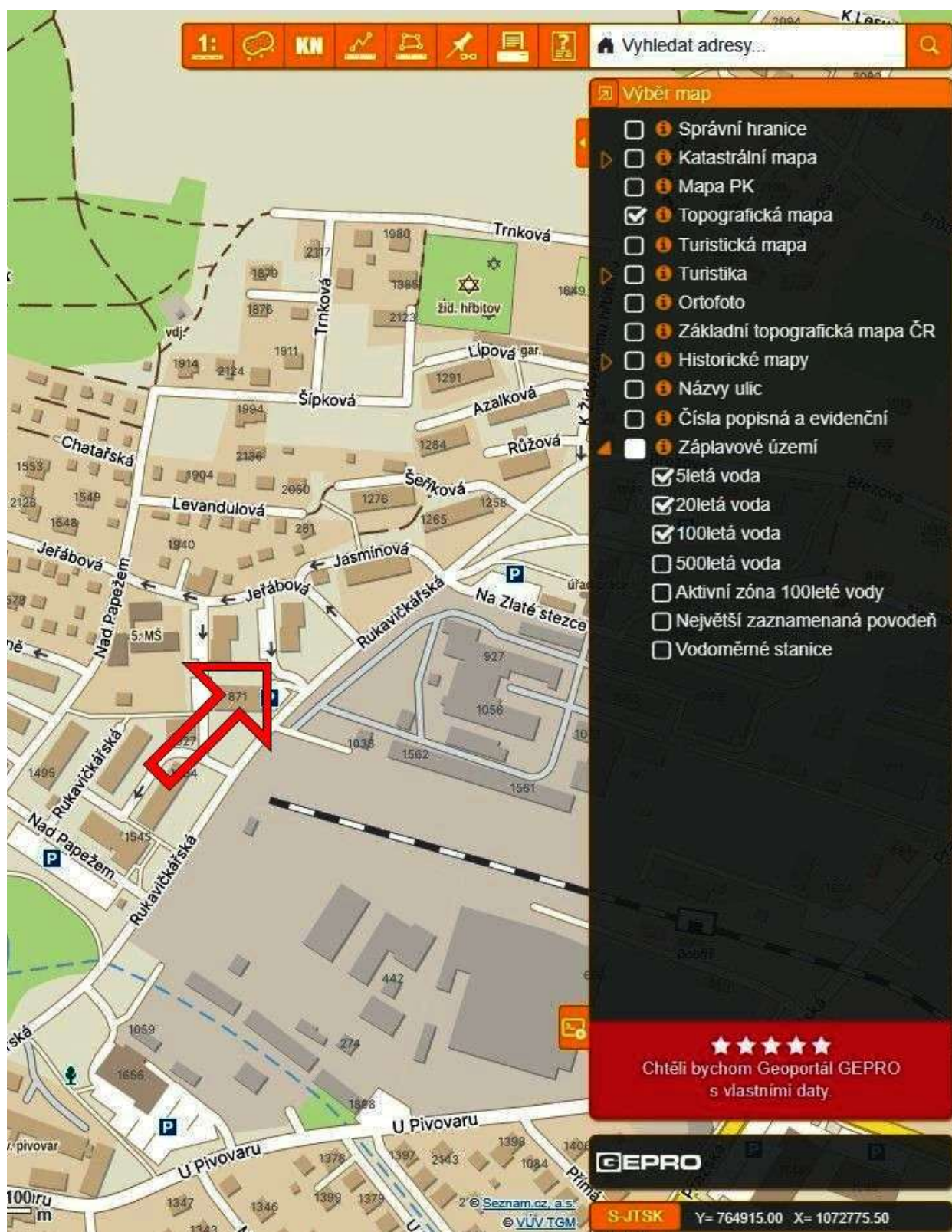
- 22 -











povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100