

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 23/2026

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



## Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 256 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 41, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 257 - zahrada vše v Skuhrovské ulici v části obce Velký Borek na LV 280 pro katastrální území Velký Borek a obec Velký Borek vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto: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:** 034/2026-VD

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>TRŽNÍ HODNOTA</b> | <b>4 000 000 Kč</b> |
|----------------------|---------------------|

**Počet stran:** 29 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 12.8.2026

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 26.8.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 256 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 41, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 257 - zahrada vše v Skuhrovské ulici v části obce Velký Borek na LV 280 pro katastrální území Velký Borek a obec Velký Borek vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

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

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník ani jeho zástupce se místního šetření nezúčastnili.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/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 12.8.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, odhad velikosti základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Vlastník ani zástupce vlastníka se místního šetření nezúčastnili.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Znalecký posudek - oceňovaných nemovitostí č. 047051/2023 ze dne 12.12.2023 soudního znalce Ing. Zbyňka Dlaska, J. K. Tyla 1282, Neratovice
- Telefonát - s právním zástupcem vlastníka Mgr. Petrem Lhotským dne 20.7.2026, který byl znalcem požádán o telefon na vlastníka s cílem sjednat termín místního šetření spojeného s prohlídkou oceňovaných nemovitostí
- Telefonát - s paní Kučerovou z Obecního úřadu ve Velkém Oseku ve věci informací o oceňovaných nemovitostech
- 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 nepromítají 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 přikládáná 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

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

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

#### Tržní cena

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mělník, obec Velký Borek, k.ú. Velký Borek  
Adresa nemovité věci: Skuhrovská 41, 277 31 Velký Borek

#### Vlastnické a evidenční údaje

Zlatoše Mederosová, Skuhrovská 41, 277 31 Velký Borek, LV: 280, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb. Místní šetření bylo provedeno dne 12.8.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník ani zástupce vlastníka se místního šetření nezúčastnili. Kontakty na vlastníka nebyly objednatel ani insolvenčním správcem předány, z tohoto důvodu se znalec pokusil sehnat kontakt na vlastníka na insolvenčním rejstříku. Zde byl nalezen kontakt na právního zástupce vlastníka Mgr. Petra Lhotského, který byl znalcem dne 20.7.2026 telefonicky kontaktován s cílem dojednat termín místního šetření spojený s prohlídkou nemovitostí. Mgr. Lhotský znalci sdělil, že žádný kontakt nepředá a odkázal znalce na insolvenčního správce. O této skutečnosti byl znalcem informován objednatel, který následně znalci upřesnil, že má být provedeno ohledání na místě z veřejně přístupného prostoru, což bylo provedeno. Při místním šetření dne 12.8.2026 v době od 11:30 do 11:45 hod. se na místě vlastník oceňovaných nemovitostí či případný uživatel oceňovaných nemovitostí nenacházel.

#### Místopis

Velký Borek je malebná obec v Mělnickém úvalu, v sousedství bývalého okresního města Mělník ve Středočeském kraji. Historie obce sahá až do 13. století a je spojena s mělnickou kapitulí. Dnes zde žije přes 1190 obyvatel a krajinou protéká potok Pšovka. Mezi zajímavosti patří socha sv. Jana Nepomuckého a pomníky připomínající významné události. Obec obklopují borové lesy a část území spadá do chráněných oblastí Polabská černava a Dolní Pšovka. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 1200.

Areál rodinného domu č.p. 41 se nachází v kmenové části obce jižně od centra ve Skuhrovské ulici v lokalitě nízkopodlažní smíšené bytové zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z

veřejné komunikace ve vlastnictví Obce Velký Borek resp. Středočeského kraje. Oceňované pozemky leží dle územního plánu obce Velký Borek v ploše s funkčním využitím „SV - bydlení smíšené venkovské” a s funkčním využitím „ZS - zeleň soukromá”, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží, 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

267/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5  
266 Obec Velký Borek, Vrutická 20, 27731 Velký Borek

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 41 na pozemku parcela č. 256 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem parcela č. 257 - zahrada tvořící funkční celek. Areál dotvářejí vedlejší stavba bývalé stodoly a další vedlejší stavba pravděpodobně dřevníku, dnes obě pravděpodobně užívané ke skladování a venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce, více než 100 let. Technický stav objektu je zanedbaný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Dle informace z Obecního úřadu je objekt ke dni ocenění užívaný pro bydlení.

## 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
Dle přiložené povodňové mapy se oceňované nemovitosti nacházejí v zátopové/záplavové oblasti.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

### 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 2 000 - 3 000,- Kč/m<sup>2</sup> ve výměrách do 1000 m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Oceňované pozemky leží dle územního plánu obce Velký Borek v ploše s funkčním využitím „SV - bydlení smíšené venkovské” a s funkčním využitím „ZS - zeleň soukromá”, což je v souladu se stávajícím využitím. Dle odhadu znalce je část výměry v rozsahu cca 1300 m<sup>2</sup> bez možnosti zastavění - zohledněno v odhadu obvyklé ceny.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve spodní polovině uvažovaného rozpětí především z důvodu umístění pozemků v záplavové zóně a u části pozemku č. 257 z důvodu nemožnosti výstavby pod uvedené rozpětí.

| Druh pozemku                                        | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří                       | 256        | 443                          | 2 200,00                                    |                          | 974 600                           |
| zahrada - část výměry<br>- dle územního plánu<br>SV | 257        | 740                          | 2 200,00                                    |                          | 1 628 000                         |
| zahrada - část výměry<br>- dle územního plánu<br>ZS | 257        | 1 300                        | 500,00                                      |                          | 650 000                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                       |            | <b>2 483</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>3 252 600</b>                  |

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům č.p. 41

#### Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 41 je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní obdélníkového půdorysu s možností provedení vestavby podkroví. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka velikost nebyla zjištěna, pravděpodobně 2+1 či 3+kk, která je pravděpodobně užívána k bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří objektu je přes 100 let.

Základy : základové pasy betonové či kamenné

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

#### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC, cementový potěr

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná dvojí

Dveře : hladké

El. instalace : světelní třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : plynové lokální typu WAW

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Sanitární zařízení : 1x koupelna a 1x splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : El bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a sporákem

Technický stav objektu je zanedbaný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení, dle informace z Obecního úřadu je stav vnitřních prostor domu horší, doslovně bylo znalci řečeno „než stav zvenku“.

#### POZNÁMKA :

Jelikož nebyla vlastníkem umožněna vnitřní prohlídka stavby, jsou rozměry stavby, užitná plocha stavby, stupeň vybavení a zařízení a jejich technický stav odhadnut na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

#### Užitná plocha

| Název                            | Užitná plocha        |      |                      |
|----------------------------------|----------------------|------|----------------------|
| 1.NP                             |                      |      |                      |
| Výčet místností:                 | plocha               | koef | užitná plocha        |
| odhad velikosti užitné plochy z  | 91,00 m <sup>2</sup> | 1,00 | 91,00 m <sup>2</sup> |
| velikosti zastavěné plochy 0,7 * |                      |      |                      |
| 130 m <sup>2</sup>               |                      |      |                      |

**91,00 m**

91,00 m<sup>2</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 130,00                             | 2,80 m |
|       | <b>130,00 m<sup>2</sup></b>        |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název      |                     | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|------------|---------------------|--------------------------------------|
| NP  | 1.NP       | (130,00)*(2,90) =   | 377,00                               |
| Z   | zastřešení | (125,00)*(4,00/2) = | 250,00                               |

Obestavěný prostor - celkem: **627,00 m<sup>3</sup>**

| Konstrukce                      | Popis                               |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Základy                      | betonové či kamenné pasy            |
| 2. Zdivo                        | cihelné zdivo                       |
| 3. Stropy                       | dřevěné s rovným podhledem          |
| 4. Střecha                      | dřevěný sedlový krov                |
| 5. Krytina                      | tašková                             |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                   |
| 7. Vnitřní omítky               | štuková omítka                      |
| 8. Fasádní omítky               | štuková omítka                      |
| 9. Vnější obklady               | chybí                               |
| 10. Vnitřní obklady             | keramické obklady                   |
| 11. Schody                      | dřevěné                             |
| 12. Dveře                       | hladké                              |
| 13. Okna                        | dřevěné dvojité                     |
| 14. Podlahy obytných místností  | PVC či dřevěné                      |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba či cementový potěr |
| 16. Vytápění                    | lokální plynové                     |
| 17. Elektroinstalace            | světelná, třífázová                 |
| 18. Bleskosvod                  | chybí                               |
| 19. Rozvod vody                 | studená a teplá                     |
| 20. Zdroj teplé vody            | EI bojler                           |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                          |
| 22. Kanalizace                  | provedena                           |
| 23. Vybavení kuchyně            | 1x linka, dřez, sporák              |
| 24. Vnitřní vybavení            | 1x koupelna                         |
| 25. Záchod                      | 1x splachovací                      |
| 26. Ostatní                     | chybí                               |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 8 500 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 627,00 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 5 329 500 Kč            |

| Konstrukce                        | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč]   | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy                        | 8,20               | 437 019                 | 435 420                 | 8,56                       |
| 2. Zdivo                          | 21,20              | 1 129 854               | 1 126 656               | 22,14                      |
| 3. Stropy                         | 7,90               | 421 031                 | 419 965                 | 8,26                       |
| 4. Střecha                        | 7,30               | 389 054                 | 387 988                 | 7,62                       |
| 5. Krytina                        | 3,40               | 181 203                 | 180 670                 | 3,55                       |
| 6. Klempířské konstrukce          | 0,90               | 47 966                  | 47 966                  | 0,94                       |
| 7. Vnitřní omítky                 | 5,80               | 309 111                 | 308 045                 | 6,05                       |
| 8. Fasádní omítky                 | 2,80               | 164 149                 | 163 616                 | 3,21                       |
| 9. Vnější obklady                 | 0,50               | 26 648                  | 0                       | 0,00                       |
| 10. Vnitřní obklady               | 2,30               | 122 579                 | 122 046                 | 2,40                       |
| 11. Schody                        | 1,00               | 53 295                  | 53 295                  | 1,05                       |
| 12. Dveře                         | 3,20               | 170 544                 | 170 011                 | 3,34                       |
| 13. Okna                          | 5,20               | 277 134                 | 276 601                 | 5,43                       |
| 14. Podlahy obytných místností    | 2,20               | 117 249                 | 116 716                 | 2,29                       |
| 15. Podlahy ostatních místností   | 1,00               | 53 295                  | 53 295                  | 1,05                       |
| 16. Vytápění                      | 5,20               | 277 134                 | 276 601                 | 5,43                       |
| 17. Elektroinstalace              | 4,30               | 229 169                 | 228 636                 | 4,49                       |
| 18. Bleskosvod                    | 0,60               | 31 977                  | 0                       | 0,00                       |
| 19. Rozvod vody                   | 3,20               | 170 544                 | 170 011                 | 3,34                       |
| 20. Zdroj teplé vody              | 1,90               | 101 261                 | 100 728                 | 1,98                       |
| 21. Instalace plynu               | 0,50               | 26 648                  | 26 648                  | 0,52                       |
| 22. Kanalizace                    | 3,10               | 165 215                 | 164 682                 | 3,24                       |
| 23. Vybavení kuchyně              | 0,50               | 26 648                  | 26 648                  | 0,52                       |
| 24. Vnitřní vybavení              | 4,10               | 218 510                 | 217 977                 | 4,28                       |
| 25. Záchod                        | 0,30               | 15 989                  | 15 989                  | 0,31                       |
| 26. Ostatní                       | 3,40               | 181 203                 | 0                       | 0,00                       |
| Upravená reprodukční cena         |                    |                         | 5 090 205 Kč            |                            |
| Množství                          |                    |                         | 627,00 m <sup>3</sup>   |                            |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |                    |                         | 8 118 Kč/m <sup>3</sup> |                            |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 130              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 91               |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 627,00           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 118            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 118            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 5 089 986        |
| Stáří                             | roků                 | 126              |
| Opotřebení                        | %                    | 70,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>1 526 996</b> |

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Areál RD č.p. 41 vč. pozemků

#### Oceňovaná nemovitá věc

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 91,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 627,00 m <sup>3</sup>   |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 130,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>     | 2 483,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>RD v obci Košátky</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Lokalita:</b> | zastavěná část obce Košátky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Popis:</b>    | <p>RD vel. 4+1 se zahradou v Košátkách s historií sahající až do roku 1920. Dům prošel v průběhu let rekonstrukcemi a dostavbami, díky nimž dnešním majitelům nabízí dispozici 4+1, současné standardy bydlení a neuvěřitelné množství praktického zázemí.</p> <p>Pozemek o výměře 1076 m<sup>2</sup> vám poskytne dostatek soukromí i prostoru pro relaxaci, pěstování vlastních plodin nebo rodinné oslavy. Zadní část zahrady je mírně svažité k místní komunikaci, což pozemku dodává osobitý charakter. Krytá terasa (cca 22 m<sup>2</sup>) přímo vybízí k celoročnímu posezení – ať už při letním grilování, nebo s knížkou za deštivého odpoledne. Interiér domu je světlý, praktický a udržovaný. Velkou výhodou jsou zrekonstruovaná kuchyně, koupelna i samostatné WC, stejně jako plastová okna v celém domě.</p> <p>Kuchyně (cca 6 m<sup>2</sup>): Zrekonstruovaný, účelně řešený prostor připravený na každodenní vaření.</p> <p>Obývací pokoj (cca 20 m<sup>2</sup>): Srdce domova, kam se pohodlně vejde velká rodinná sedačka i obývací stěna.</p> <p>Pokoj (cca 18 m<sup>2</sup>): Velkorysá a klidná místnost pro váš dokonale ničím nerušený spánek.</p> <p>Dětský pokoj / Pracovna (cca 15 m<sup>2</sup>): Ideální prostor pro děti nebo jako zázemí pro home office.</p> <p>Pokoj, jídelna (cca 12 m<sup>2</sup>): Útulná místnost s mnohostranným využitím.</p> <p>Koupelna a samostatné WC: Po rekonstrukci, v čistém a moderním provedení.</p> <p>Hledáte místo, kde budete moci realizovat své koníčky, uskladnit sezónní vybavení nebo bezpečně zaparkovat rodinná auta? Zde nebudete muset dělat žádné kompromisy:</p> <p>Garáž a samostatná velká dílna / druhá garáž – ideální pro kutilské projekty, výrobu nebo garážování vozidla či motocyklu.</p> <p>Další menší dílna pro uskladnění nářadí a zahradní techniky.</p> <p>Sklep – ideální pro uskladnění úrody, vína či potravin, je zde umístěn kotel, oddělen zdí.</p> <p>Velkorysé kryté stání (cca 38 m<sup>2</sup>) – pohodlné parkování pod střechou hned pro několik vozidel.</p> <p>Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu (220/380 V).</p> <p>Vlastní studna: Skvělý bonus pro zalévání zahrady a úsporu vodného.</p> <p>Vytápění: Ústřední etážové topení napojené na kotel na tuhá paliva.</p> <p>Ohřev vody: elektrický bojler.</p> <p>Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 107,21 m<sup>2</sup></p> |
| <b>Pozemek:</b>  | 1 076,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**Použité koeficienty:**

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena               | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší                           | 1,10 |
| K3 Poloha - horší                                      | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší                        | 0,95 |
| K5 Celkový stav - lepší                                | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra                         | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mimo záplavovou oblast | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 26.6.2026 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 999 000   | 124,33            | 40 208            | 1,01           | 40 610               |

**3. RD v obci Bechlín****Lokalita:** zastavěná část obce Bechlín**Popis:** Rodinný dům v obci Bechlín, č.p. 74, okres Litoměřice. Tento přízemní cihlový dům se nachází v řadové zástavbě a je ideální pro rodinné bydlení. Objekt má celkovou zastavěnou plochu 107 m<sup>2</sup> a užitnou plochu 96 m<sup>2</sup>, což zajišťuje dostatek prostoru pro každodenní život.

Dům disponuje dvěma pokoji, které lze využít jako ložnice nebo pracovny, a nabízí tímto možnost přizpůsobit si interiér podle vlastních potřeb a přání. Dům je připojen na el. energii, vodu a kanalizaci. Plynová přípojka se nachází na okraji pozemku.

Pozemek, na kterém se dům nachází, má rozlohu 2 877 m<sup>2</sup>, což poskytuje možnost vytvoření zahrady či venkovního posezení, ideální pro rodinné aktivity a relaxaci. Lokalita Bechlín je oblíbenou a klidnou oblastí s dobrou dostupností do okolních měst a přírody.K nemovitosti ještě patří dvě parcely o velikosti 2 742 m<sup>2</sup> (orná půda), které se nachází na druhém konci obce.Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 96 m<sup>2</sup>**Pozemek:** 2 877,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 96,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena               | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná                     | 1,01 |
| K3 Poloha - horší                                      | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné                  | 1,00 |
| K5 Celkový stav - horší                                | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - větší výměra                         | 0,97 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mimo záplavovou oblast | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč]<br>k 26.6.2026 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 4 990 000                | 96,00                              | 51 979                          | 0,92                            | 47 821                                   |

| Srovnatelné nemovité věci        |        |          |      |      |      |      |      |      |      |                | upr. jedn. cena |
|----------------------------------|--------|----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|
| cena [Kč]                        | výměra | j. cena  | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K <sub>C</sub> |                 |
| 1. RD v obci Košátky             |        |          |      |      |      |      |      |      |      |                | 43 286,-        |
| 4 990 000,-                      | 107    | 46 544,- | 0,90 | 1,05 | 1,05 | 0,95 | 0,90 | 1,15 | 0,95 | 0,93           |                 |
| 2. RD v obci Libkovice pod Řípem |        |          |      |      |      |      |      |      |      |                | 40 610,-        |
| 4 999 000,-                      | 124    | 40 208,- | 0,90 | 1,10 | 1,05 | 0,95 | 0,90 | 1,20 | 0,95 | 1,01           |                 |
| 3. RD v obci Bechlín             |        |          |      |      |      |      |      |      |      |                | 47 821,-        |
| 4 990 000,-                      | 96     | 51 979,- | 0,90 | 1,01 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 0,97 | 0,95 | 0,92           |                 |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 40 610 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 43 906 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 47 821 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>43 906 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 91,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>3 995 446 Kč</b>            |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 995 446 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>4 779 596 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 3 252 600 Kč        |

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Tržní hodnota</b>    | <b>4 000 000 Kč</b> |
| slovy: Čtyři miliony Kč |                     |

#### Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná občanská vybavenost
- + velká výměra pozemků

#### Slabé stránky

- zanedbaný technický stav objektů
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- leží v záplavovém území
- velká část výměry pozemků není určena k výstavbě

## 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 Velký Borek a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v sousedním městě Mělník. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 256 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 41, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 257 - zahrada vše v Skuhrovské ulici v části obce Velký Borek na LV 280 pro katastrální území Velký Borek a obec Velký Borek vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 4 000.000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**4 000 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony 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, nemožnost provést vnitřní prohlídku objektů a porovnání 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  $\pm 15\%$  ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                                            | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 280 ze dne 9.2.2026 | 4                         |
| Mapa oblasti.                                              | 1                         |
| Mapa lokality a části obce                                 | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 26.8.2026 .                 | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 12.8.2026                           | 3                         |
| Výřez územního plánu obce Velký Borek                      | 1                         |
| 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 26.8.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

**PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU**  
**č: 23/2026**

|                                                            | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 280 ze dne 9.2.2026 | 4                         |
| Mapa oblasti.                                              | 1                         |
| Mapa lokality a části obce                                 | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 26.8.2026 .                 | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 12.8.2026                           | 3                         |
| Výřez územního plánu obce Velký Borek                      | 1                         |
| Povodňová mapa                                             | 1                         |







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 22:35:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 535265 Velký Borek  
Kat.území: 779563 Velký Borek List vlastnictví: 280  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Listina**

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 20 C-136/2019 -888 ze dne 25.06.2020. Právní moc ke dni 11.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 16:08:45. Zápis proveden dne 06.11.2020.

V-7017/2020-206

Pro: Mederosová Zlataše, Skuhrovská 41, 27731 Velký Borek

RČ/IČO: [REDACTED]

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 257     | 26200 | 2040        |

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

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

Vyhotoveno: 09.06.2026 22:42:26

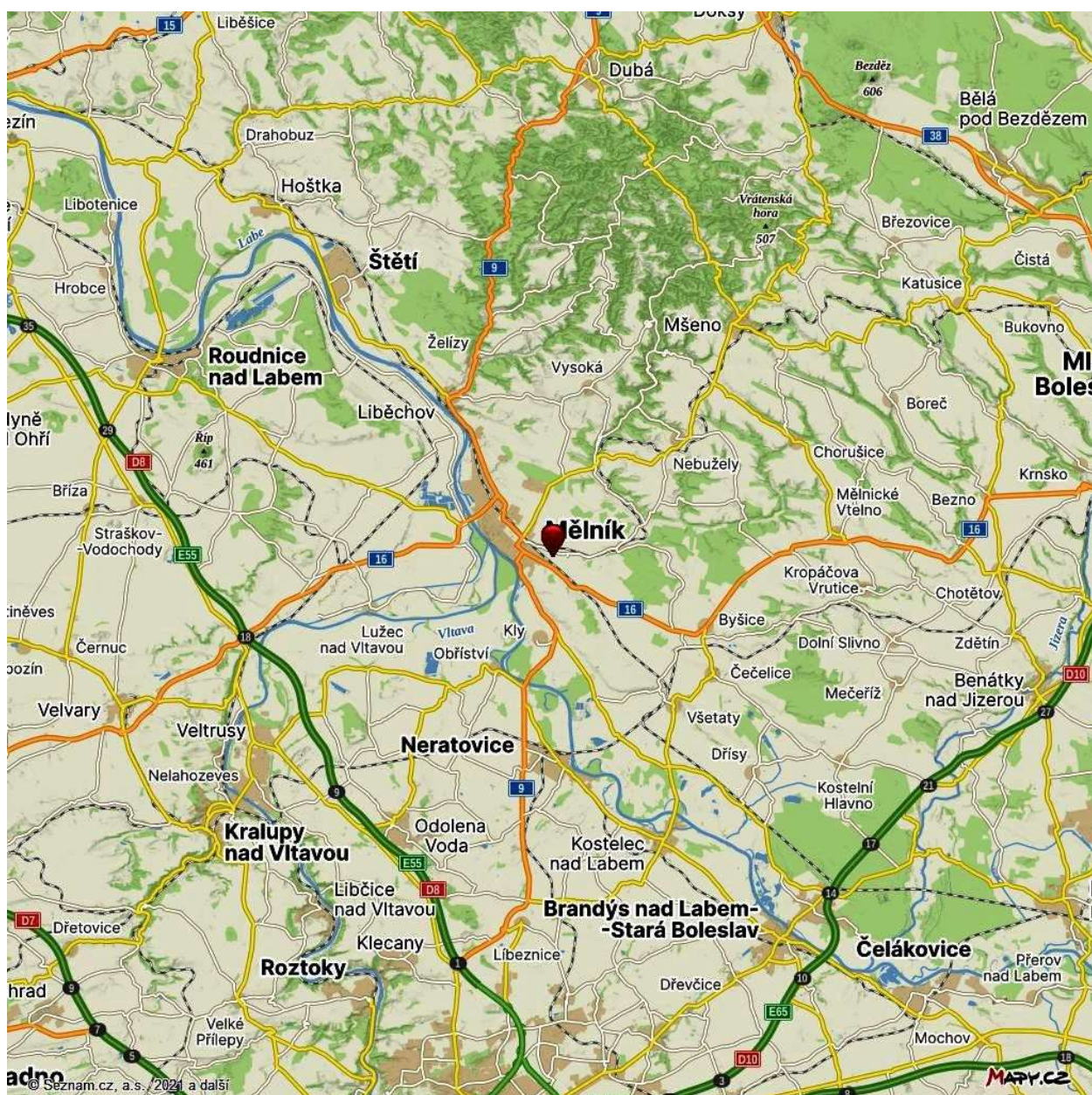
Podpis, razítko:

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/>.

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

strana 4



mapa oblasti



mapa lokality



ma a části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 26.8.2026

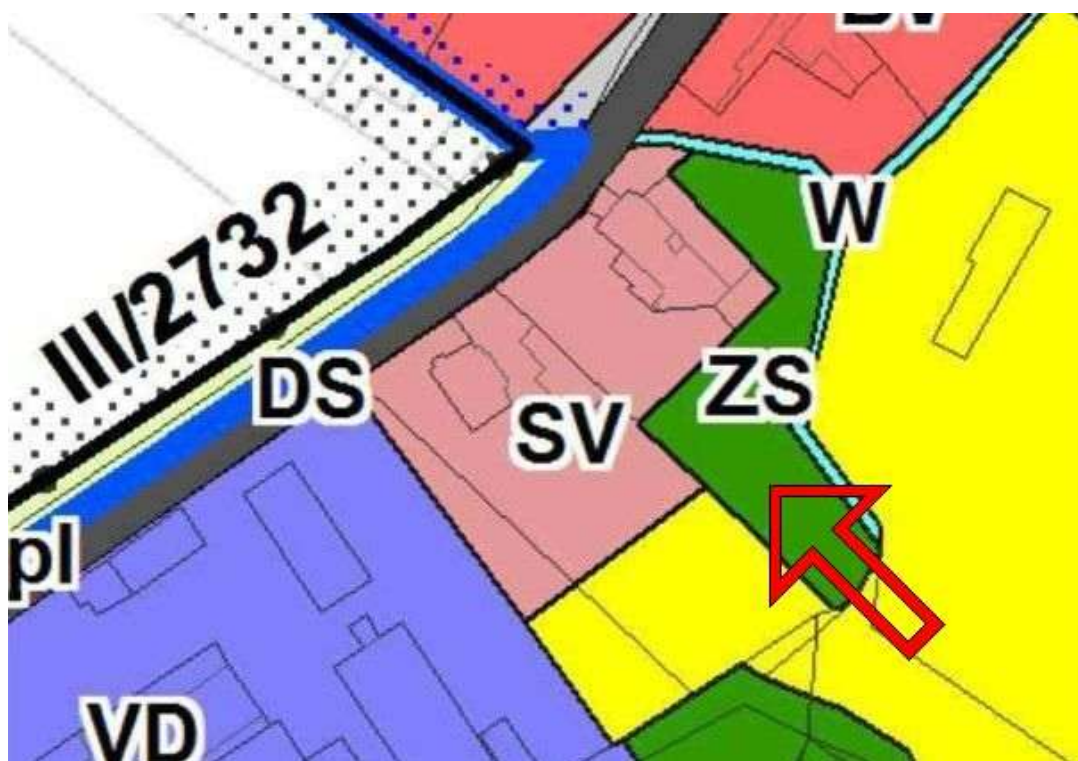


oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře







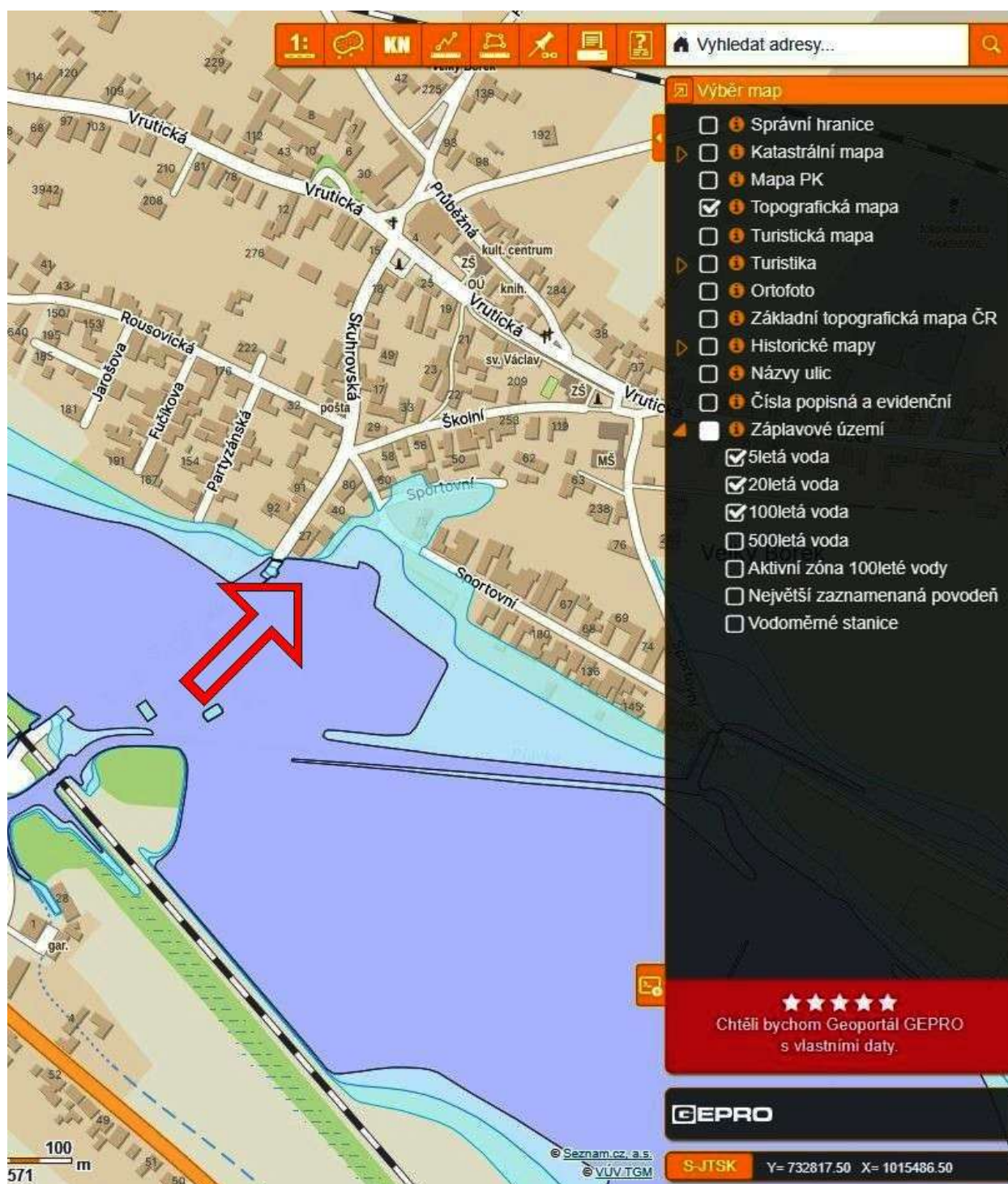


výřez územního plánu

|     |     |  |                                                 |
|-----|-----|--|-------------------------------------------------|
| VD  |     |  | VÝROBA A SKLADOVÁNÍ<br>dřevní a řemeslná výroba |
| VZ  |     |  | VÝROBA A SKLADOVÁNÍ<br>zemědělská výroba        |
| ZV  | ZV  |  | ZELEŇ<br>na veřejných prostranstvích            |
| ZS  |     |  | ZELEŇ<br>soukromá a vyhrazená                   |
| ZO  |     |  | ZELEŇ<br>ochranná a izolační                    |
| ZP  |     |  | ZELEŇ<br>přírodního charakteru                  |
| W   |     |  | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁRSKÉ                  |
| NZ  |     |  | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ                               |
| NP  | NP  |  | PLOCHY PŘÍRODNÍ                                 |
| NSx | NSx |  | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ              |

Význam indexů funkcí zastoupených  
v plochách smíšených nezastavěného území :  
množství zastavěného území

legenda územního plánu



povodňová mapa Q5, Q20 a Q100