

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 029425/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční agentura v.o.s. insolvenční správce dlužníků Václav a Kristýna Pešanovi, Střednice 28, Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 23315/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Střednice č.p. 28, Vysoká, okres Mělník
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.04.2026
Zpracováno ke dni:	30.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 28 a pozemku parc. č. St. 35, St. 48, 160/2, 456 v obci Vysoká, okres Mělník, katastrální území Střednice na listu vlastnictví č. 288.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek č. 2024/13 vyhotovený panem Ing. Michalem Majerčíkem, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 28
Adresa předmětu ocenění:	Střednice č.p. 28, Vysoká, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Vysoká
Ulice:	
Katastrální území:	Střednice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Václav Pešan.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Pešan Václav a Pešanová Kristýna, Střednice 28, 27724 Vysoká

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 28 a pozemek parc. č. St. 35, St. 48, 160/2, 456 v obci Vysoká, okres Mělník, katastrální území Střednice na listu vlastnictví č. 288.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - V minulosti došlo k rozšíření bytové části z původního objektu (západní část) do navazující vedlejší stavby situované ve východní části celku. Tento stav je dosud evidován v katastru nemovitostí, což je patrné z barevného rozlišení v katastrální mapě (viz příloha). Zákres hranic staveb odpovídá skutečnému stavu a je v pořádku.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží včetně podkroví. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou klenbové a dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a plechová pozinkovaná krytina a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice - částečná (podkroví), dále v roce 2024: topná tělesa a rozvody včetně nového komína - částečná podlahy - částečná, vnitřní omítky - částečná, rozvody elektřiny - částečná, ohřev vody - celková.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad, zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek, bez vad

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	10,17 m ²
1.NP		
Pokoj	Pokoj	12,75 m ²
Pokoj	Pokoj	16,72 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,46 m ²
Kuchyně	Kuchyně	12,43 m ²
Pokoj	Pokoj	20,38 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,02 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,86 m ²
Koupelna, WC	WC	1,12 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,80 m ²
Podkroví		
Příslušenství	Místnost	31,38 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,75 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,80 m ²

Ostatní prostory	Místnost	8,22 m ²
Příslušenství	Půda	37,50 m ²
Ostatní prostory	Šatna	6,89 m ²
Podlahová plocha		114,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		193,15 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou špaletová, dřevěná s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení není součástí objektu. V koupelně v 1.N se nachází klasická vana, v podkroví sprchový kout, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: prkenná podlaha

chodba: lino, teraco, koberce

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: koberce

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu a je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, který již není součástí nemovitosti, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 617 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné a ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - stodola, pergola, vedlejší stavba se zázemím kotelny a dřevníkem navazující na rodinný dům.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
70/2	ostatní plocha	Obec Vysoká, č. p. 32, 27724 Vysoká

Rodinný dům se nachází v obci Vysoká, v širším centru místní části Střednice. Okolní zástavbu tvoří převážně rezidenční objekty rodinných domů se zahradami.

V obci Vysoká je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Způsob ochrany nemovitosti: chráněná ložisková území. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba požádat o souhlasné závazné stanovisko kraje, protože se však jedná již o pozemek s vystavěnou a zkolaudovanou stavbou, předpokládá se tato skutečnost bez vlivu na cenu obvyklou

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	částečné		
	PENB	/		
	Dům byl postaven v roce	1950		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		topná tělesa a rozvody, komín	částečná	2024
		úprava dispozice	částečná	2010
		podlahy	částečná	2024
		vnitřní omítky	částečná	2024
		rozvody elektřiny	částečná	2024
		ohřev vody	celková	2024
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	smíšená		
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm		
	Stropy	klenbové, dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška, plechová pozinkovaná		

	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad, zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek, bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1		
	Typ oken	špaletová, dřevěná s dvojsklem		
	Příslušenství oken	/		
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	10,17 m ²
		1.NP		
		Pokoj	Pokoj	12,75 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,72 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,46 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,43 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,38 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,02 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,86 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,12 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,80 m ²
		Podkroví		
		Příslušenství	Místnost	31,38 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	9,75 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,80 m ²

		Ostatní prostory	Místnost	8,22 m ²
		Príslušenství	Půda	37,50 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	6,89 m ²
		Podlahová plocha		114,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		193,15 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva- není součástí objektu		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: prkenná podlaha chodba: lino, teraco, koberce koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: koberce		
	Popis stavu	dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	617 m ²
	Trvalé porosty	Okrasné a ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	Stodola, pergola, vedlejší stavba se zázemím kotelny a dřevníkem navazující na rodinný dům
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum místní části Střednice
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v obci se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v obci, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Způsob ochrany nemovitosti: chráněná ložisková území.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

LV: 288
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Vysoká
Katastrální území: Střednice
Počet obyvatel: 917
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 688,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{875,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,927}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,861}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,929}$$

1. Rodinný dům č.p. 28

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	76 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

4 538,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	12,80 m ²
1.NP:	=	123,00 m ²
	=	123,00 m ²
	=	2,56 m ²
podkroví a půda:	=	62,00 m ²
	=	62,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	12,80 m ²	2,20 m
1.NP:	123,00 m ²	2,70 m
	123,00 m ²	0,70 m
	2,56 m ²	3,30 m
podkroví a půda:	62,00 m ²	4,00 m
	62,00 m ²	4,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(12,8)*(2,20)	=	28,16 m ³
1.NP:	(123)*(2,70)	=	332,10 m ³
	(123)*(0,70)	=	86,10 m ³
	(2,56)*(3,30)	=	8,45 m ³
podkroví a půda:	(62)*(3,00)/2	=	93,00 m ³
	(62)*(1,00)+ (62)*(1,00)	=	124,00 m ³
	(62)*(3,30)/2	=	102,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	774,11 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	248,56 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	385,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,55	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 76 let:

$$s = 1 - 0,005 * 76 = \mathbf{0,620}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,620 = \mathbf{0,553}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,929}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,553 = 2\,509,51 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 774,11 \text{ m}^3 * 2\,509,51 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,929 = 1\,804\,709,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 804 709,57 Kč

2. Vedlejší stavba se zázemím kotelny a dřevníkem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	40,00	4,80 m
	10,00	1,90 m
	50,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(40)*(4,80) = 192,00
NP		(10)*(1,90) = 19,00
NP		0,5*3,00*5,00*0,80 = 6,00
Obestavěný prostor - celkem:		217,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					95,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9563

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9563
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 006,61
Plná cena: 217,00 m ³ * 3 006,61 Kč/m ³	=	652 434,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 80 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **97 865,16 Kč**

Koeficient pp * 0,929

Cena stavby CS = **90 916,73 Kč**

Vedlejší stavba se zázemím kotelny a dřevníkem - cena zjištěná = **90 916,73 Kč**

3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	65,00	4,20 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP (65)*(4,20) =	273,00
NP	NP (1/2)*10,00*7,20*3,30 =	118,80

Obestavěný prostor - celkem: **391,80 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 97,28

Koeficient vybavení K₄: **0,9728**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9728
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 058,48**

Plná cena: 391,80 m³ * 3 058,48 Kč/m³ = **1 198 312,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 76 / 80 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	179 746,87 Kč
*	0,929
=	166 984,84 Kč
=	166 984,84 Kč

Stodola - cena zjištěná

4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	82 437,12 Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 76 / 100 = 76,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

*	0,240
=	19 784,91Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 76,0 %

+	10 780,- Kč
=	10 780,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	30 856,67 Kč
*	0,240
=	7 405,60 Kč

Upravená cena čerpadel	+	7 405,60 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	=	27 190,51 Kč
Koeficient pp	*	0,929
Cena stavby CS	=	25 259,98 Kč
Studna - cena zjištěná	=	25 259,98 Kč

5. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1.nadz. podlaží
Nemovitá věc je součástí pozemku	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	8,50	2,00 m
	8,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(8,5)*(2,00) = 17,00
NP		0,5*2,80*3,00*0,30 = 1,26
Obestavěný prostor - celkem:		18,26 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,10

Koeficient vybavení K₄: **0,5010**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,5010

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³] = **945,09**

Plná cena: 18,26 m³ * 945,09 Kč/m³ = **17 257,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 30 = 6,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,7 % / 100)

* 0,933

Nákladová cena stavby CS_N

= **16 101,10 Kč**

Koeficient pp

* 0,929

Cena stavby CS

= **14 957,92 Kč**

Pergola - cena zjištěná

= **14 957,92 Kč**

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,929**

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = **0,929**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	875,-	0,929		812,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 35	312	812,88	253 618,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 48	64	812,88	52 024,32
§ 4 odst. 1	zahrada	160/2	238	812,88	193 465,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	456	3	812,88	2 438,64
Stavební pozemky - celkem			617		501 546,96

Pozemky - cena zjištěná celkem = **501 546,96 Kč**

7. Trvalé porosty

Stáří trvalých porostů stanoveno odhadem.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoží						
	30	1 Ks	35,-		35,-	35,-
Součet:					=	35,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	35,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní				
Jehličnaté stromy I	2 150,-		10 roků	15,00 ks
				2 150,- 32 250,-
Součet:				32 250,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 19 350,-

Trvalé porosty = **19 385,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 28	1 804 710,- Kč
2. Vedlejší stavba se zázemím kotelny a dřevníkem	90 917,- Kč
3. Stodola	166 985,- Kč
4. Studna	25 260,- Kč
5. Pergola	14 958,- Kč
6. Pozemky	501 547,- Kč
7. Trvalé porosty	19 385,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 623 762,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 623 760,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set dvacet tři tisíc sedm set šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Střednice č.p. 28, Vysoká, okres Mělník

Střednice č.p. 28, Vysoká, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Střednice č.p. 28, Vysoká, okres Mělník	114 m ²	dobrý	617 m ²	stodola, pergola, vedlejší stavba s technickým zázemím, malý sklep, podkroví a půda připravená k výstavbě obytné místnosti, možnost parkování na pozemku
1	Spojovací č.p. 1352/11, Mělník, okres Mělník	92 m ²	dobrý	368 m ²	K dispozici je velká kůlna s dílnou a malý sklep.
2	Partyzánská č.p. 159, Velký Borek, okres Mělník	100 m ²	dobrý	757 m ²	dvě garáže s přístavkem, půda, sklep
3	Rousovická č.p. 133, Velký Borek, okres Mělník	150 m ²	před rekonstrukcí	587 m ²	garáž a vedlejší stavba hospodářského příslušenství, sklípek, půda, sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48 913,04 Kč	1	48 913,04 Kč	1.1	1.04	0.95	0.87	0.9	0.8509644	57 479,54 Kč
2	48 000,00 Kč	1	48 000,00 Kč	1.05	1.03	0.95	1.08	0.95	1.05413805	45 534,83 Kč
3	29 000,00 Kč	1	29 000,00 Kč	1.05	0.93	0.9	0.98	0.95	0.81820935	35 443,25 Kč
Celkem průměr										46 152,54 Kč
Minimum										35 443,25 Kč
Maximum										57 479,54 Kč
Směrodatná odchylka - s										11 031,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										35 121,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										57 183,67 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje případné rozdíly v použitých lokalitách, do porovnání byly zahrnuty prodeje rodinných domů v dané lokalitě nebo jejím blízkém okolí. Koeficient K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, cena je přepočtena dle poměru velikosti srovnávaných vzorků a vychází z nemovitostí se známými výměrami domu. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, jeho konstrukci a kvalitě vnitřních součástí, vybavení a interiérů, byly vybrány nemovitosti se známým stavem a standardem vybavení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku. Koeficient K5 reflektuje rozsah a provedení vedlejších staveb, příslušenství a ostatních venkovních úprav.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$46\,152,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 114 \text{ m}^2$$

$$= 5\,261\,390 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 261 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 623 760 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 261 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 28 a pozemku parc. č. St. 35, St. 48, 160/2, 456 v obci Vysoká, okres Mělník, katastrální území Střednice na listu vlastnictví č. 288.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 260 000 Kč

Slovy: pětmilionůdvěstěšedesátisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.05.2026

.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 029425/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 23315 / 2025 pro Insolvenční agentura v.o.s.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535338 Vysoká

Kat.území: 787965 Střednice

List vlastnictví: 288

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Pešan Václav a Pešanová Kristýna, Střednice 28, 27724 Vysoká	840107/2669 896115/0968	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	35	312	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Střednice, č.p. 28, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35					
St.	48	64	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48					
	160/2	238	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	456	3	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

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:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžitá pohledávky (na zaplacení jistiny Úvěru s příslušenstvím, smluvních pokut a poplatků a účelně vynaložených nákladů, případně pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení s příslušenstvím v případě, bude-li od Úvěrové smlouvy odstoupeno, nebo v případě neplatnosti či nicotnosti Úvěrové smlouvy) do výše Kč 4 020 000 z Úvěrové smlouvy, které budou vznikat ode dne účinnosti Úvěrové smlouvy do 19.07.2059.

Oprávnění pro

Union Invest Holding, a.s., Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25386182

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 110/03173/23/2/01 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 11:08:57. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mělník

V-4590/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Mělník

V-5472/2025-206

Pořadí k 18.07.2023 11:08

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535338 Vysoká

Kat.území: 787965 Střednice

List vlastnictví: 288

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 110/03173/23/2/01 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 11:08:57. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mělník

V-4590/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Mělník

V-5472/2025-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 110/03173/23/2/01 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 11:08:57. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mělník

V-4590/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Mělník

V-5472/2025-206

o Zákaz zcizení

na dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

Union Invest Holding, a.s., Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25386182

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 110/03173/23/2/01 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 11:08:57. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mělník

V-4590/2023-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Mělník

V-5472/2025-206

Pořadí k 18.07.2023 11:08

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, k zajištění závazku uhradit zápůjčku ve výši 715 000 Kč s příslušenstvím
- budoucí určená individuálně, kromě závazku uvedeného v předchozím odstavci též závazky vyplývající z povinnosti uhradit zapůjčitelu veškeré závazky vzniklé z odstoupení od této smlouvy či v souvislosti s ním nebo vzniklé vůči zapůjčitelu v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti této smlouvy nebo v souvislosti s takovými vadami této smlouvy, přičemž tento závazek vydlužitelů může vznikat ode dne uzavření této smlouvy do 31.8.2030, až do maximální výše budoucí pohledávky ve výši 1 200 000 Kč

Oprávnění pro

Oborník Zdeněk, Vašíčkova 506, 27204 Kladno, RČ/IČO: 860807/0295

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Obec: 535338 Vysoká

List vlastnictví: 288

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

Typ vztahu

V-5085/2024-206

Pořadí k 02.08.2024 13:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-5085/2024-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-5085/2024-206

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Z-19744/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Z-5574/2024-206

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Obec: 535338 Vysoká

List vlastnictví: 288

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

Typ vztahu

dne 27.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-959/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-55/2025 -15 ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 20:03:51. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-365/2025-206

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

Povinnost k

Pešanová Kristýna, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
896115/0968

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 150 EX-1208/2025 -11 ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 19:06:45. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2287/2025-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-1208/2025 -25 ze dne 14.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 19:06:45. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2291/2025-206

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 150 EX-1208/2025 -11 ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 19:06:45. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2287/2025-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-1208/2025 -25 ze dne 14.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 19:06:45. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2291/2025-206

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535338 Vysoká

Kat.území: 787965 Střednice

List vlastnictví: 288

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-10478/2025 -13 ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 22:31:04. Zápis proveden dne 10.07.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7928/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-10478/2025 -23 ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:38:41. Zápis proveden dne 17.07.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-3370/2025-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198 EX-3036/2025 -18 (spojeno do řízení sp. zn.: 198 EX 2946/24) ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025 20:03:48. Zápis proveden dne 22.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13656/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-3036/2025 -20 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025 20:03:50. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-5652/2025-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Pešan Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO:
840107/2669

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 11617/25-8 ze dne 14.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 17:08:37. Zápis proveden dne 26.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-59490/2025-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535338 Vysoká

Kat.území: 787965 Střednice

List vlastnictví: 288

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-11617/2025 -14 ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 17:08:49. Zápis proveden dne 28.11.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-6410/2025-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Pešánová Kristýna, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO: 896115/0968

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-26560/2025 -11 ze dne 28.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 16:44:17. Zápis proveden dne 01.12.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15591/2025-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Pešán Václav, Střednice 28, 27724 Vysoká, RČ/IČO: 840107/2669

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-26297/2025 -10 ze dne 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 16:42:34. Zápis proveden dne 03.12.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15678/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 48, Parcela: 160/2, Parcela: 456

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-26297/2025 -19 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:31:53. Zápis proveden dne 05.12.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-6614/2025-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 24.08.2023.

V-4872/2023-206

Pro: Pešán Václav a Pešánová Kristýna, Střednice 28, 27724 Vysoká; RČ/IČO: 840107/2669
společné jmění 896115/0968

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 00:00:00

Obec: 535338 Vysoká

List vlastnictví: 288

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
160/2	30100	131
	30810	12
	32041	95

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

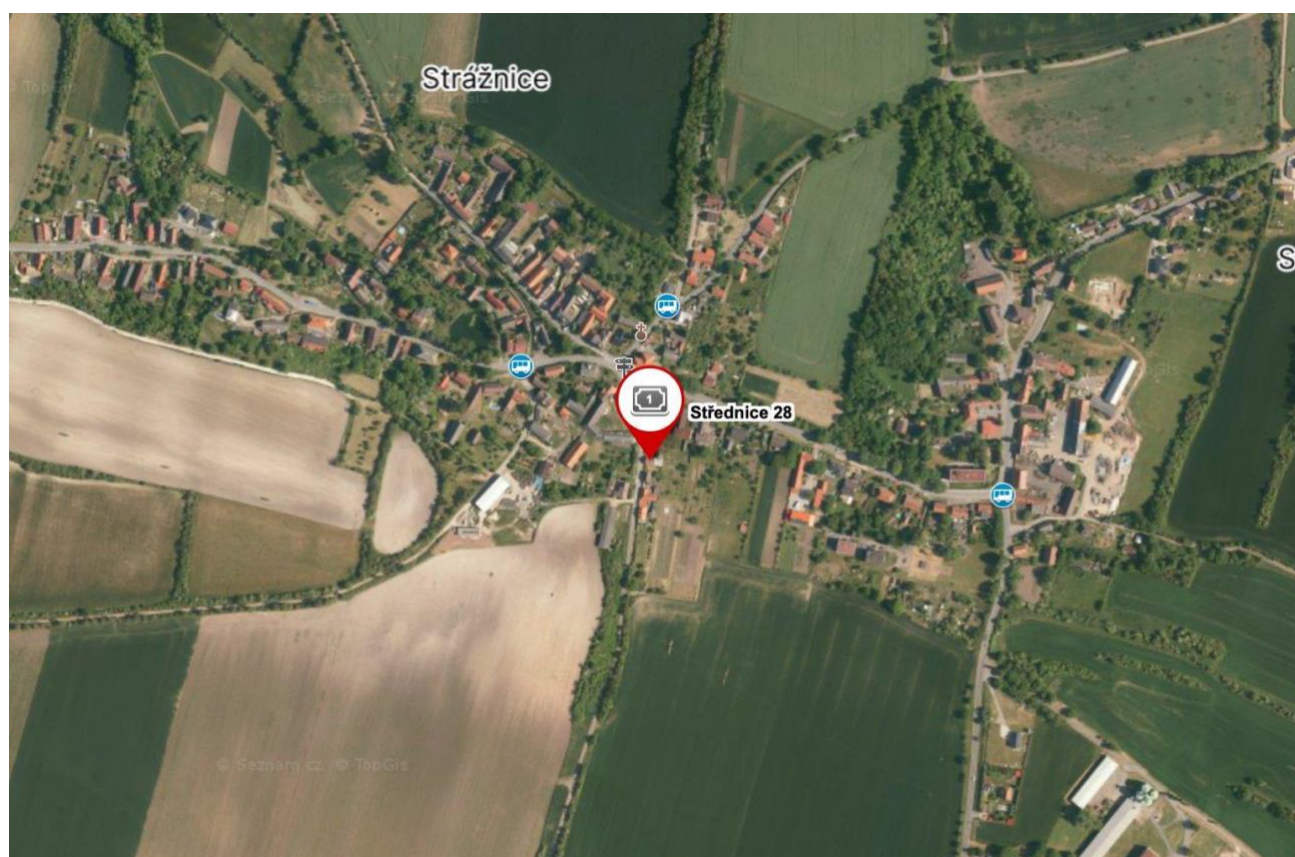
Vyhotoveno: 15.12.2025 10:48:23

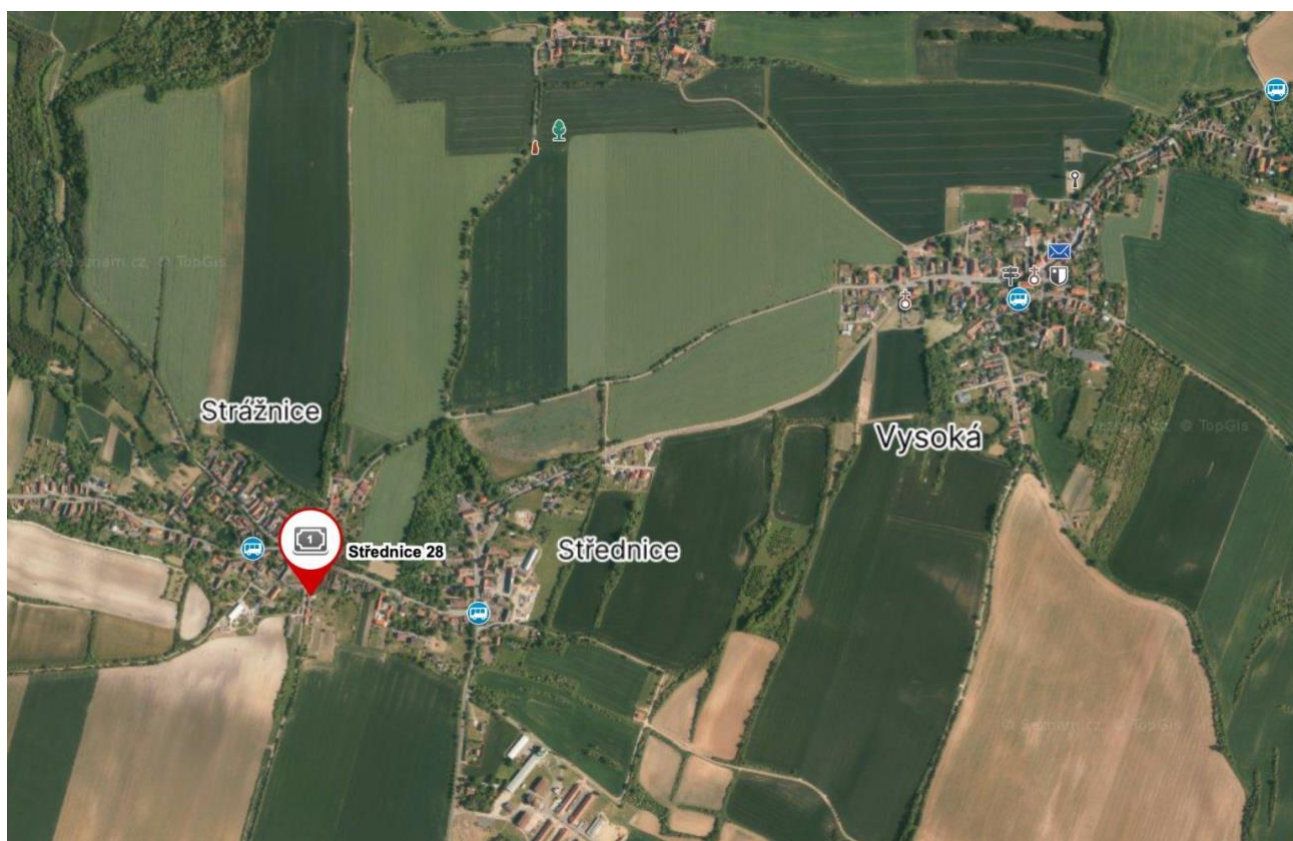
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 7

Ortofoto mapa



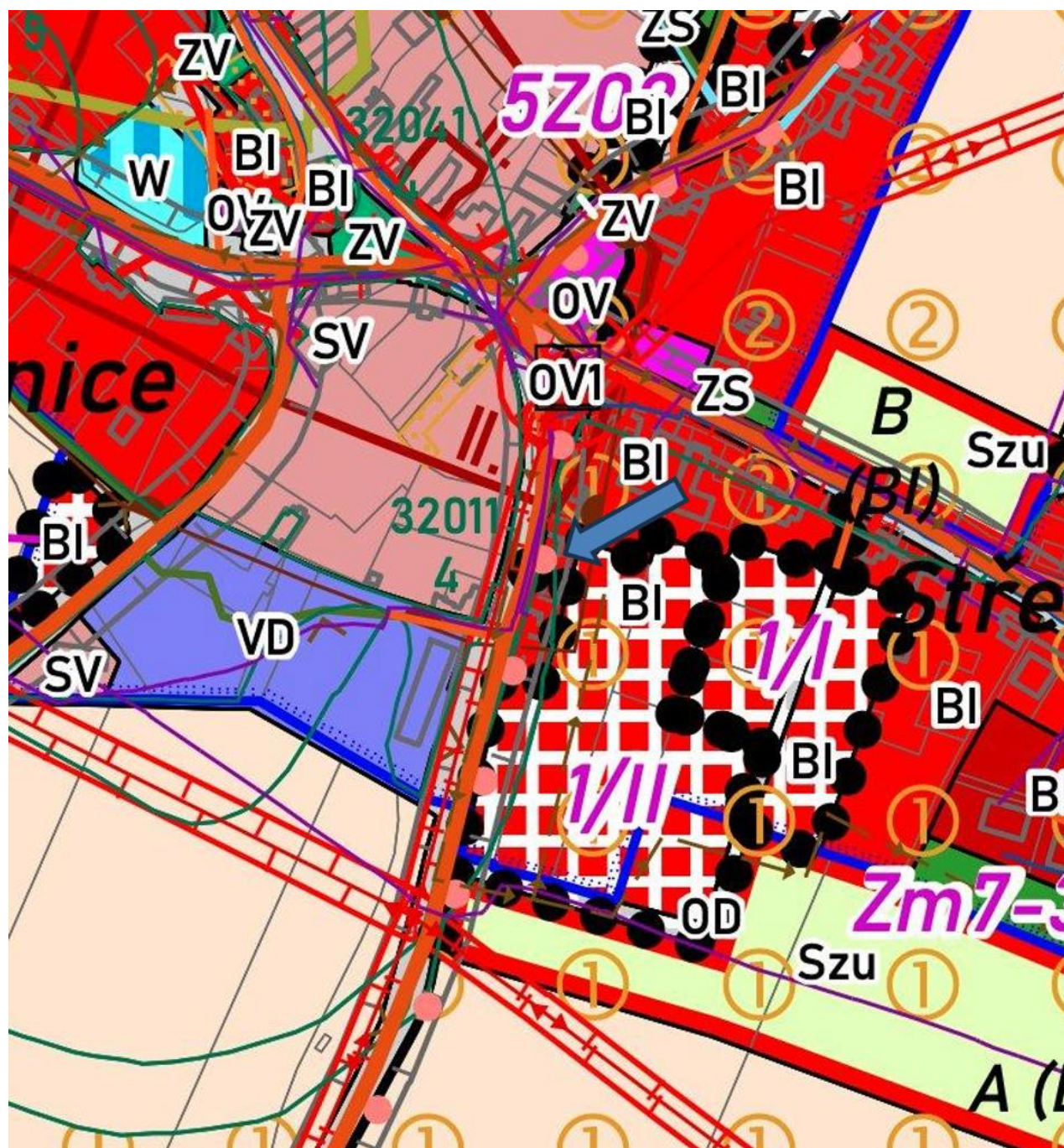
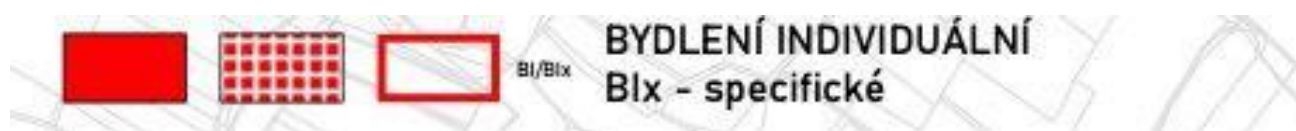


Katastrální mapa

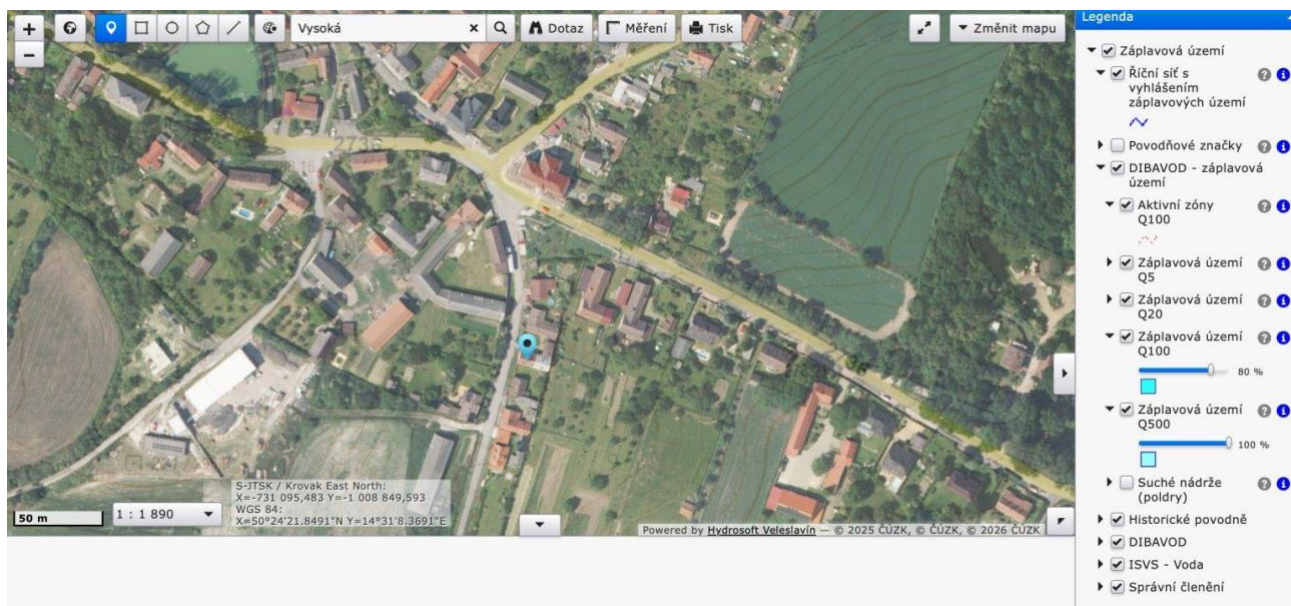




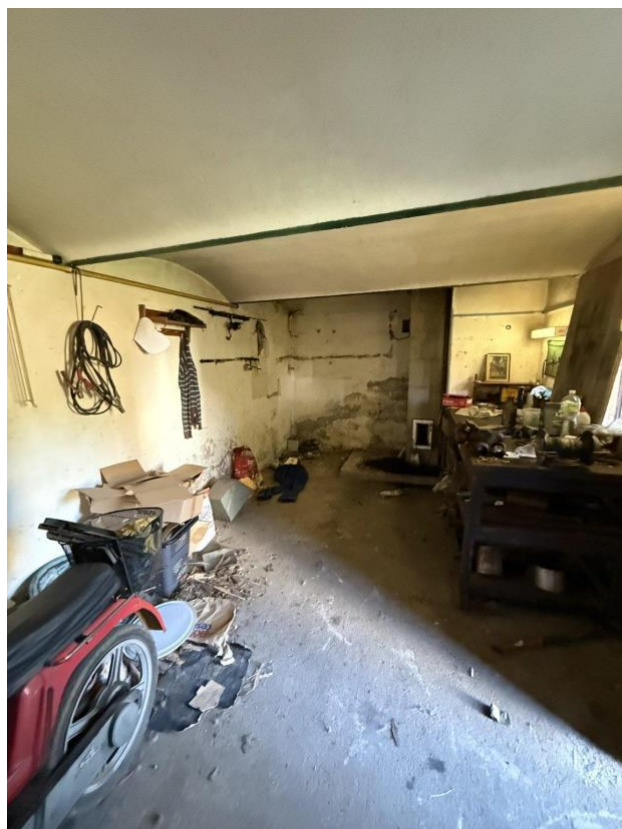
Výřez z územního plánu

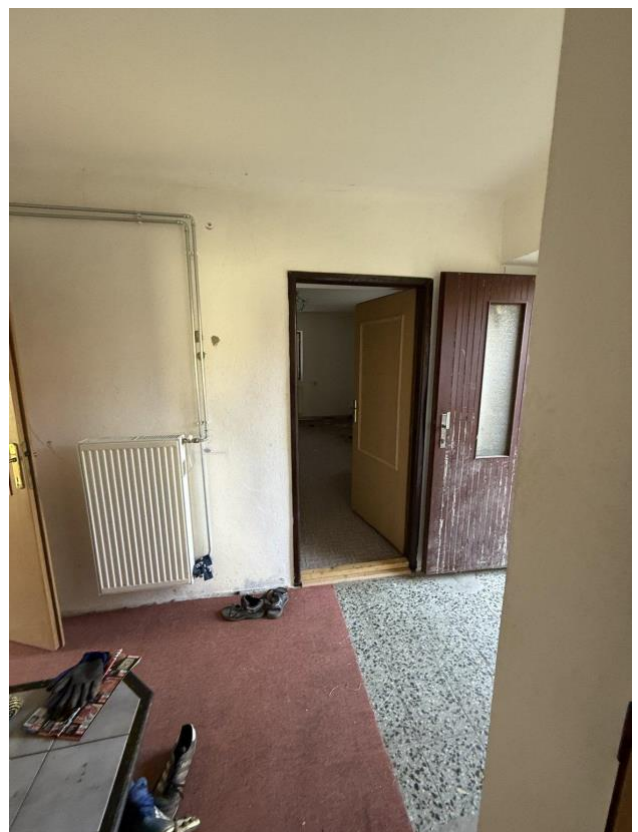


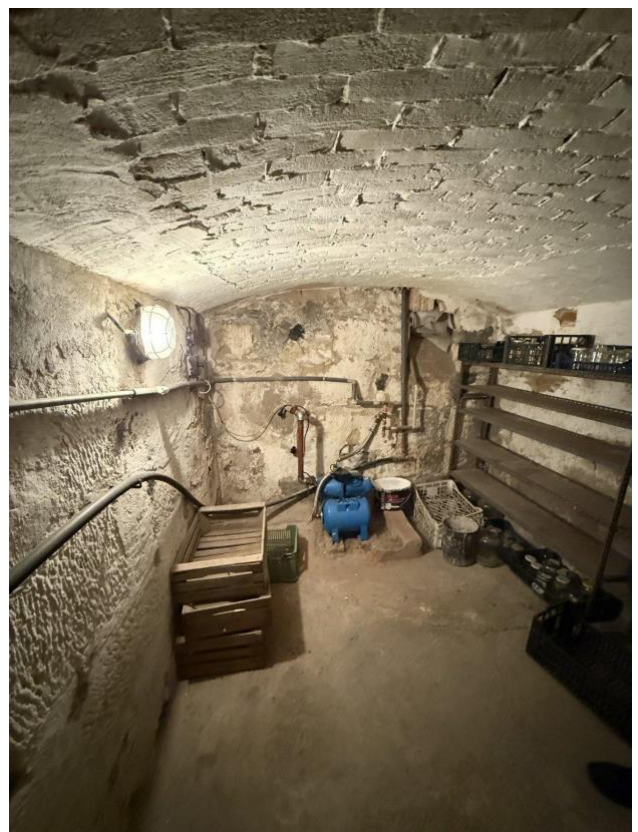
Výřez z povodňové mapy

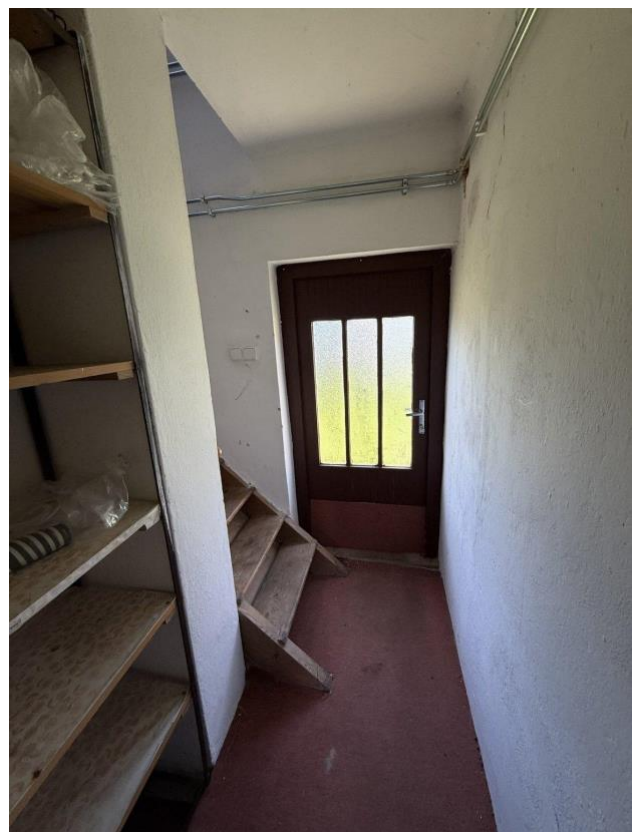
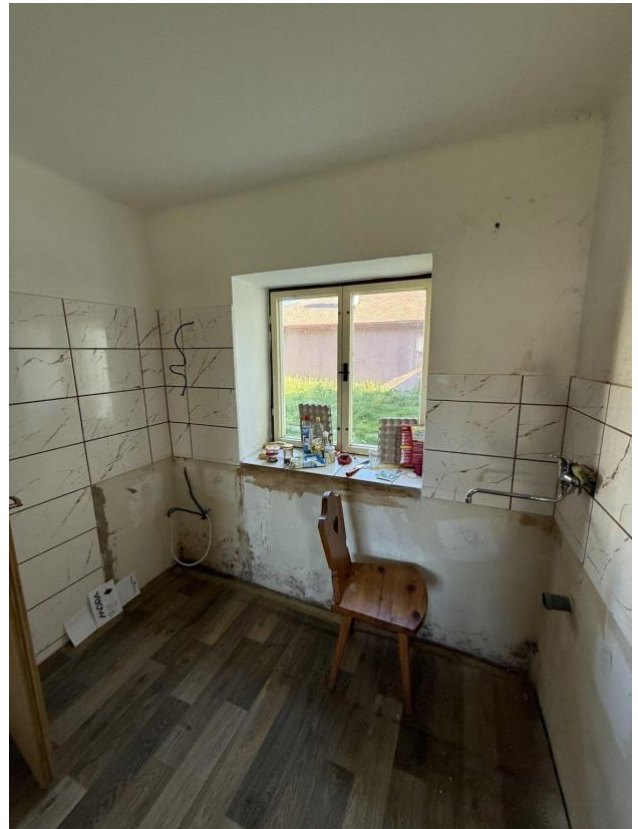


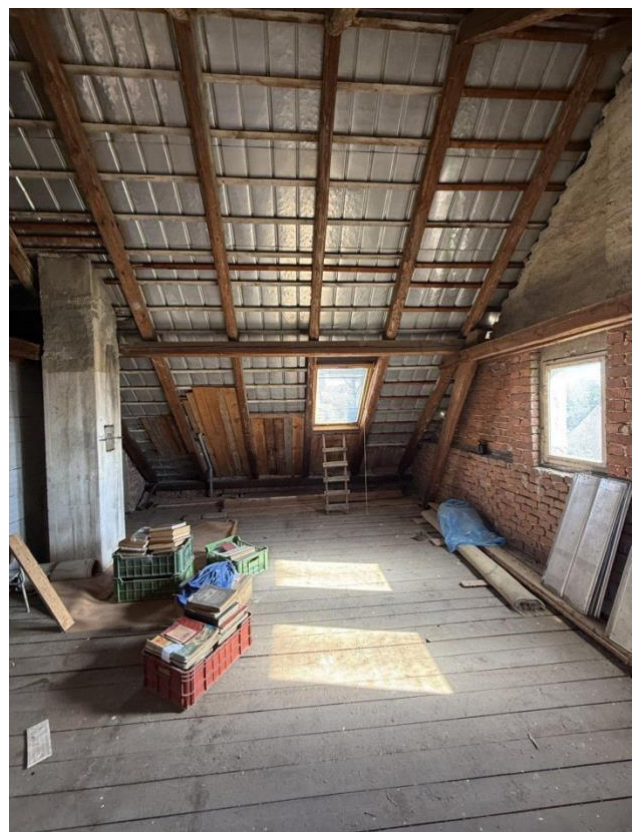
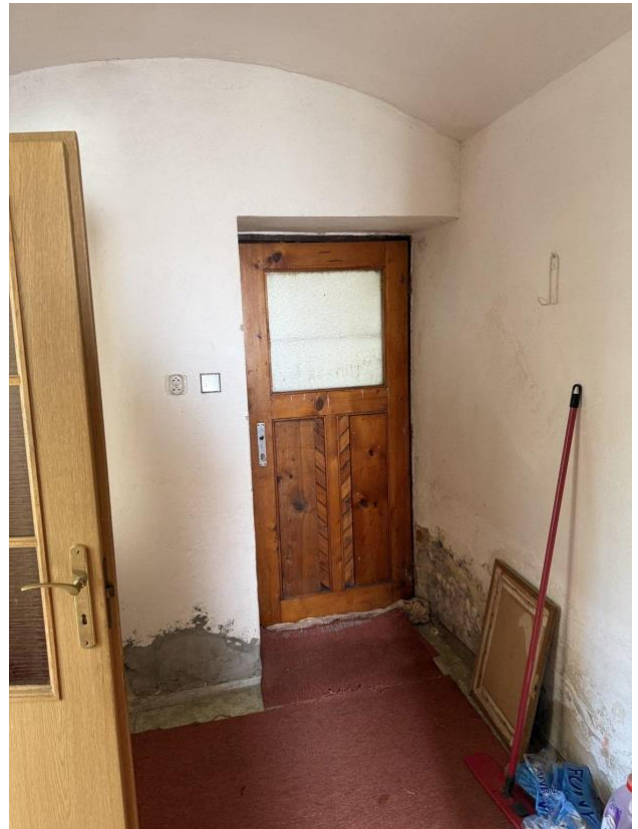
Fotodokumentace předmětu ocenění

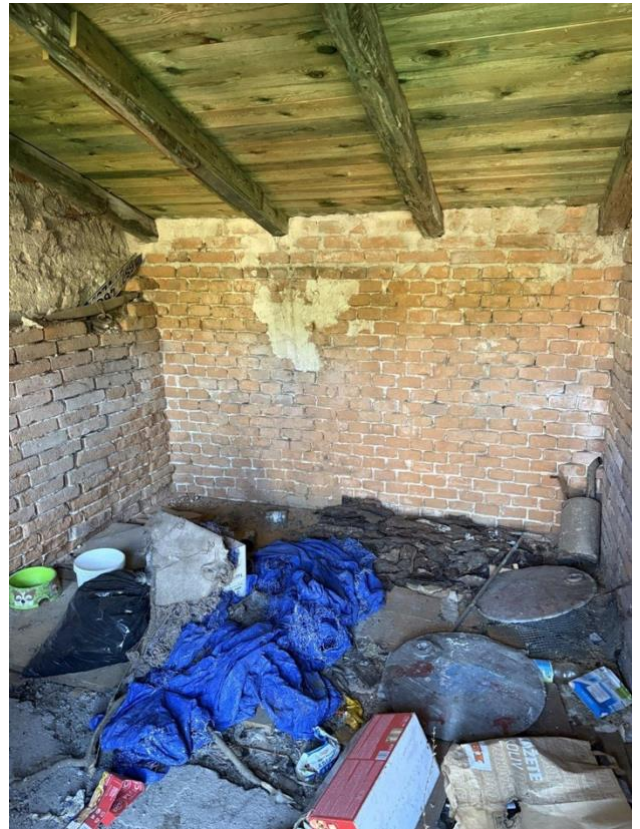


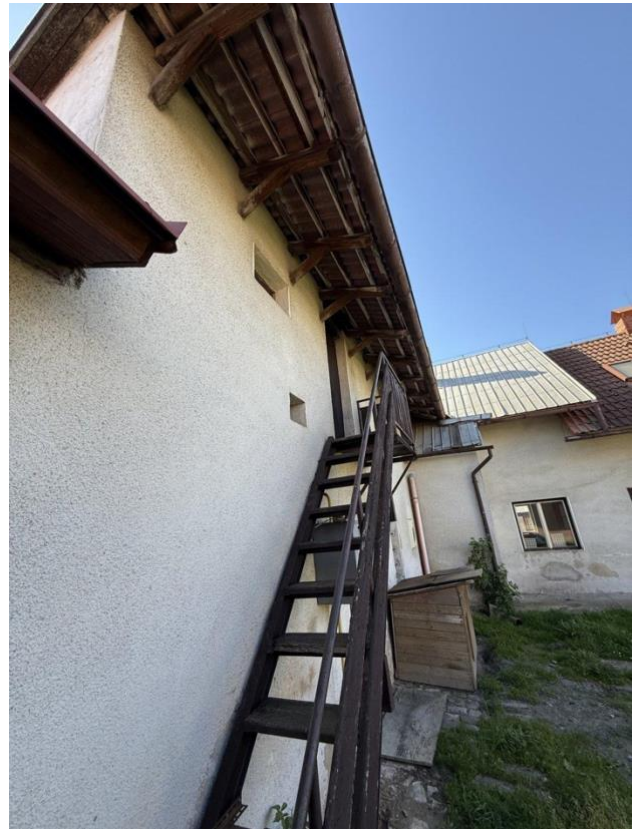












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

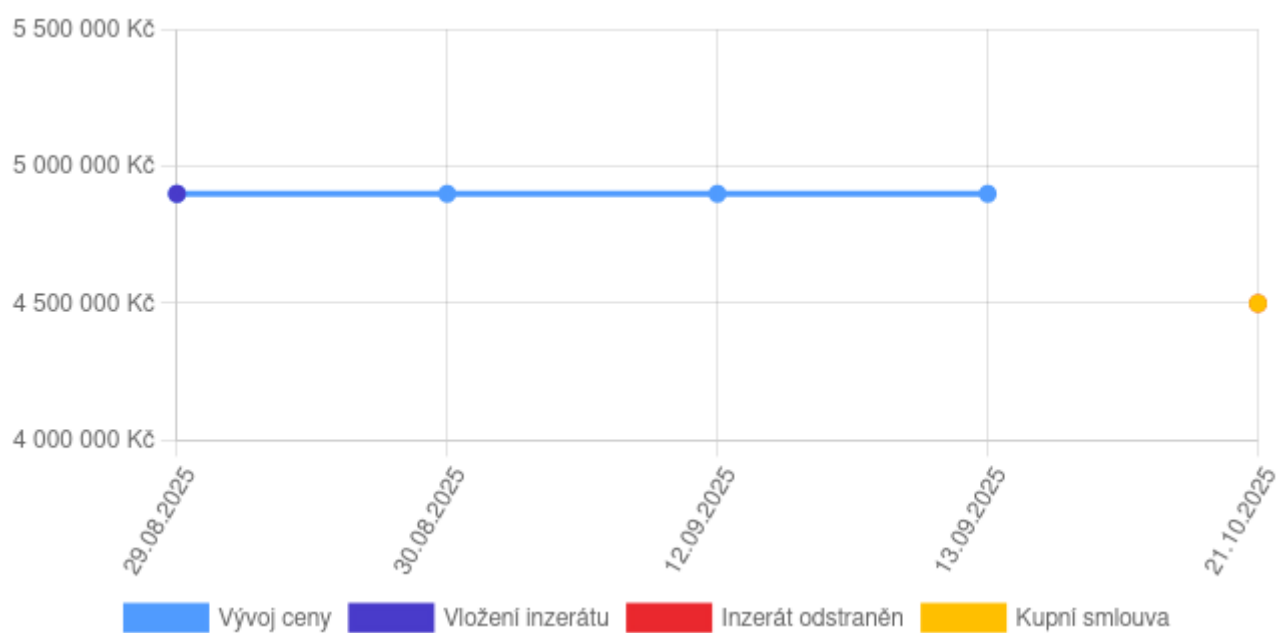
Lokalita	Spojovací č.p. 1352/11, Mělník, okres Mělník	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.10.2025	Číslo řízení	V-7147/2025-206
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu, úschovy financí, poplatků na katastr i odměny RK. včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	12 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	368 m ²	Užitná plocha	92 m ²
Plocha zahrady	231 m ²	Vytápění	Ústřední vytápění
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Prizemní		

Už vás nebaví poslouchat sousedy nad hlavou a snít o vlastní zahrádce? Mám pro vás skvělou zprávu. Představuji vám domek na Mělníku v ulici Spojovací, který může být jako stvořený pro rodinu, která touží po svém vlastním kousku země. Zapomeňte na bytové jednotky a pojd'te si užívat klid a soukromí, které vám nabídne tento domeček s pozemkem o velikosti 368m². Je to ideální řešení, pokud chcete vyměnit ruch velkého sídliště za pohodu a prostor pro sebe i své děti. Co je nejdůležitější - tento dům je za cenu bytu. Tento domek je tak trochu jako prázdné plátno, které čeká, až ho naplníte svými sny a představami o ideálním domově. Současná dispozice 2+1 celé rodině stačit nebude, ale velké kůlny která je zapsaná na katastru by mohli být klidně další 2-3 místnosti. Obývací pokoj je dostatečně velký pro rodinné večery, samostatná kuchyň pro vaše kulinářské dovednosti a ložnice v patře pro Váš klidný spánek. Zahrada není velká ale alespoň nestrávíte celý víkend jejím sekáním. Je zcela dostačující a většina moderních novostaveb větší nemá. Představte si letní grilování s přáteli, děti v bazénu nebo na trampolině na čerstvém vzduchu nebo si jen tak posedět s kávou a užívat si slunce. Zkrátka, vše, co v bytě chybí, tady najdete. K dispozici je velká kůlna s dílnou a malý sklep. Mělník je navíc perfektní volbou pro rodinný život. Toto historické město ležící na soutoku Labe a Vltavy nabízí krásné výhledy, bohatou historii a veškerou občanskou vybavenost. Najdete zde školy, školky, obchody, lékaře i sportovní vyžití. Díky strategické poloze je Mělník skvěle dostupný z Prahy, ale zároveň si udržuje poklidnou atmosféru menšího města. Budete mít na dosah jak přírodu pro relax a výlety, tak i vše potřebné pro pohodlný každodenní život. Zaujal vás? Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes. Rád vám ho osobně představím a zodpovím všechny vaše dotazy.

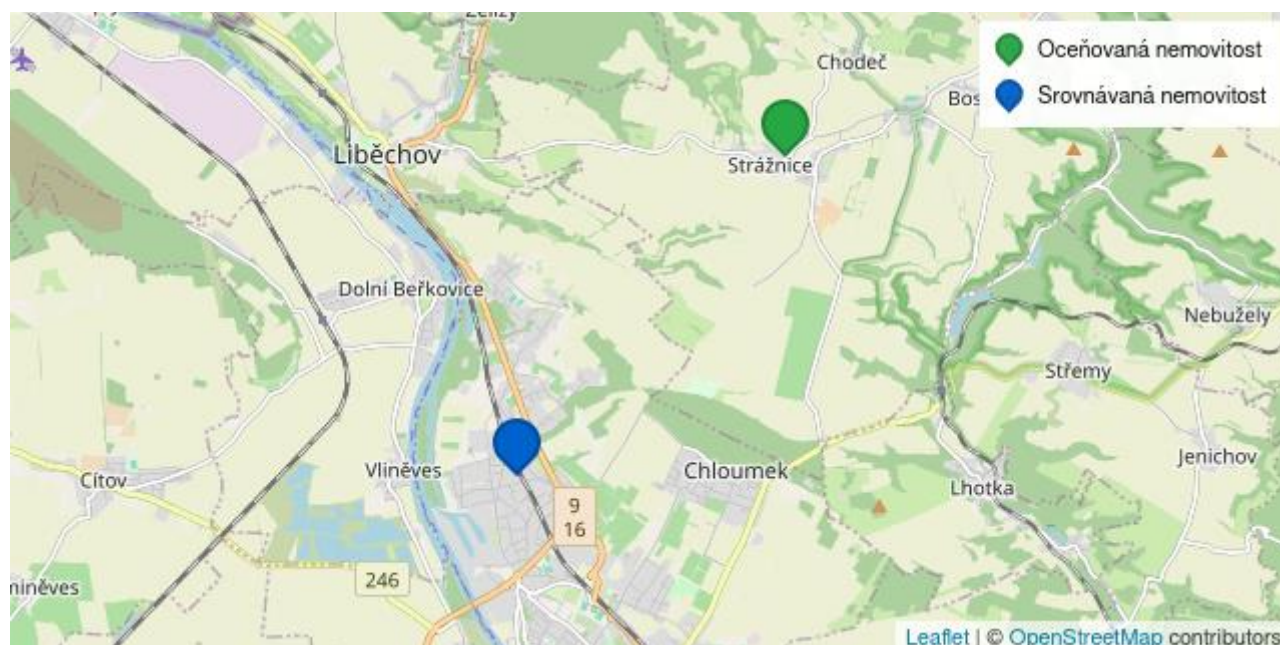
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

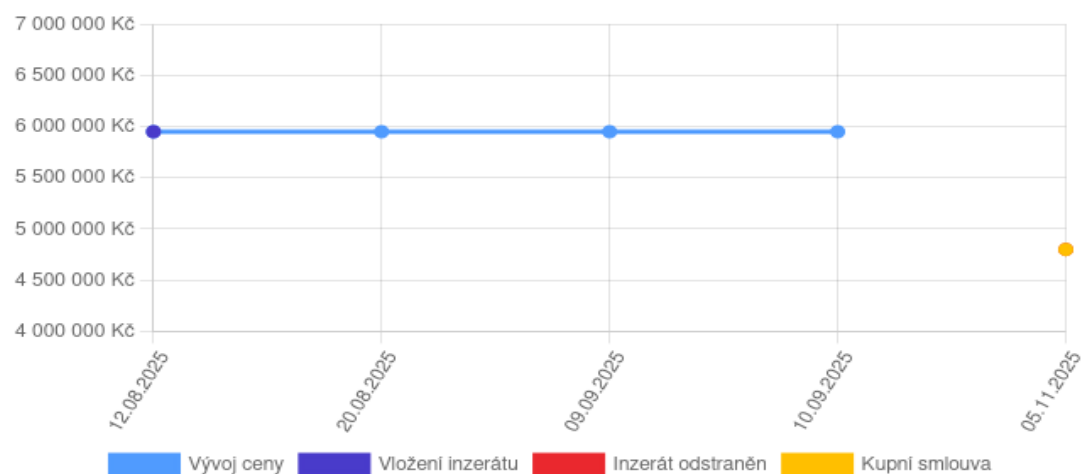
Lokalita	Partyzánská č.p. 159, Velký Borek, okres Mělník	Cena dle KS	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.11.2025	Číslo řízení	V-7494/2025-206
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Septik, Jímka	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	757 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízím k prodeji rodinný dům 4+1 s dvorkem a zahradou v lokalitě Partizánská – Velký Borek. Částečně podsklepený starší dům ve slepé ulici má dispozici: v přízemí chodba, tři pokoje, kuchyně, koupelna s vanou a samostatné WC. V patře jedna místnost se sníženým stropem a půda. U domu dvě garáže s přístavkem, celková velikost pozemku 757 m². V domě plynový kotel s napojením na radiátory, obecní vodovod, elektřina a plyn. Z důvodu nepřítomnosti majitele plynoměr a elektroměr demontován. Aktuálně napojeno na septik, před domem kanalizace (Mělník má aktuálně přeplněnou kapacitu čističky). V obci škola, školka, pošta, restaurace, obchod, sportovní klub i knihovna. Další občanská vybavenost v přilehlé obci Mělník. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Více informací na níže uvedeném kontaktu.

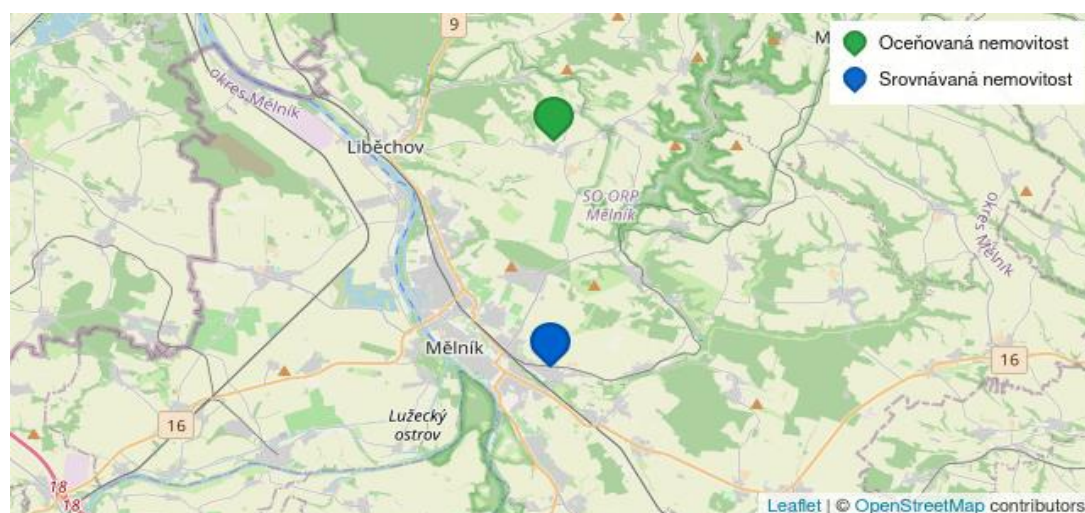
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Rousovická č.p. 133, Velký Borek, okres Mělník	Cena dle KS	4 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2025	Číslo řízení	V-3542/2025-206
Voda	Místní zdroj, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	587 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Plocha zahrady	303 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Přízemní

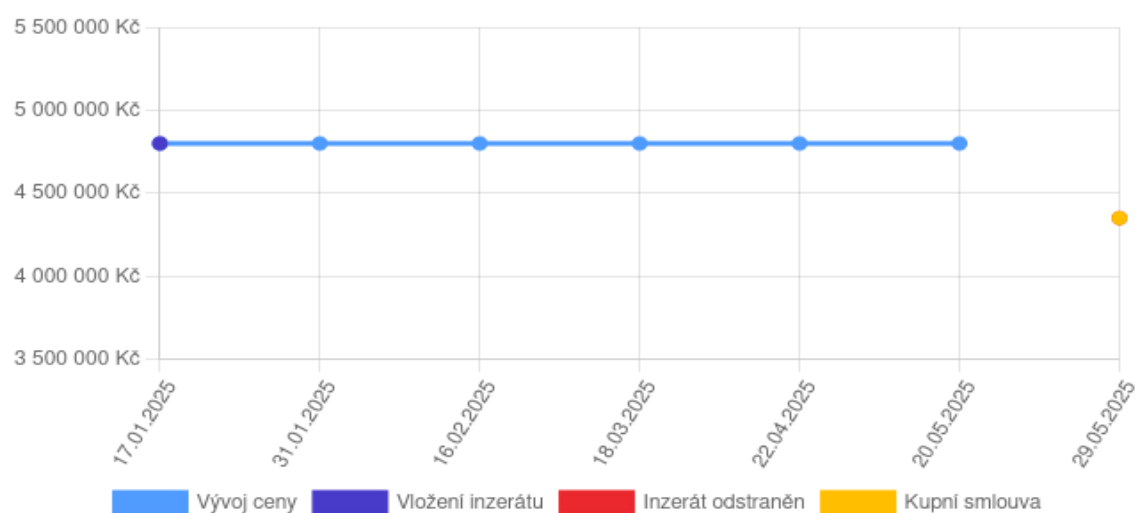
Prodej rodinného domku vesnického typu v klidné části obce Velký Borek vzdálené 3km od Mělníka. Přízemní domek ,zčásti podsklepený, sestává z čtyř obytných místností, kuchyně, koupelny, WC, chodby, spíže prádelny, ve sklepě kotelna s plynovým kotlem ÚT a místnosti pro skladování. Ze dvorku vstoupíme do části přilehlé k silnici a samostatným vchodem do přístavby - původní dům ze čtyřicátých let minulého století byl v sedmdesátých letech přistavěn směrem do dvorku. Nad starší částí domu je umístěna terasa se vstupem na půdu. Na st.p. o ploše 284 m² je umístěna garáž a vedlejší stavba hospodářského příslušenství, sklípek. Poslední úpravy domu v sedmdesátých letech minulého století, fasáda břízolitá, pálená krytina, okna špaletová, dům není izolován proti vlhkosti. Napojení na veškeré IS, nový plynový kotel. Na st.p.navazuje zahrada o ploše 303m², travnatá a slunná. Dům je před rekonstrukcí, možná je i nová výstavba na zahradě a využití stávajícího domu jako dílny, skladu, zahradního domku. Obec Velký Borek je vyhledávanou lokalitou s výbornou občanskou vybaveností, obchody, pohostinstvím, školkou, školou prvního stupně, poštou, v okolí možnosti pro sportovní vyžití, dobrá dostupnost Mělníka .

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

