

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011101/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 640 postavené na pozemku parc.č. St. 479 a na pozemcích parc.č. St. 479 a parc.č. 405/55 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Luka pod Medníkem, v obci Jílové u Prahy, v okrese Praha - západ.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 2023-02-2026

Zadavatel: Soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický,
Ph.D.
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 538/20-127

OBVYKLÁ CENA	1 260 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28 a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 03.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 640 postavené na pozemku parc.č. St. 479 a na pozemcích parc.č. St. 479 a parc.č. 405/55 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Luka pod Medníkem, v obci Jílové u Prahy, v okrese Praha - západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 538/20.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.02.2026 za přítomnosti povinného Radka Lišky a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

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 a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 481 pro k.ú. Luka pod Medníkem k datu 12.12.2025

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 538/20-127 ze dne 12.12.2025

Výkresová dokumentace stavby včetně technické zprávy

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní i vnitřní obhlídky

Údaje a informace sdělené povinným Radkem Liškou při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

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

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude 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 budou 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 společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Jílové u Prahy, k.ú. Luka pod Medníkem

Adresa nemovité věci: Jílové u Prahy, 254 01 Jílové u Prahy

Vlastnické a evidenční údaje

David Liška, Italská 2416, 272 01 Kladno, LV: 481, podíl: 1 / 4

Radek Liška, Vrátkovská 2063/14, 100 00 Praha 10, LV: 481, podíl: 1 / 2

Tereza Lišková, Italská 2416, 272 01 Kladno, LV: 481, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňované nemovitosti. Objekt je v katastru nemovitostí evidován v jako objekt pro rodinnou rekreaci, svým stavebně technickým uspořádáním i skutečným způsobem využití odpovídá rekreační chatě a takto jej tedy oceňuji.

Místopis

Jílové u Prahy je město v okrese Praha-západ. Leží asi 20 km jižně od Prahy v kopcovité krajině 3 km od pravého břehu Sázavy. Ve středověku zde byly významné zlaté doly; dnes je město především centrem sídelní a rekreační oblasti poblíž hlavního města, nachází se na západním okraji Hornopožárských lesů. Žije zde přibližně 5 300 obyvatel.

Město Jílové u Prahy se skládá ze sedmi částí na třech katastrálních územích:

Jílové u Prahy (i název k. ú.) včetně lokalit Svatováclavské Lázně a Kamenná Vrata v západní části Radlík (leží v k. ú. Jílové u Prahy)

Kabáty (leží v k. ú. Jílové u Prahy) v Kabátech u hranic s Borkem leží i nádraží Jílové u Prahy)
 Studené (Horní Studené leží v k. ú. Jílové u Prahy, Dolní Studené v k. ú. Luka pod Medníkem)
 Žampach (leží v k. ú. Jílové u Prahy) pravobřežní část Žampachu včetně lokality Včelní Hrádek;
 levobřežní část Žampachu patří do k. ú. Hostěradice obce Kamenný Přívoz)
 Borek (k. ú. Borek nad Sázavou)
 Luka pod Medníkem (i název k. ú.) zahrnuje lokality Podloučí a Dolní Studené; v tomto k. ú. se nachází železniční stanice Luka pod Medníkem

Ve městě končí silnice II/104 Davle – Jílové u Prahy. Městem prochází silnice II/105 Praha – Jílové u Prahy – Neveklov – Sedlčany.

Územím města prochází železniční trať Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany. Železniční stanice se však nenachází přímo v Jílovém, ale asi 1,5 km na jih od náměstí směrem k řece Sázavě.

Dnes je město především centrem sídelní a rekreační oblasti poblíž hlavního města. Má vybudovanou kanalizaci, vodovod a proběhla celková plynofikace. Občané mohou využívat mateřskou i základní školu, střední odborné učiliště, ambulance lékařů a lékárnu. O seniory je postaráno v domě s pečovatelskou službou a domově důchodců. Ke sportu slouží hřiště, tělocvična a stadion.

Bezpečnost a pořádek v lokalitě zajišťuje městská a státní policie spolupracující s hasičským záchranným sborem.

Radnice zastřešuje městskou knihovnu, informační centrum a kulturní centrum, jehož sál slouží pořadům pro děti a mládež, pro taneční a sportovní aktivity, divadlo a koncerty. Sál je také často užíván k akcím městské samosprávy a k různým společenským událostem.

Ve městě působí řada spolků, sdružení a organizací jako dobrovolní hasiči, zahrádkáři, pěvecký sbor, mateřské centrum Permoníček, svaz rybářů, občanské sdružení Krajina a okrašlovací spolek.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> jiné
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

405/4

Město Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 194, 25401 Jílové u Prahy

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v části obce Luka pod Medníkem, která se nachází přibližně 4 km jihozápadně od Jílového nedaleko břehu řeky Sázavy.

Obhlídka nemovitosti byla provedena zvenčí i zevnitř za přítomnosti povinného Radka Lišky, který

poskytl znalci vyžadovanou součinnost a informace o nemovitosti.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemcích parc. č. St. 479 a parc.č. 405/55. Součástí pozemku parc. č. St. 479 je stavba rekreační chaty č.e. 640.

Pozemky jsou celkově převážně čtvercového půdorysného tvaru. Oceňované nemovitosti leží na jihozápadním okraji části obce Luka pod Medníkem, jsou přístupné z veřejné komunikace. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí v ploše určené pro rekreační bydlení s možností změny na čistě obytné území.

Předmětem ocenění je samostatně stojící rekreační chata postavená v letech 1987 až 1993 na pozemku parc.č. St. 479.

Rekreační chata je částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím nad částí 1. NP. Stavba je zastřešená nízkou sedlovou střechou krytou pozinkovaným plechem opatřeným nátěrem.

Konstruktivně se jedná o zděnou stavbu z cihelného zdiva Porotherm na kamenné podezdívce. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře prosklené do ocelových zárubní. Stropy hurdiskové, podlahy betonové kryté PVC. Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější vápenocementová. V chatě je splachovací WC, koupelna je ve výstavbě, teplá užitková voda není k dispozici.

Objekt je dlouhodobě neužívaný, technický stav zhoršený. Elektřina je momentálně odpojená, k dispozici je vrtaná studna, odkanalizování do septiku. Vytápění kamny na tuhá paliva.

Vnitřní vybavení chaty je podstandardní, údržba zanedbaná.

Dispoziční uspořádání tvoří v přízemí jedna obytná místnost s kuchyňským koutem, veranda, WC, chodba a dílna, v podkroví je jedna ložnice a volný půdní prostor.

Pozemek je oplocen drátěným pletivem. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které tvoří oplocení včetně vrat a vrátek, trvalé porosty, zpevněné plochy, venkovní schody, vrtaná studna, septik a přípojka elektřiny.

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: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 481 pro k.ú. Luka pod Medníkem existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 481.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
2. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rekreační chata č.e. 640 včetně pozemků - vše na LV 481 pro k.ú. Luka pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba č.e. 640 - rekreační chata včetně pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Jílové u Prahy 254 01 Jílové u Prahy
LV:	481
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Jílové u Prahy
Katastrální území:	Luka pod Medníkem
Počet obyvatel:	5 262
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	8 177,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 5 610,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluhl. 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,965$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,910$

1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	33 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	6 300,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	11,50 m ²
1. NP:	=	52,00 m ²
podkroví:	=	52,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	11,50 m ²	2,00 m
1. NP:	52,00 m ²	2,25 m
podkroví:	52,00 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(11,5)*(2,00)	=	23,00 m ³
1. NP:	(52)*(2,25)	=	117,00 m ³
podkroví:	(52)*(1,50)+(52)*(1,45/2)	=	115,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	255,70 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00

9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = \mathbf{0,835}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,347}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,300,- \text{ Kč/m}^3 * 0,347 = 2\,186,10 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 255,70 \text{ m}^3 * 2\,186,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,910 = 508\,677,05 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	508 677,05 Kč
Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	508 677,05 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - cena zjištěná = 254 338,53 Kč

2. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,910}$

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	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,910 = \mathbf{0,910}$

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	5 610,-	0,910		5 105,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 479	52	5 105,10	265 465,20
§ 4 odst. 1	zahrada	405/55	313	5 105,10	1 597 896,30
Stavební pozemky - celkem			365		1 863 361,50
Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 863 361,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - cena = 931 680,75 Kč zjištěná celkem

3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 863 361,50
Celková výměra pozemku	m ²	365,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	510 510,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	33 183,15

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - celkem: [33 183,15 Kč]

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	33 183,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 = 16 591,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	11,50	2,00 m
1. NP	52,00	2,25 m
podkroví	52,00	2,95 m
115,50 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(11,5) \cdot (2,00) =$	23,00
NP	1. NP	$(52) \cdot (2,25) =$	117,00
Z	podkroví	$(52) \cdot (1,50) + (52) \cdot (1,45/2) =$	115,70
Obestavěný prostor - celkem:			255,70 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	5,60	100	1,00	5,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,60	100	1,00	3,60
3. Obvodové stěny	S	25,30	100	1,00	25,30
4. Stropy	S	9,40	100	1,00	9,40
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Rozvod vody	S	2,20	100	1,00	2,20
16. Zdroj teplé vody	C	0,90	100	0,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,30	100	1,00	2,30
22. Ostatní	S	2,00	100	1,00	2,00

Součet upravených objemových podílů	97,00
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9700

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 750,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9700
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 150,38
Plná cena: 255,70 m ³ * 6 150,38 Kč/m ³	=	1 572 652,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 100 = 33,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 33,0 % / 100)	* 0,670
	= 1 053 676,95 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 1 053 676,95 * 5 % =	-	52 683,85 Kč
Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 000 993,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - věčná hodnota	=	500 496,55 Kč
--	---	----------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1044, Luka pod Medníkem, Jílové u Prahy, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25401, Česká republika
Lokalita:	1044, Luka pod Medníkem, Jílové u Prahy, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25401, Česká republika
Popis:	Pozemek s chatou v krásné přírodě Posázaví Chtěli byste pracovat v Praze, ale mít také svoje místo v klidném a čistém prostředí uprostřed zeleně? Pak tu pro Vás mám pozemek o velikosti 1080 m ² s chatou v Lukách pod Medníkem. V Přírodním parku Střed Čech, pár set metrů od Sázavy... a přitom kousek od vlakové i autobusové zastávky. Autem do Prahy půl hodiny... Na pozemku se nachází chata se zavedenou elektřinou i vodou z vodovodního řadu. Kuchyně je vybavena plynovým sporákem, ledničkou a myčkou. Dále je zde ložnice a koupelna se sprchovým koutem, toaletou a pračkou. Teplou vodu zajišťuje bojler umístěný ve sklepě, odpad je sveden do jímky. Když se ochladí, můžete využít elektrické přímotopy nebo si zatopit v kamnech. Dále je zde samostatný malý domek s jedním pokojem a vybavená dílna se spoustou nářadí. Stavba je vedena jako objekt individuální rekreace. Územní plán zde umožňuje přízemní přístavby. Je možné nahrazení doslouživší rekreační stavby novou na totožné zastavěné ploše. Její rozšíření je přípustné, pokud budou dodrženy odstupy 10 m od

sousedních rekreačních objektů. Nedaleko pozemku se nachází vlakové nádraží s restaurací, autobusová zastávka i prodejna potravin. Krásná okolní příroda zve k výletům na kole a procházkám - třeba po Posázavské stezce pod vrchem Medník na protější straně řeky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 490 000	1 080	3 231,48	1,37	4 427,13

Název: Borek nad Sázavou ev.603, Jílové u Prahy, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25401, Česká republika

Lokalita: Borek nad Sázavou ev.603, Jílové u Prahy, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25401, Česká republika


Popis: Stavební pozemek se zděnou chatou – Borek nad Sázavou, Jílové u Prahy. Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 388 m² v klidné a dlouhodobě vyhledávané lokalitě Borek nad Sázavou, která je součástí města Jílové u Prahy (okres Praha-západ). Pozemek se nachází v krásném přírodním prostředí s výhledy do krajiny, přesto s velmi dobrou dostupností do hlavního města. Dle platného územního plánu je na pozemku možná maximální zastavěná plocha až 80 m², což nabízí prostor pro rozšíření stávající stavby nebo výstavbu většího rekreačního či menšího rodinného domu. Na pozemku se nachází zděná chata se zastavěnou plochou 34 m², která je určena k rekonstrukci. Stavba představuje pevný základ pro budoucí úpravy nebo může sloužit jako dočasné zázemí během plánované přestavby. Dispozičně je řešena tak, že v přízemí se nachází kuchyňský kout s obývacím pokojem a v patře ložnice s přímým vstupem na terasu. Pozemek je jižně orientovaný, díky čemuž je celý objekt velmi slunný a nabízí příjemné výhledy do okolní přírody. Parkování je možné přímo na vlastním pozemku. Inženýrské sítě: elektřina zavedena, vlastní vrtaná studna (cca 27 m), odpady nutno řešit vybudováním jímky nebo septiku. Příjezd k pozemku je zajištěn po obecní, celoročně sjízdné komunikaci, což umožňuje pohodlný přístup v průběhu celého roku. Lokalita Borek nad Sázavou patří mezi velmi žádané oblasti díky kombinaci klidu, přírody a výborné dostupnosti. V bezprostředním okolí se nachází lesy, řeka Sázava, turistické a cyklistické trasy, ideální pro rekreaci i aktivní životní styl. Město Jílové u Prahy nabízí kompletní občanskou vybavenost – obchody, školu, školku, poštu, restaurace i další služby. Do centra Prahy se dostanete přibližně do 30 minut jízdy autem, což z této nabídky činí atraktivní kompromis mezi bydlením v přírodě a městským zázemím. Tato nemovitost představuje zajímavou investiční příležitost i možnost vytvořit si vlastní rekreační nebo menší rodinné bydlení v jedné z nejhezčích lokalit v okolí Prahy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 750 000	388	7 087,63	0,95	6 733,25

Název:	Pikovice ev.1052, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25209, Česká republika																			
Lokalita:	Pikovice ev.1052, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25209, Česká republika																			
Popis:	<p>Prodej pozemku s chatou 1+1/veranda, 46 m², pozemek 501 m² Hradištko - Pikovice, okres Praha-západ Jde o mírně svažité pozemek s chatou na okraji chatové osady Hradištko - Pikovice. Chata je částečně zděná se zděnou podezdívkou. Dvě oddělené místnosti (21 a 12m²) jsou aktuálně využívány jako pokoj a obytná kuchyně. Velkým bonusem chaty je veranda (13m²)s nádherným výhledem do okolí. V rámci podezdívky je umístěn sklep a chemické WC. Vytápění je řešeno tuhými palivy , případně přímotopy. Chata se prodává včetně veškerého vybavení. Na pozemku je k dispozici nová jímka, voda z místního vodovodu a el. energie. V okolí je zástavba rekr. budov, některé jsou užívány k trvalému bydlení.S ohledem na umístění, velikost pozemku a velmi dobrý dojezd do Prahy je využití k trvalému bydlení po rekonstrukci určitě možné.Výhody nemovitosti : umístěnívelikost pozemkuparkování před chatoumožnost okamžitého užíváníspousta okrasných keřů, stromů a květininvestice do budoucnavelmi dobrá dopravní dostupnost do PrahyObčanská vybavenost na dosahV sousedním Hradištku (cca 5 min) najdete: školku a základní školu, obchody s potravinami, restaurace, kavárny a praktického lékařeZa cca 15–20 minut jízdy je město Jílové u Prahy nebo Praha-Zbraslav s dalším zázemímHradištko – Pikovice: místo, kde dýchá přírodaObec Hradištko – část Pikovice se nachází asi 30 km jižně od Prahy, na okraji malebného Posázaví, v těsné blízkosti řeky Sázavy a přírodní rezervace Medník.Je to oblast, která si zachovává vesnický ráz, ale zároveň je dobře dostupná z hlavního města –? ideální pro víkendový odpočinek, chataření nebo klidné trvalé bydlení v zeleni.Co dělá Pikovice výjimečné?• Řeka Sázava – oblíbená pro vodáky, rybáře i milovníky klidu u vody• Turistické a cyklo trasy – zejména naučná stezka Medník a trasa Posázavského pacifiku• Vlaková zastávka Petrov u Prahy – s ikonickými výhledy a krásným údolím řeky• Chráněné území Medník – v jarních měsících zde kvete vzácný kandík psí zubPikovice jsou ideální lokalitou pro ty, kdo chtějí být v blízkosti přírody a zároveň „na dosah“ Prahy.</p>																			
Koeficienty:	<table> <tr> <td>redukce pramene ceny - realitní inzerce</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>velikost pozemku -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>poloha pozemku -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>dopravní dostupnost -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>možnost zastavění poz. -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>intenzita využití poz. -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>vybavenost pozemku -</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>úvaha zpracovatele ocenění -</td> <td>1,00</td> </tr> </table>				redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95	velikost pozemku -	1,00	poloha pozemku -	1,00	dopravní dostupnost -	1,00	možnost zastavění poz. -	1,00	intenzita využití poz. -	1,00	vybavenost pozemku -	1,00	úvaha zpracovatele ocenění -	1,00
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95																			
velikost pozemku -	1,00																			
poloha pozemku -	1,00																			
dopravní dostupnost -	1,00																			
možnost zastavění poz. -	1,00																			
intenzita využití poz. -	1,00																			
vybavenost pozemku -	1,00																			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00																			
																				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]																
2 600 000	501	5 189,62	0,95	4 930,14																

Název:	105, Kamenný Přívoz, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25282, Česká republika			
Lokalita:	105, Kamenný Přívoz, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25282, Česká republika			
Popis:	Prodej pozemek Bydlení, 40m ² , Kamenný PřívozChcete bydlet v domě, který se bude odlišovat od většiny novostaveb? Máte rádi výzvy a nestandardní architektonická řešení ?			

Nebojíte se pustit i do složitějších úkolů? Pak jste s námi právě na začátku Vaší cesty. Máme pro Vás pozemek s malým domkem, určeným spíše k demolici, nicméně s výhledem do zeleně s protékajícím potokem a v zajímavé lokalitě. Pozemek je rovinný v části kolem domu o zastavěné ploše 235 m², za domem se zvedá do ostrého svahu, který je zajištěn kamennou stěnou, na jeho vrcholu je zalesněná část. Samotný dům je určen pro rozsáhlou rekonstrukci, ale velkou výhodou této nabídky je, že žádost o stavební povolení bude na rekonstrukci, nástavbu, přístavbu, protože zastavěná plocha již existuje, takže jednodušší než stavební povolení na novostavbu. V územním plánu se jedná o plochy smíšené obytné, venkovské. V příjezdové komunikaci vede veřejná tlaková kanalizace, k domu je přivedena přípojka na veřejný vodovod a elektřinu. Co se týká polohy, Kamenný Přívoz je malebná obec s krásným okolím při řece Sázavě, která je využívána nejen jako známá rekreační oblast, ale pro trvale bydlící nabízí slušnou občanskou vybavenost, mateřskou školu, základní školu, mateřské centrum, lékaře, sportoviště, obchody. Skvělá je dopravní dostupnost do okolí, blízkých měst, či Hlavního města a to nejen po silnici, ale také možno využít vlakové, či autobusové spoje.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - horší	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 300 000	593	3 878,58	1,14	4 421,58

Minimální jednotková porovnávací cena	4 421,58 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 128,02 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 733,25 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 479	52	5 100,00		265 200
zahrada	405/55	313	5 100,00		1 596 300
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		365	Hodnota pozemků celkem		930 750

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rekreační chata č.e. 640 včetně pozemků - vše na LV 481 pro k.ú. Luka pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	55,00 m ²
Obestavěný prostor:	255,70 m ³
Zastavěná plocha:	52,00 m ²
Výměra pozemku:	365,00 m ²

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej			
Lokalita:	U dubu č.ev. 1007, 25281 Petrov			
Popis:	V-14023/2025-210 (LISTINY) Listina ID:95218375010 LV: 938 k.ú.: 719757			
	STAVBA:	U dubu č.e. 1007, Petrov, okr. Praha-západ (chata)		
	PARCELA:	st.522 (zast. plocha a nádv.), kú: Petrov u Prahy 31 m2		
	PARCELA:	483/12 (ostatní plochy), kú: Petrov u Prahy 335 m2		
	podání:19.12.2025 cena:1 799 000 Kč			
	Veřejná nabídka na realitním webu: Nabízíme k prodeji útulnou podezděnou chatu na vlastním pozemku o rozloze 366 m2 v oblíbené rekreační oblasti Petrov u Prahy, osada U Dubu, do třiceti minut z centra Prahy. Obytná plocha chaty je cca 55 m2 a má praktickou dispozici. V přízemí je obývací pokoj, kuchyňka a prosklená veranda, v podkroví je ložnice. Pod celou chatou jsou v podezdívce úložné prostory a kolna za chatou, kam pohodlně uložíte zahradní nářadí či sezónní věci. Vytápění chaty kamny Petra na dřevo. Zahrada je okrasná, s ovocnými keři a jabloní, která dodává místu kouzlo a stín v horkých dnech k příjemnému posezení na terase. Na pozemku je vrtaná studna s novým čerpadlem (voda není zavedena do chaty) a suché WC. Zadní branka vede přímo do lesa – ideální pro milovníky houbaření, procházek nebo běhání v přírodě. Dostupnost autem z Prahy do 30 minut, pohodlné spojení i prostřednictvím PID (vlak i autobus). Chata se prodává s většinou zařízení.			
Pozemek:	366,00 m ²			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Zastavěná plocha:	31,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Velikosti objektu				1,00
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení				1,00
K5 Celkový stav				1,00
K6 Vliv pozemku				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu				1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.12.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 799 000	55,00	32 709	1,00	32 709



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej			
Lokalita:	Luka pod Medníkem č.e. 86, Jílové u Prahy			
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-12604/2025-210 Kupní smlouva: (94629908010)			

Cena transakce: 2 950 000 Kč
Podání: 18. 11. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.ev.
Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata
Počet jednotek:
Počet podlaží:
Podlahová plocha (odhad): 26 m²
Zastavěná plocha: 31 m²

V-12604/2025-210 (LISTINY)
Listina ID:94629908010
LV: 544 k.ú.: 688754

STAVBA: Luka pod Medníkem č.e. 86, Jílové u Prahy, okr. Praha-západ
(chata) 26 m²
PARCELA: st.138 (zast. plocha a nádv.), kú: Luka pod Medníkem 22
m²
PARCELA: 401/24 (zahradka), kú: Luka pod Medníkem 1 050 m²

Pozemek: 1 072,00 m²
Užitná plocha: 26,00 m²
Zastavěná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 950 000	26,00	113 462	0,64	72 616

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: Klenovice č.e. 95, Milešov, okres Příbram

Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-4767/2024-210
Kupní smlouva: (84772910010)
Cena transakce: 3 100 000 Kč
Podání: 14. 5. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby:
 Typ stavby: budova s č.ev.
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata
 Počet jednotek:
 Počet podlaží:
 Podlahová plocha (odhad): 35 m²
 Zastavěná plocha: 42 m²

V-4767/2024-210 (LISTINY)
 Listina ID:84772910010
 LV: 159 k.ú.: 688754

STAVBA: Luka pod Medníkem č.e. 622, Jílové u Prahy, okr.
 Praha-západ (chata) 35 m²
 PARCELA: st.85 (zast. plocha a nádv.), kú: Luka pod Medníkem
 42 m²
 PARCELA: 405/20 (zahradka), kú: Luka pod Medníkem 938 m²

Pozemek: 980,00 m²
Užitná plocha: 35,00 m²
Zastavěná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 14.5.2024	35,00	88 571	0,76	67 314

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	32 709 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 546 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 616 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	57 546 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 165 030,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického	* 0,80

podílu		=	2 532 024,00
Vlastnický podíl	*		1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota			1 266 012 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	254 339,- Kč
2. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	931 681,- Kč
3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	16 592,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 202 612,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 202 610,- Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě dva tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 202 610 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion dvě stě dva tisíc šest set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rekreační chata - stavba č.e. 640 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	500 497,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky na LV 481 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	930 750,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rekreační chata č.e. 640 včetně pozemků - vše na LV 481 pro k.ú. Luka pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	1 266 012,- Kč

Porovnávací hodnota	1 266 012 Kč
Věcná hodnota	1 431 247 Kč
z toho hodnota pozemku	930 750 Kč

Obvyklá cena	1 260 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion dvě stě šedesát tisíc Kč

Silné stránky

+ klidná rekreační lokalita s možností trvalého bydlení, velmi dobrý dosah hlavního města Prahy

Slabé stránky

- zhoršený technický stav stavby
- relativně malý pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Výsledná obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem se zohledněním oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 640 postavené na pozemku parc.č. St. 479 a na pozemcích parc.č. St. 479 a parc.č. 405/55 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Luka pod Medníkem, v obci Jílové u Prahy, v okrese Praha - západ.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 640 postavené na pozemku parc.č. St. 479 a na pozemcích parc.č. St. 479 a parc.č. 405/55 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Luka pod Medníkem, v obci Jílové u Prahy, v okrese Praha - západ činí

Obvyklá cena

1 260 000 Kč

slovy: Jeden milion dvě stě šedesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z místního šetření	2
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 25/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011101/2026.

V Praze 03.03.2026

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 011101/2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z místního šetření	2
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1

LV 481

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 538/20 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jilové u Prahy

Kat.území: 688754 Luka pod Medníkem

List vlastnictví: 481

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Liška David, Italská 2416, Kročehlavy, 27201 Kladno		1/4
Liška Radek, Vrátkovská 2063/14, Strašnice, 10000 Praha 10		1/2
Lišková Tereza, Italská 2416, Kročehlavy, 27201 Kladno		1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 479	52	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Luka pod Medníkem, č.e. 640, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 479				
405/55	313	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Liška Radek, Vrátkovská 2063/14, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2131/23-10 ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 19:19:50. Zápis proveden dne 29.04.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2387/2025-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Liška Radek, Vrátkovská 2063/14, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 479, Parcela: 405/55

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 2131/23-72 ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 19:19:50. Zápis proveden dne 29.04.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2387/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 3.3.2026

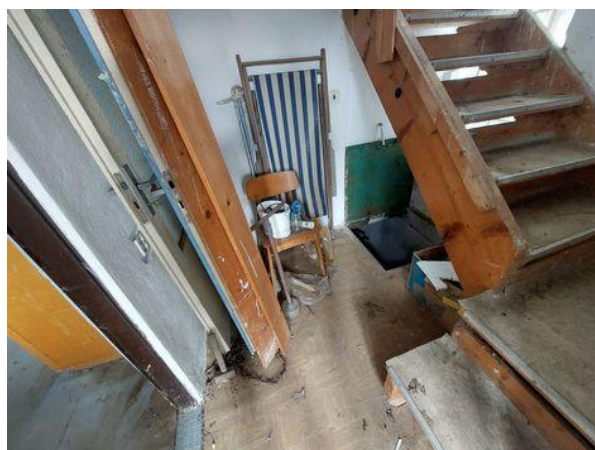


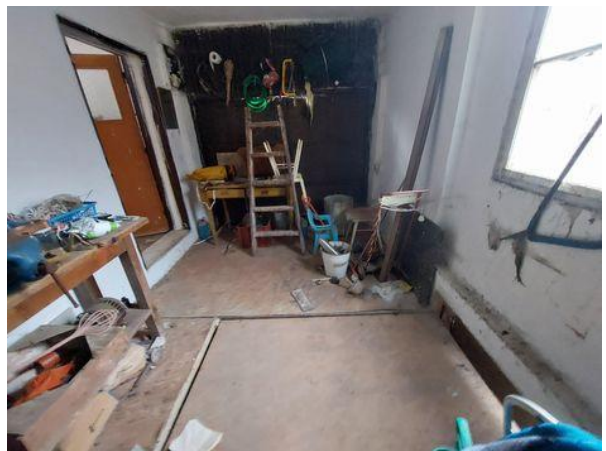
Pozemek p.č. 479, 405/55 v k.ú. č. 688754

Ortofotomapa

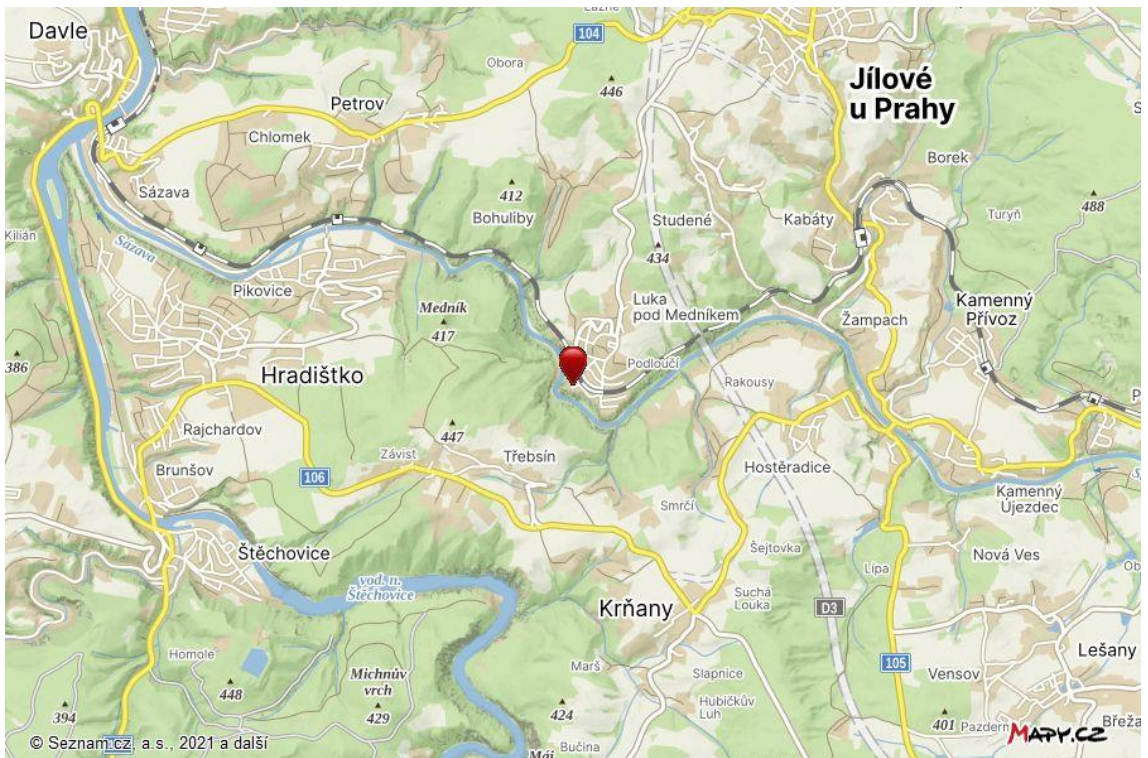
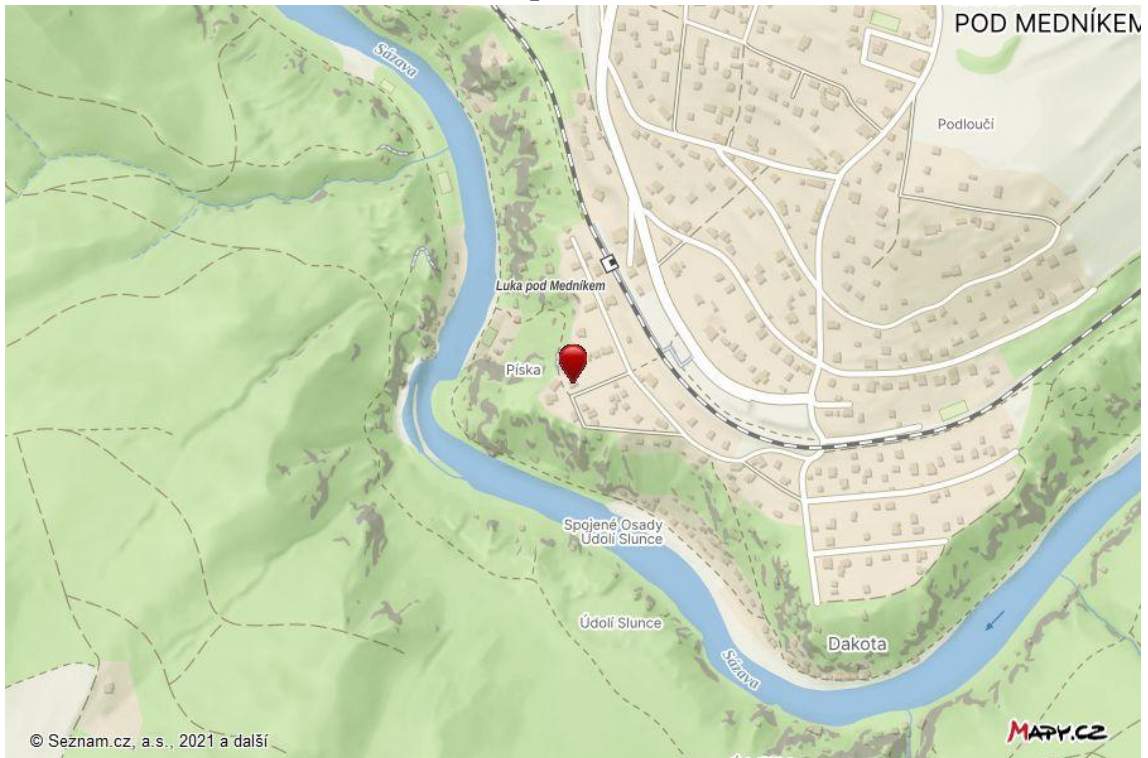


Fotodokumentace z místního šetření

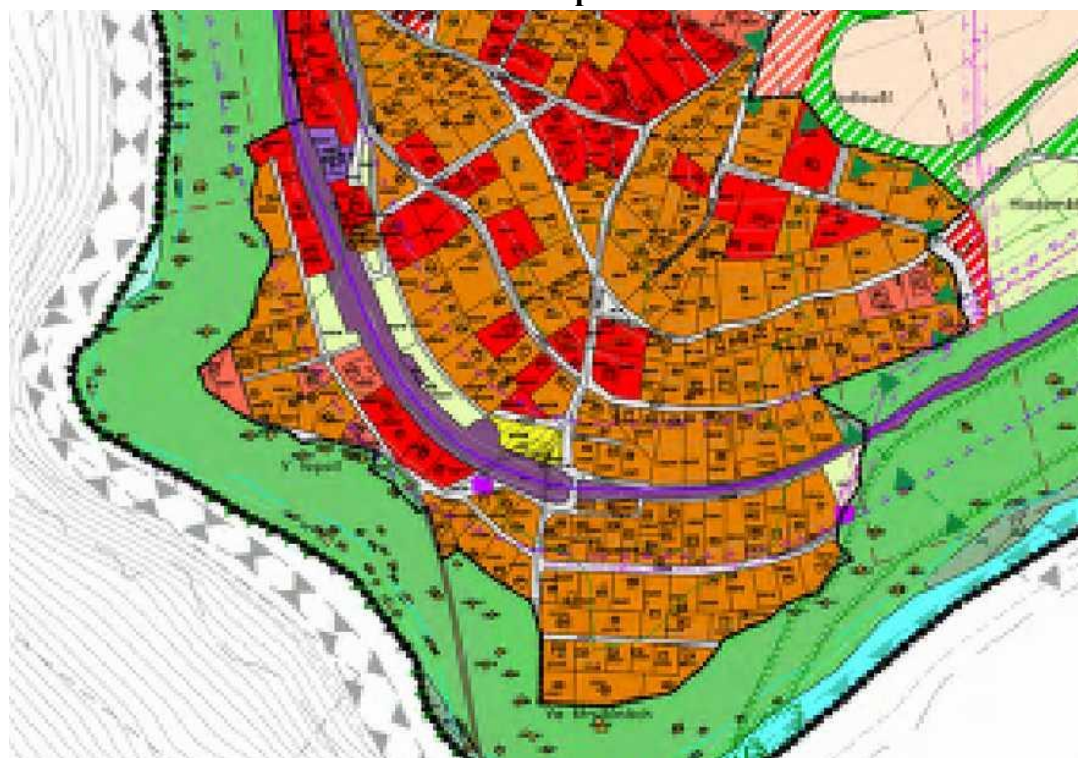




Mapa oblasti



Územní plán



HLAVNÍ VÝKRES JÍLOVÉ U PRAHY

URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

STAV	NÁZEV	ČÍSLO
[Red solid]	Čisté obytné území - zástavba rodinnými domy	(1)
[Red diagonal lines]	Smíšené obytné území	(2)
[Red diagonal lines]	Smíšené obytné území - zástavba bytovými domy	(3)
[Red solid]	Venkovské obytné území	(4)
[White]	Zóna bydlení I	
[Orange solid]	Plochy pro individuální rekreaci	(5)
[Orange solid]	s možností změny na čisté obytné území - typ "X"	
[Orange diagonal lines]	Plochy pro individuální rekreaci	(6)
[Orange diagonal lines]	Ponechání - typ "Y"	
[Orange diagonal lines]	Plochy pro individuální rekreaci na lesní půdě	(7)
[Orange diagonal lines]	Konzervovaný stav - typ "Z"	
[Green diagonal lines]	Zahrádkářská kolonie	(8)
[Purple solid]	Plochy pro občanskou vybavenost	(9)
[Yellow solid]	Plochy pro sport	(10)
[Green diagonal lines]	Smíšené výrobní území	(11)
[Purple diagonal lines]	Plochy pro výrobu a skladování	(12)
[White]	Smíšené plochy pro chovatelství	(13)
[Blue diagonal lines]	Technická vybavenost, objekty ačn - provozovatel generální ředitelství hasičského sboru ČR	(14)
[Blue diagonal lines]	Plochy pro technickou vybavenost	(15)
[Purple solid]	Plochy skládek	(16)
[Green diagonal lines]	Veřejná zeleň bez rozdělení	(17)
[Green diagonal lines]	Veřejná zeleň s výškou / výsoká	(18)
[Purple diagonal lines]	Hřbitovy	
[Purple diagonal lines]	Železnice	
[Green diagonal lines]	Zahrady	
[Blue diagonal lines]	Památkově hodnotné objekty	

Číslo v závorkách odpovídá číslované regulaci

Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:1786