

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č.6903-87/2025**

**Předmět ZP:** pozemky p.č.299/5, p.č.299/6, p.č.199/16, p.č.299/33, p.č.299/34, p.č.299/45, p.č.299/78, p.č.299/79, p.č.301/3, p.č.301/6, p.č.30/7, p.č.301/8, p.č.344, dle LV č.197, k.ú. Kozomín, obec Kozomín, okres Mělník, kraj Středočeský

Posudek vypracoval: **Ing. Bohuslav Štencel**  
Rooseveltova 734/117  
779 00 Olomouc  
tel. 602 725 436  
email: b.stencel@volny.cz

Objednatel posudku: **JUVENTUS insolvenční v.o.s.**  
Šantova 719/2  
779 00 Olomouc  
Dlužník: MELOUNKA s.r.o.

Datum místního šetření: 28.10.2025

ZP proveden ke dni 05.11.2025

Počet listů ocenění: 29

Počet vyhotovení ocenění: 1

Vyhotovení číslo: 1

V Olomouci dne 05.11.2025

## OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

|   |       |
|---|-------|
| A. ZADÁNÍ.....                                      | 2     |
| A1) úkol znalce.....                                | 2     |
| A2) skutečností sdělené zadavatelem.....            | 2     |
| B. VÝČET PODKLADŮ.....                              | 3     |
| B1) popis postupu znalce při výběru zdrojů dat..... | 3     |
| B2) výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....  | 3     |
| B3) Věrohodnost zdroje dat.....                     | 3     |
| C. NÁLEZ .....                                      | 4     |
| C1) popis postupu znalce.....                       | 4     |
| C2) vlastnické a evidenční údaje.....               | 4     |
| C3) metodika ocenění.....                           | 5     |
| C4) názvosloví.....                                 | 5     |
| C5) celkový popis nemovité věci.....                | 6-7   |
| C6) místopis.....                                   | 8     |
| C7) rizika, závady .....                            | 8     |
| D. POSUDEK .....                                    | 9-16  |
| E. ODŮVODNĚNÍ .....                                 | 16    |
| F. ZÁVĚR .....                                      | 17    |
| G. PŘÍLOHY .....                                    | 17-28 |
| H. ODMĚNA A NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE.....             | 29    |
| I. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                           | 29    |

### A) ZADÁNÍ

#### A1)

Úkolem znalce je:

**Stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku a to : pozemek p.č.299/5, p.č.299/6, p.č.199/16, p.č.299/33, p.č.299/34, p.č.299/45, p.č.299/78, p.č.299/79, p.č.301/3, p.č.301/6, p.č.30/7, p.č.301/8, p.č.344, dle LV č.197, k.ú. Kozomín, obec Kozomín, okres Mělník, kraj Středočeský**

**ke dni 05.11.2025**

#### A2)

**Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnosti závěru posudku:**

Zadavatel požaduje ocenění v současném stavu. Zadavatel mimo skutečnosti zjištěné při místním šetření a skutečnosti uvedené v nálezkové části znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

## **B) VÝČET PODKLADŮ**

### **B1)**

#### **Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení znaleckého posudku je postupováno podle obecně uznávaných metodických přístupů pro zjištění obvyklé ceny, resp. dle zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku .Použité zdroje dat a data se vztahem k zadané odborné otázce byly vybrány z vlastní databáze znalce, z dostupných informačních databází (databáze českého statistického úřadu, veřejně dostupných map, informací z webových stránek obce-informace o občanské vybavenosti, technické infrastruktury-, z údajů z katastru nemovitostí – nemovitosti s cenovými údaji, alternativně z realitní inzerce, z dokladů a informací od zadavatele a informací získaných při prohlídce na místě samém od zadavatele a účastníků místního šetření.

### **B2)**

#### **Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Kozomín, vypracovaná dálkovým přístupem do KN ze dne 15.04.2024
- Kopie katastrální mapy, k.ú. Kozomín, vypracovaná nahlížením do KN ze dne 29.09.2025
- Místní šetření spojené s prohlídkou a zaměřením na místě samém dne
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti znalce
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- zákon č.245/2019 sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška ministerstva spravedlnosti č.503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- vyhláška ministerstva spravedlnosti č.504/2020 o znalečném
- vyhláška ministerstva spravedlnosti č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Informace z realitních serverů: [www.s-reality.cz](http://www.s-reality.cz), [www.idnesreality.cz](http://www.idnesreality.cz)
- Informace o nemovitostech s cenovými údaji získané na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) – nahlížení do KN pro srovnatelné nemovitosti

### **B3)**

#### **Věřohodnost zdroje dat**

Hlavním zdrojem dat je samotná oceňovaná nemovitá věc, kterou znalec zjišťoval osobně při místním šetření. Použité zdroje a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné

## **C) NÁLEZ**

### **C1) Popis postupu znalce**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele

„stanovit **obvyklou cenu** nemovitých věcí“.

Pro splnění zadání znalec čerpal z vlastního zjištění při místním šetření, z informací a údajů od zadavatele. V ocenění je použita srovnávací metoda, když zdrojem dat a podkladů pro ocenění je vlastní databáze znalce, v daném případě je zdrojem dat je realitní inzerce pro stejný segment trhu, dále informace získané při prohlídce na místě samém. Znalec provedl zpracování podkladů „sebraných dat“ dle charakteru a stavu srovnávaných nemovitých věcí, je provedena vícekritériální srovnávací analýza. V rámci této srovnávací analýzy jsou jednotlivými koeficienty K1-K8 zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávaných.

### **C2) Vlastnické a evidenční údaje**

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č.299/5, p.č.299/6, p.č.199/16, p.č.299/33, p.č.299/34, p.č.299/45, p.č.299/78, p.č.299/79, p.č.301/3, p.č.301/6, p.č.30/7, p.č.301/8, p.č.344

Adresa předmětu ocenění: Kozomín

LV: 197

Kraj: Středočeský

Okres: Mělník

Obec: Kozomín

Katastrální území: Kozomín

Počet obyvatel: 450

Vlastník: MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, 13000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **C3) Metodika ocenění:**

Ocenění je zpracováno v souladu s ustanoveními zákona č.151/1997 sb., který upravuje způsoby oceňování majetku. Majetek dle odst.1 par.2 tohoto zákona se oceňuje cenou obvyklou. *Obvyklá cen a vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

### **C4) Názvosloví:**

#### **Cena**

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní.

#### **Hodnota**

Je ekonomický pojem, který představuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

#### **Tržní hodnota**

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru 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.

#### **Cena obvyklá**

**Obvyklou cenou** dle par.2 tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Cena zjištěná**

Cena dle platného oceňovacího předpisu, tj. oceňovací vyhlášky (dle odkazu v par.1 odst.3 zákona č. 151/1997 Sb.)

## **C5) Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o ocenění souboru nezastavěných pozemků zapsaných na LV 197 pro k.ú. a obec Kozomín. Oceňované pozemky jsou situovány v okrajové části zástavby obce, západním okrajem sousedí s tělesem dálnice, západním okrajem s pozemky pro rezidenční zástavbu, severovýchodním okrajem se stávající rezidenční zástavbou. Okolní zástavba je smíšená, rodinné domy, průmyslový areál, severním okrajem sousedí se zemědělskými pozemky.

Přístup k pozemků severovýchodnímu okraji je z veřejné komunikace-ulice Hlavní, Potoční a Kralupská – pouze úzké místní komunikace. Oceňované pozemky nejsou ve stavu ke dni ocenění zainvestovány, síť NN, vodovod a kanalizace jsou ukončeny na okraji stávající rezidenční zástavby. Dle zjištění pro alternativní výstavby na pozemcích nelze z kapacitních důvodů napojit na veřejné inženýrské sítě, alt. vlastní ČOV není možno využít z důvodu neexistující vodoteče. Pozemky nejsou zastavěné, na části pozemků trvalé porosty, převážně náletové dřeviny, pozemky nejsou oploceny, nevedou přes ně žádné inženýrské sítě.

Část pozemků je v územním plánu obce vedena v ploše návrhu BČ bydlení čisté, část v ploše návrhu OVZ-obchodně výrobní zóna, v ploše návrhu VZ-urbanistická zeleň a v ploše návrhu DS-místní a účelové komunikace.

### **Začlenění pozemků do ploch v územním plánu obce:**

#### **BČ-bydlení čisté (obytná zástavba)**

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím okrasných rekreačních zahrad.

Přístupné využití území:

- bydlení v rodinných domech
- okrasné a zeleninové zahrady
- maloobchod a služby
- ubytování do 10 lůžek
- malá zdravotnická zařízení
- dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí

Nepřístupné využití území:

- zemědělská chovatelská činnost
- průmysl a skladování
- kultura
- školství
- rekreační chaty
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

#### **OVZ-obchodně výrobní zóna, plně využitelná**

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území jsou plochy a objekty staveb komerčních zařízení, požadujících samostatné areály

Přístupné využití:

- služby
- kultura
- výroba a montáž

- areály skladů
- obchodní zařízení
- přechodné ubytování a stravování
- zařízení silniční dopravy
- logistická centra
- čerpací stanice
- stavby technické infrastruktury
- sběrné dvory
- dětská a sportovní hřiště sloužící zaměstnancům a návštěvníkům daného území
- obslužné komunikace a rozvody inženýrských sítí
- odstavné parkovací plochy
- vyhrazená zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, kromě bydlení správce
- školství
- zemědělská výroba
- odstavování vozidel mimo vlastní pozemek

### **DS-místní a účelové komunikace**

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území jsou plochy pro komunikace místní a veřejné prostranství

Přístupné využití území:

- automobilová doprava
- pěší a cyklistická doprava
- odstavování vozidel
- inženýrské sítě
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití území:

- jiné než přípustné území

### **VZ-urbanistická zeleň**

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území jsou plochy sadovnických úprav (parkové úpravy návsi-náměstí, uliční zeleň)

Přípustné využití území:

- parky
- uliční a liniová zeleň
- sport a rekreace
- komunikace pěší
- cyklistické stezky
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- rozvody inženýrských sítí

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné než přípustné

Pozemky v druhu pozemku orná půda a trvalý travní porost jsou vedeny v zemědělském půdním fondu.

Cena za odnětí se pohybuje v rozmezí 34,40 až 69,60 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na BPEJ pozemku, zatřídění a velikosti koeficientu.

## **C6) Místopis**

Kozomín je obec okresu Mělník. Leží 6 km východně od města Kralupy nad Vltavou v nadmořské výšce 265 m n. m. V obci žije 450 obyvatel. Území obce protíná dálnice D8

Oceňované pozemky situovány v okrajové části zástavby obce, západním okrajem v blízkosti tělesa dálnice, okolní zástavba je smíšená, rodinné domy, průmyslový areál, severním okrajem sousedí se zemědělskými pozemky.

Přístup k pozemkům severovýchodnímu okraji je z veřejné komunikace-ulice Hlavní, Potoční a Kralupská – pouze úzké místní komunikace. Oceňované pozemky nejsou ve stavu ke dni ocenění zainvestovány, síť NN, vodovod a kanalizace jsou ukončeny na okraji stávající rezidenční zástavby. Vlastní ČOV není možno využít z důvodu neexistující vodoteče.

## **C7) Rizika, závady**

### **Popis věcných břemen a obdobných zatížení**

- VB břemeno vedení vodovodního potrubí pro Cukrovar v Úžicích dle usnesení soudu z roku 1928, povinnost k p.č. 301/6 - nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.
- Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce dle smlouvy z 8.4.2014, povinnost k p.č. 344 - nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.
- Zástavní právo smluvní k zjištění pohledávky:
  - pro Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice, dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 29.06.2021
  - pro Mgr. Zeman Jiří, Černého 799/14, Bystrc, 63500 Brno, dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 06.02.2023
- Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky:
  - pro Mgr. Zeman Jiří, Černého 799/14, Bystrc, 63500 Brno, dle listiny Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost ze dne 02.10.2023
  - pro Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice, dle listiny Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost ze dne 14.09.2023
- Zahájení exekuce:
  - dle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce ze dne 22.08.2023, ze dne 16.08.2023, ze dne 16.08.2023
- Podán návrh na zřízení exekutor. zástavního práva:
  - pro Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice, dle listiny Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutor. zástavního práva ze dne 05.09.2023
- Rozhodnutí o úpadku podle insolvenčního zákona s povinností k MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

### **Popis ostatních rizik**

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva:

- pro Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice, dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 29.06.2021



## D) POSUDEK

### Výpočet porovnávací hodnoty

V principu se jedná o vyhodnocení cen zrealizovaných prodejů, alt. cen inzerovaných, nabídkových, nemovitostí, stejných či srovnatelných svým charakterem, účelem využití, lokalitou, provedením, velikostí, vždy ve stavu k aktuálnímu datu, ke kterému se oceňuje. V daném případě nezastavěné pozemky s možností zastavění v souladu s územním plánem obce.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením zobchodovaných cen srovnatelných nemovitostí s přihlédnutím ke stavu nabídky a poptávky ve stejném segmentu trhu v dané lokalitě a provedením analýzy cenotvorných faktorů, kritéria K1-K8. V porovnání oceňované nemovitosti se srovnávanými jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha zejména z pohledu rušivých vlivů a vlivů omezujících využitelnost pozemků, dopravní dostupnost, rozsah příslušenství, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti. Vybrané nemovitosti pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Ocenění porovnávací metodou je rozděleno do tří částí dle začlenění pozemků do jednotlivých ploch v územním plánu obce, které vyjadřuje využitelnost pozemků v návaznosti na možnost jejich zastavění.

### Ad2) Pozemky v ploše bydlení

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita  | Parcela č.    | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena     |
|---|---------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)   |               | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                 | Kč/m <sup>2</sup> |
| Úžice, k.ú. Úžice u Kralup  | 64/119,64/120 | 772            | 5 400 000              | 6 994,82          | 0,36               | 2 538,28          |
| Popis:<br>Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše bydlení smíšené venkovské SV, rovinatý, pozemek situovaný v obytné zástavbě v sousedství centra obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci, zemní plyn a vodovod.   |               |                |                        |                   |                    |                   |
| Hodnocení:<br>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 09/2024- V 6023/2024-206 - 1,00;<br>K2-velikost pozemku - menší - 0,80;<br>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br>K5-možnost zastavění pozemku - lepší - 0,80;<br>K6-intenzita využití pozemku - lepší - 0,90;<br>K7-vybavenost pozemku - lepší - 0,70;<br>K8-úvaha zpracovatele ocenění -zainvestovaný stavební pozemek - 0,90 |               |                |                        |                   |                    |                   |



Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Pozemek situovaný v sousední obci, menší výměry, výrazně lepší úroveň technické infrastruktury – zasiťovaný pozemek, lepší využitelnost pozemku, stejná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.

|                                   |                           |                      |                 |             |                 |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| <b>Úžice, k.ú. Úžice u Kralup</b> | <b>64/215,64/<br/>190</b> | <b>698 3 640 000</b> | <b>5 214,90</b> | <b>0,36</b> | <b>1 892,38</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|-------------|-----------------|

Popis:

Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše bydlení smíšené venkovské SV, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v sousedství centra obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci, zemní plyn a vodovod.



Hodnocení:

K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 02/2025- V 688/2025-206 - 1,00;

K2-velikost pozemku - menší - 0,80;

K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;

K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;

K5-možnost zastavění pozemku - lepší - 0,80;

K6-intenzita využití pozemku - lepší - 0,90;

K7-vybavenost pozemku - lepší - 0,70;

K8-úvaha zpracovatele ocenění - již vyřešený stavební pozemek - 0,90

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Pozemek v sousední navazující obci, menší výměry, výrazně lepší úroveň technické infrastruktury, lepší využitelnost pozemku srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.

|                                   |               |                      |                  |             |                 |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Úžice, k.ú. Úžice u Kralup</b> | <b>438/52</b> | <b>491 6 500 000</b> | <b>13 238,29</b> | <b>0,32</b> | <b>4 203,42</b> |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|------------------|-------------|-----------------|

Popis:

obdélníkový pozemek, územním plánem obce v ploše bydlení smíšené venkovské SV, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v sousedství centra obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci, zemní plyn a vodovod.



Hodnocení:

K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 02/2025- V 688/2025-206 - 1,00;

K2-velikost pozemku - menší - 0,70;

K3- poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;

K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;

K5-možnost zastavění pozemku - lepší - 0,80;

K6-intenzita využití pozemku - lepší - 0,90;

K7-vybavenost pozemku - lepší - 0,70;

K8-úvaha zpracovatele ocenění - již vyřešený stavební pozemek - 0,90

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Pozemek v sousední navazující obci, menší výměry, výrazně lepší úroveň technické infrastruktury, lepší využitelnost pozemku srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.

|  |  |                        |                 |                                  |                 |
|--|--|------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| <b>Kozomín, k.ú. Kozomín</b>   | 135/21,<br>podíl 1/3<br>na p.č.<br>135/17,13<br>5/22 a<br>135/23 | 910 4 990 000          | 5 483,52        | 0,36                             | 1 989,86        |
| <p>Popis:<br/>Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše bydlení smíšené venkovské SV, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v sousedství centra obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci, zemní plyn a vodovod.</p>  |  |                        |                 |                                  |                 |
| <p>Hodnocení:<br/>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 07/2025- V 4712/2025-206 - 1,00;<br/>K2-velikost pozemku - menší - 0,80;<br/>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br/>K5-možnost zastavění pozemku - lepší - 0,80;<br/>K6-intenzita využití pozemku - lepší - 0,90;<br/>K7-vybavenost pozemku - lepší - 0,70;<br/>K8-úvaha zpracovatele ocenění - již vyřešený stavební pozemek - 0,90</p> |  |                        |                 |                                  |                 |
| <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Pozemek ve stejné obci, menší výměry, výrazně lepší úroveň technické infrastruktury, lepší využitelnost pozemku srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>  |  |                        |                 |                                  |                 |
| <b>Kozomín, k.ú. Kozomín</b>   | <b>176/96</b>  | <b>1 020 7 190 000</b> | <b>7 049,02</b> | <b>0,36</b>                      | <b>2 557,95</b> |
| <p>Popis:<br/>obdélníkový pozemek, územním plánem obce v ploše bydlení smíšené venkovské SV, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v sousedství centra obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci, zemní plyn a vodovod.</p>  |  |                        |                 |                                  |                 |
| <p>Hodnocení:<br/>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 09/2025- V 5996/2025-206 - 1,00;<br/>K2-velikost pozemku - menší - 0,80;<br/>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br/>K5-možnost zastavění pozemku - lepší - 0,80;<br/>K6-intenzita využití pozemku - lepší - 0,90;<br/>K7-vybavenost pozemku - lepší - 0,70;<br/>K8-úvaha zpracovatele ocenění - již vyřešený stavební pozemek - 0,90</p> |  |                        |                 |                                  |                 |
| <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Pozemek ve stejné obci, menší výměry, výrazně lepší úroveň technické infrastruktury, lepší využitelnost pozemku srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>  |  |                        |                 |                                  |                 |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |  |                        |                 | <b>2 636,38 Kč/m<sup>2</sup></b> |                 |



## Ad2) Pozemky v ploše výroba, obchod, skladování

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita   | Parcela č.                | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena     |
|--|---------------------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)  |                           | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>Postřižín, k.ú. Postřižín</b><br>Popis:<br>Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše VK - plochy skladování a výroby, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v okrajové části obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci a vodovod. Nutno dořešit kapacitu.<br>Hodnocení:<br>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 11/2024- V 7289/2025-206 - 1,00;<br>K2-velikost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br>K5-možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K6-intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K7-vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K8-úvaha zpracovatele ocenění - - 1,10<br><br>Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Pozemek v nedaleké sousední obci, srovnatelné výměry, srovnatelná a nedořešená vyřešená infrastruktura, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.                     | 234/1,237/6               | 21 601         | 16 464 000             | 762,19            | 1,10               | 838,41            |
| <b>Postřižín, k.ú. Postřižín</b><br>Popis:<br>Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše VK - plochy skladování a výroby, rovinatý, pozemek v obytné zástavbě v okrajové části obce. Přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na elektro, kanalizaci a vodovod. Nutno dořešit kapacitu.<br>Hodnocení:<br>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 05/2024- V 3183/2024-206 - 1,00;<br>K2-velikost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br>K5-možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K6-intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K7-vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br>K8-úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek - 1,10<br><br>Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Pozemek v nedaleké sousední obci, srovnatelné výměry, srovnatelná a nedořešená vyřešená infrastruktura, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha. | 237/4,237/9,336/4 a 336/5 | 15 058         | 15 660 320             | 1 040,00          | 1,10               | 1 144,00          |



|  |   |                          |                 |             |                                  |
|--|---|--------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|
| <b>Postřižín, k.ú. Postřižín</b>   | <b>237/4,237/<br/>9,336/4 a<br/>336/5</b> | <b>15 058 15 660 320</b> | <b>1 040,00</b> | <b>1,09</b> | <b>1 132,56</b>                  |
| <p>Popis:<br/>Nezastavěný pozemek, územním plánem obce v ploše VK - plochy skladování a výroby, rovinatý, pozemek mimo obytnou zástavbu v okrajové části obce. Na části komunikace. Možnost napojení na elektro, kanalizaci a vodovod. Nutno dořešit kapacitu.</p>   |   |                          |                 |             |                                  |
| <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - KS, právní účinky 05/2024- V 3183/2024-206 - 1,00; velikost pozemku - menší - 0,90; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší - 1,10; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,10</p> |   |                          |                 |             |                                  |
| <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Pozemek v nedaleké sousední obci, menší výměry, srovnatelná a nedořešená vyřešená infrastruktura, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>   |   |                          |                 |             |                                  |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |   |                          |                 |             | <b>1 038,32 Kč/m<sup>2</sup></b> |



### A3) Pozemky v plochách urbanist. zeleň, komunikace, zemědělské pozemky

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita   | Parcela č. | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový Kc | Upravená cena     |
|--|------------|----------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)  |            | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> |                       | Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>Postřižín, k.ú. Postřižín</b>   | <b>210</b> | <b>5 949</b>   | <b>392 634</b>         | <b>66,00</b>      | <b>1,10</b>           | <b>72,60</b>      |
| <p>Popis:<br/>Nezastavěný zemědělský pozemek, rovinatý, pozemek v lánu mimo obytnou zástavbu. Přístup po nebezpečné komunikaci. Není možnost napojení na IS. Mimo zastavitelné území.</p>  |            |                |                        |                   |                       |                   |
| <p>Hodnocení:<br/>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 06/2025- V 4223/2025-206 - 1,00;<br/>K2-velikost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br/>K5-možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K6-intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K7-vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K8-úvaha zpracovatele ocenění - horší přístup - 1,10</p> |            |                |                        |                   |                       |                   |
| <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Pozemek v nedaleké sousední obci, srovnatelné výměry, srovnatelná infrastruktura, srovnatelná využitelnost srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>  |            |                |                        |                   |                       |                   |



|  |  |                  |       |                               |       |
|--|--|------------------|-------|-------------------------------|-------|
| <b>Postřižín, k.ú. Postřižín</b>   | 2237/3,22<br>8,282,283                       | 48 177 3 183 536 | 66,08 | 1,00                          | 66,08 |
| <p>Popis:<br/>Nezastavěný zemědělský pozemek, rovinatý, pozemek v lánu mimo obytnou zástavbu, v sousedství dálnice D8 Přístup po nezpevněné komunikaci. Není možnost napojení na IS.</p>   |  |                  |       |                               |       |
| <p>Hodnocení:<br/>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 06/2025- V 4223/2025-206 - 1,00; K2-velikost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br/>K5.možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K6-intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K7-vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K8-úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p> |  |                  |       |                               |       |
| <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Pozemek v nedaleké sousední obci, srovnatelné výměry, srovnatelná infrastruktura, srovnatelná využitelnost srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>   |  |                  |       |                               |       |
| <b>Úžice, k.ú. Úžice</b>   | 532/1,464/<br>1,464/21,4<br>64/22,464/<br>23 | 9 822 600 000    | 61,09 | 1,00                          | 61,09 |
| <p>Popis:<br/>Nezastavěný zemědělský pozemek, rovinatý, pozemek v lánu mimo obytnou zástavbu, v sousedství dálnice D8 (stejná lokalita přes silnici). Přístup po nezpevněné komunikaci. Poloha v ploše urbanistická, veřejná zeleň. Není možnost napojení na IS.</p>   |  |                  |       |                               |       |
| <p>Hodnocení:<br/>K1-redukce pramene ceny - KS, právní účinky 07/2024- V 4888/2024-206 - 1,00; K2-velikost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K3-poloha pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K4-dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00;<br/>K5-možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K6-intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K7-vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00;<br/>K8-úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00</p> |  |                  |       |                               |       |
| <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Pozemek v sousední obci, srovnatelná místní poloha (sousední lokalita), srovnatelná výměry, srovnatelná využitelnost, srovnatelná infrastruktura, srovnatelná dopravní dostupnost, srovnatelná občanská vybavenost v obci, srovnatelná poloha.</p>  |  |                  |       |                               |       |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |  |                  |       | <b>66,59 Kč/m<sup>2</sup></b> |       |
| <b>Zaokrouhleno.</b>   |  |                  |       | <b>65,- Kč/m<sup>2</sup></b>  |       |



## Závady vážnoucí na oceňovaných nemovitostech:

- VB břemeno vedení vodovodního potrubí pro Cukrovar v Úžicích dle usnesení soudu z roku 1928, povinnost k p.č. 301/6 - nemá vliv na výši obvyklé tržní ceny.

Věcné břemeno zřízené smlouvou z roku 1928, listinném podkladu ke zřízení VB není patrný rozsah VB ve vztahu k zatíženému pozemku, dle zjištění VB zaniklo zrušením vedení vodovodu a neexistenci oprávněného.

- Věcné břemeno pro ČEZ Distribuce dle smlouvy z 8.4.2014, povinnost k p.č. 344 – věcné břemeno podzemního vedení elektro, které protíná část pozemku p.č.344 v tělese komunikace, ul. Potoční. Zanedbatelný rozsah VB, bez vlivu na výši obvyklé ceny souboru pozemků.

Ostatní právní závady právního charakteru – nájmy, pachtý nebyly zjištěny.

## Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá cena stanovena porovnáním s realizovanými převody srovnatelných nemovitostí - zobchodované ceny- pozemků ve srovnatelných lokalitách, ve stejné, a sousedních obcích. V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem. Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost. Vybrané pozemky jsou pro použití srovnávací metody pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Oceňované nemovitosti jsou pro zadaný účel ocenění rozděleny do tří částí z hlediska využitelnosti, možnost zastavění v souladu s platným územním plánem obce, napojení na technickou infrastrukturu – tedy se společnými cenotvornými faktory.

Na základě těchto skutečností je srovnávací metodou výše uvedenou stanovena jednotková cena takto:

### Propočet:

| Druh pozemku     | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena<br>pozemku Kč |
|------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| orná půda (OVZ)  | 299/5      | 9 357                    | 1 050                                | 1 / 1            | 9 824 850                  |
| (VZ)             | 299/5      | 155                      | 65                                   | 1 / 1            | 10 075                     |
| ovocný sad (OVZ) | 299/6      | 6 440                    | 1 050                                | 1 / 1            | 6 762 000                  |
| (VZ)             | 299/6      | 1 679                    | 65                                   | 1 / 1            | 109 135                    |
| orná půda (OVZ)  | 299/16     | 5 625                    | 1 050                                | 1 / 1            | 5 906 250                  |
| (VZ)             | 299/16     | 7 700                    | 65                                   | 1 / 1            | 500 500                    |
| zahrada          | 299/33     | 249                      | 65                                   | 1 / 1            | 16 185                     |
| orná půda (DS)   | 299/34     | 2 021                    | 100                                  | 1 / 1            | 202 100                    |

|                                |        |               |       |                                     |                   |
|--------------------------------|--------|---------------|-------|-------------------------------------|-------------------|
| Zahrada (DS)                   | 299/45 | 18            | 100   | 1 / 1                               | 1 800             |
| orná půda (BČ)                 | 299/78 | 5 151         | 2 650 | 1 / 1                               | 13 650 150        |
| orná půda - komunikace         | 299/79 | 1 474         | 600   | 1 / 1                               | 884 400           |
| orná půda (OVZ)                | 301/3  | 3 061         | 1 050 | 1 / 1                               | 3 214 050         |
| (VZ)                           | 301/3  | 1 200         | 65    | 1 / 1                               | 78 000            |
| trvalý travní porost (DS)      | 301/6  | 356           | 100   | 1 / 1                               | 35 600            |
| trvalý travní porost (DS)      | 301/7  | 197           | 100   | 1 / 1                               | 19 700            |
| ostatní plocha (DS)            | 301/8  | 55            | 100   | 1 / 1                               | 5 500             |
| vodní plocha (DS)              | 344    | 190           | 100   | 1 / 1                               | 19 000            |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |        | <b>44 928</b> |       | <b>Obvyklá cena pozemků celkem:</b> | <b>41 239 295</b> |

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Porovnávací hodnota | <b>Současný stav</b><br>41 239 295 Kč |
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>41 250 000 Kč</b>                  |

### Silné stránky nemovité věci

- poloha obce v blízkosti správních center
- dopravní dostupnost obce

### Slabé stránky nemovité věci

- pozemky nezainvestované bez možnost napojení na stávající TI
- přístupové komunikace
- náklady na vynětí ze ZPF pro budoucí využití
- část pozemků v ochranném silničním pásmu

## E. ODŮVODNĚNÍ

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byla použita porovnávací metoda. Bylo provedeno vyhodnocení obchodovaných cen, bylo provedeno vyhodnocení všech cenotvorných faktorů s vlivem na výši obvyklé ceny a tím provedena srovnávací analýza u jednotlivých zobchodovaných nemovitostí. Porovnávací způsob ocenění je založen na úsudku znalce, na jeho profesních a odborných znalostech a zkušenostech, na přehledu trhu nemovitostí, stavu nabídky a poptávky v daném segmentu trhu. Dále je vycházeno z dohledaných a sebraných dat, jejichž přesnost a správnost znalec ověřoval.



## **F. ZÁVĚR**

### **F1)**

#### CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Dle zadání zadavatele je úkolem znalce:

*Stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí v k.ú. Kozomín, obec Kozomín a to:*

- pozemků p.č. 299/5, p.č. 299/6, p.č. 199/16, p.č. 299/33, p.č.299/34, p.č. 299/45, p.č. 299/78, p.č.299/79, p.č. 301/3, p.č. 301/6, p.č. 30/7, p.č. 301/8, p.č. 344, dle LV č.197, k.ú. Kozomín, obec Kozomín, okres Mělník, kraj Středočeský

### **F2)**

#### ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena pozemků p.č. 299/5, p.č. 299/6, p.č. 199/16, p.č. 299/33, p.č. 299/34, p.č. 299/45, p.č. 299/78, p.č. 299/79, p.č. 301/3, p.č. 301/6, p.č. 30/7, p.č. 301/8, p.č. 344, dle

LV č.197, k.ú. Kozomín, obec Kozomín, okres Mělník, kraj Středočeský je odhadnuta ve výši :

**41.250.000 ,- Kč**

*Slovy:= čtyřicetjednamilionudvěšestěpadesáttisíc=Kč*

*k.ú. Kozomín*

## **G.PŘÍLOHY**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 197 vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 15.04.2025
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Kozomín, vyhotovil nahlížením do KN
- Ortofotomapa pro k.ú. Kozomín, vyhotovil nahlížením do KN
- Územní plán
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14290/2023 pro Radim Janoušek, Mgr.

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín  
 Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 197  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                 | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                    |               |       |
| MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3 | 06305814      |       |

**B Nemovitosti**

| <i>Pozemky</i> |            |                      |                           |                       |
|----------------|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Parcela        | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Způsob využití            | Způsob ochrany        |
| 299/5          | 9512       | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/6          | 8119       | ovocný sad           |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/16         | 13325      | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/33         | 249        | zahrada              |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/34         | 2021       | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/45         | 18         | zahrada              |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/78         | 5151       | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 299/79         | 1474       | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 301/3          | 4261       | orná půda            |                           | zemědělský půdní fond |
| 301/6          | 356        | trvalý travní porost |                           | zemědělský půdní fond |
| 301/7          | 197        | trvalý travní porost |                           | zemědělský půdní fond |
| 301/8          | 55         | ostatní plocha       | neplodná půda             |                       |
| 344            | 190        | vodní plocha         | koryto vodního toku umělé |                       |

**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 **Věcné břemeno vedení**

**vodovodního potrubí**

*Oprávnění pro*

**Cukrovar v Úžicích n.p., adresa neznámá**

*Povinnost k*

**Parcela: 301/6**

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 158/1928.*

POLVZ:31/1967

Z-5100031/1967-206

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín  
Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 197  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

podzemního vedení NN :

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat
- právo úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 344

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 13.05.2014.

V-2862/2014-206

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená právním důvodem, K zajištění dluhu až do celkové výše 20 000 000 Kč zástavní dlužník zřizuje zástavní právo, které bude první v pořadí ve prospěch zástavního věřitele, ke všem uvedeným nemovitostem.

*Oprávnění pro*

Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice,  
RČ/IČO: 02233053

*Povinnost k*

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela: 299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3, Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.NZ 714/2021 ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 25.08.2021.

V-6043/2021-206

*Pořadí k 08.07.2021 08:00*

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice,  
RČ/IČO: 02233053

*Povinnost k*

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela: 299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3, Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.NZ 714/2021 ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 25.08.2021.

V-6043/2021-206

*Pořadí k 08.07.2021 08:00*

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

označená jiným způsobem, veškeré stávající, budoucí a podmíněné peněžité dluhy a to do souhrnné výše 60 000 000 Kč

*Oprávnění pro*

---

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 571792 Kozomín

Kat.území: 672009 Kozomín

List vlastnictví: 197

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

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

Zeman Jiří Mgr., Černého 799/14, Bystrc, 63500 Brno,  
RČ/IČO: 780719/4835

#### Povinnost k

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela:  
299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3,  
Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 23.03.2023.

V-1218/2023-206

Pořadí k 23.02.2023 08:00

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, - částka 38 100 000 Kč, - částka 4 833 067 Kč, - částka 130 000 Kč

#### Oprávnění pro

Zeman Jiří Mgr., Černého 799/14, Bystrc, 63500 Brno,  
RČ/IČO: 780719/4835

#### Povinnost k

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela:  
299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3,  
Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex-9724/2023 -13 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 18:18:58. Zápis proveden dne 30.01.2024.

V-17/2024-206

Pořadí k 04.09.2023 00:00

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, zajištěná pohledávka, na jistinu ve výši 20 000 000 Kč, smluvní úrok ve výši 1% p.m. z dlužné částky na jistinu ode dne 1.7.2021 až do zaplacení, smluvní pokuta ve výši 10% p.a. z dlužné částky na jistinu od 1.1.2022 do 30.6.2023, úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky na jistinu od 1.7.2023 až do zaplacení dle notářského zápisu.

#### Oprávnění pro

Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice,  
RČ/IČO: 02233053

#### Povinnost k

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela:  
299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3,  
Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex-9723/2023 -11 ze dne 14.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2023 11:37:08. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-6094/2023-206

Pořadí k 20.09.2023 11:37

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín  
Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 197  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 06305814

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-8539/2023 -12 ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 20:54:42. Zápis proveden dne 01.09.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-3827/2023-206

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela: 299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3, Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-8539/2023 -21 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 20:54:26. Zápis proveden dne 05.09.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-3826/2023-206

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 06305814

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8540/2023 -9 ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 20:54:00. Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13530/2023-703

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 06305814

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-8540/2023 -9 ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 16:33:08. Zápis proveden dne 05.09.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-3842/2023-206

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela: 299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3, Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-8540/2023 -17 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 16:33:08. Zápis proveden dne 05.09.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-3842/2023-206

---

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 571792 Kozomín  
Kat.území: 672009 Kozomín List vlastnictví: 197  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

*Oprávnění pro*

Hlava a Hlava, s.r.o., Poňava 135/50, 66431 Lelekovice,  
RČ/IČO: 02233053

*Povinnost k*

Parcela: 299/16, Parcela: 299/33, Parcela: 299/34, Parcela: 299/45, Parcela:  
299/5, Parcela: 299/6, Parcela: 299/78, Parcela: 299/79, Parcela: 301/3,  
Parcela: 301/6, Parcela: 301/7, Parcela: 301/8, Parcela: 344

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 137 Ex-9723/2023 -7 ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2023 10:41:06. Zápis proveden dne 08.09.2023.

Z-3908/2023-206

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 06305814

*Související zápisy*

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

*Povinnost k*

MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 06305814

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 14.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 08:00:00.  
Zápis proveden dne 17.10.2018.

V-7952/2018-206

*Pro:* MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 06305814

- o Smlouva kupní ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 08:00:00.  
Zápis proveden dne 18.12.2018.

V-9878/2018-206

*Pro:* MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 06305814

- o Smlouva kupní ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2018 08:00:00.  
Zápis proveden dne 22.01.2019.

V-10867/2018-206

*Pro:* MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 06305814

- o Smlouva kupní ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 08:00:00.  
Zápis proveden dne 27.03.2019.

V-1687/2019-206

*Pro:* MELOUNKA s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 06305814

- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2019 08:00:00.  
Zápis proveden dne 10.04.2019.

V-2178/2019-206

---

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2024 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 571792 Kozomín

Kat.území: 672009 Kozomín

List vlastnictví: 197

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

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

Vyhotovil:

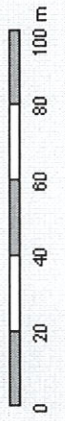
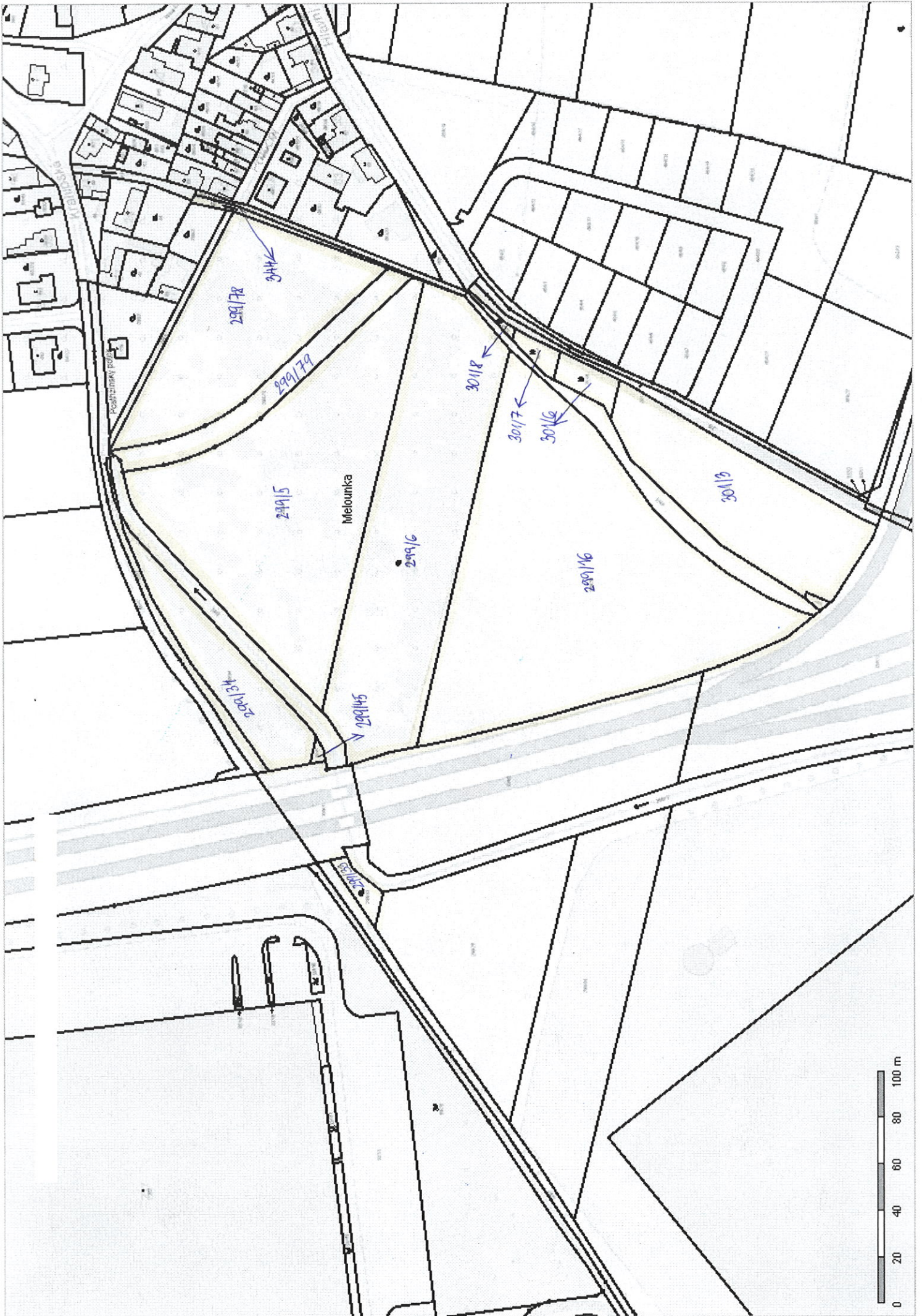
Vyhotoveno: 15.04.2024 10:42:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

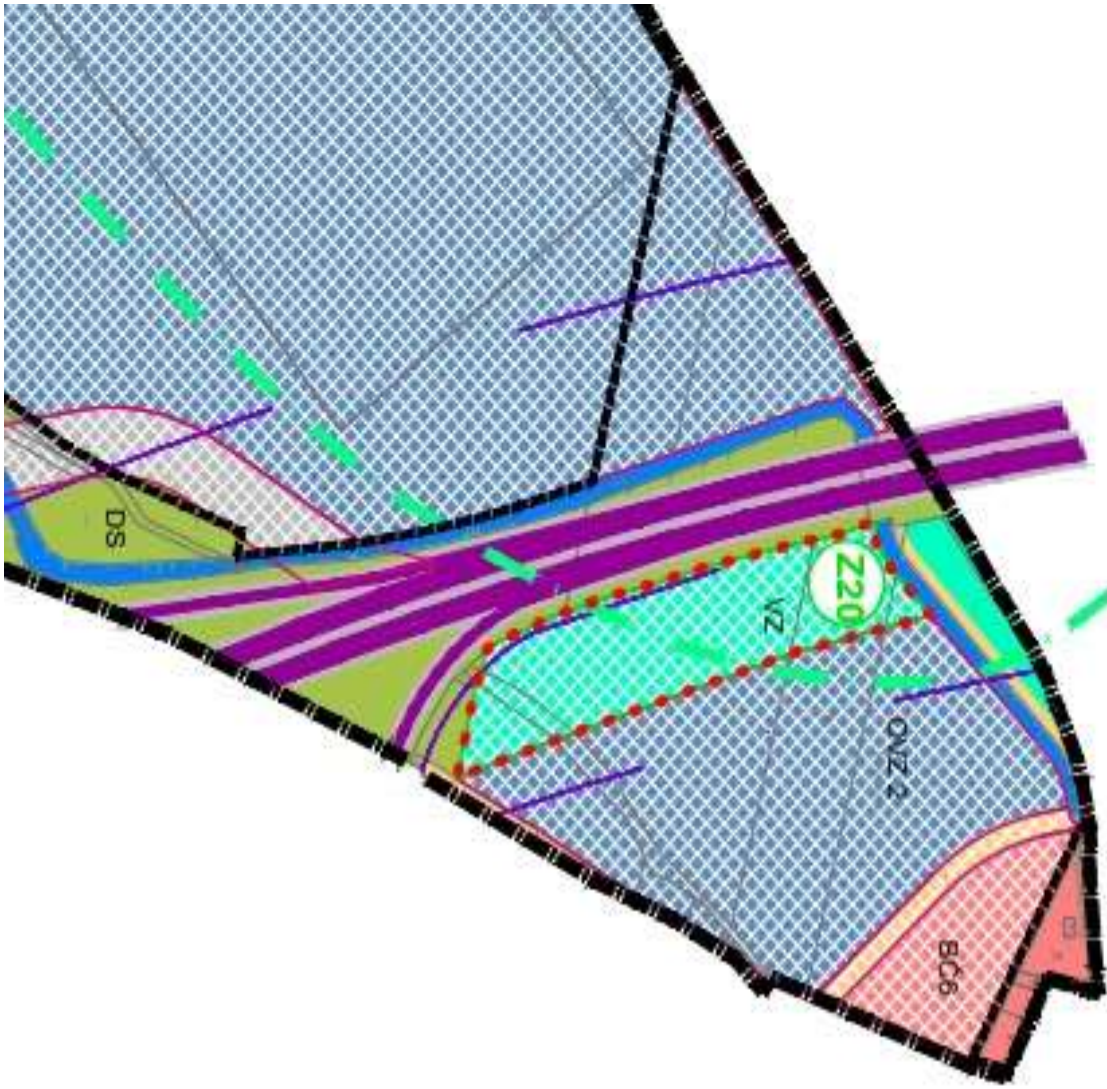
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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









**Fotodokumentace:**



## H. ODMĚNA A NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Dle likvidace znalečného

### I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem učinil jako znalec jmenovaný  
rozbednutím občanského řádu v Ostravě  
na dne 12.5.2025 č. 1500/02 pro znalecký obor  
ekonomická, pro odhad ceny a odhady nemovitosti

Znalecký článek je sepsán pod poř. čís. 6908-84/2025  
znaleckého článku.

Znalec se v náhradu nákladů (náhrada mzd) účastí  
podle příložené listinnosti na základě čísel  
čís. 87/2025

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Olomouci dne 05.11.2025



Ing. Bohuslav Štencel  
Rooseveltova 734/117  
779 00 Olomouc