

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-29

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 2/3 nemovitých věcí: Liblice č.p. 43, na pozemku p.č. st. 57/1, pozemek p.č. st. 57/1, p.č. st. 57/2, p.č. 49 (LV 1583), katastrální území Liblice, obec Liblice, okres Mělník, kraj Středočeský

Kraj: Středočeský Okres: Mělník

Obec: Liblice Katastrální území: Liblice [617 199]

Adresa: Liblice 43, 277 32 Liblice

Pozemky: p. č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří, 561 m², vl. podíl 2 / 3
p. č. 57/2, zastavěná plocha a nádvoří, 57 m², vl. podíl 2 / 3
p. č. 49, zahrada, 167 m², vl. podíl 2 / 3

Stavby: Budova s číslem popisným 43

Ostatní stavby: garáž na pozemku p.č. st. 57/2, hospodářské budovy na pozemku p.č. st. 57/1, k.ú. Liblice



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

3 350 000 Kč

(slovy: tři miliony tři sta padesát tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667, tel: +420732123891,

e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

dat. schránka: e5mt2nh



Počet stran: 22 a 7 stran příloh Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 30.06.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 08.07.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Poleno, č. p. 43, 277 32 Liblice, LV: 751, podíl: 1 / 3

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 751, podíl: 2 / 3

Místopis

Obec Liblice se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Mělník, přibližně 8 km jihovýchodně od města Mělník. Leží v nadmořské výšce okolo 197 m n. m. v oblasti Polabské nížiny, která je charakteristická rovinným až mírně zvlněným terénem. Obec má si zachovávat typický venkovský charakter se smíšenou zástavbou rodinných domů a menších bytových objektů.

Z hlediska dopravní dostupnosti je obec napojena na silnici I/16 (Mělník – Mladá Boleslav), která zajišťuje základní dopravní spojení s regionálními centry i návaznost na širší silniční síť. Veřejná doprava je zajištěna autobusovými linkami, které jsou integrovány do systému Pražské integrované dopravy. Železniční doprava není v obci přímo zastoupena; nejbližší železniční stanice je ve Všetatech nebo Mělníku.

Technická infrastruktura obce - je zaveden veřejný vodovod, dále je zde vybudovaný kanalizační systém ve vazbě na společné vodohospodářské řešení s okolními obcemi. Napojení na elektrickou energii.

Občanská vybavenost je v obci základního rozsahu. V Liblicích se nachází mateřská škola, drobné obchody, pohostinství a zařízení pro komunitní a společenské aktivity. Další služby jsou dostupné ve městě Mělník.

Z hlediska kvality zemědělské půdy se obec nachází v oblasti Polabí, která patří mezi nejúrodnější regiony České republiky.

Rodinný dům je umístěný u vedlejší místní komunikace III/2731 ve směru na obec Hostín, p.č. 1100/5 - ostatní plochy, silnice, vlastník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5. Dům se nachází po západní straně této komunikace, od komunikace je dům oddělen zeleným pásem p.č. 1063/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Obec Liblice, č. p. 57, 27732 Liblice. Domy v této ulici jsou obdobné a jsou orientované štíty do ulice, převážně zastřešené sedlovými střechami, kdy hřeben střechy je kolmý ke komunikaci. Vstup je do dvora vraty na pozemek p.č. st. 57/1, odtud do rodinného domu. Dům se nachází půdorysně na jihozápadní hranici pozemku p.č. st. 57/1, na dům směrem severozápadním navazují hospodářské budovy a dále pokračuje zahrada na pozemku p.č. 49, p.č. 468/6. Naproti domu na p.č. st. 57/2 je garáž.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

6/2	Obec Liblice, č. p. 57, 27732 Liblice
1100/5	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 57/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 561 m², součástí je rodinný dům Liblice č.p. 43, pozemek p.č. st. 57/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57 m², součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, pozemek p.č. 49 - zahrada o výměře 167 m², vše zapsáno na LV 1583, v katastrálním území 617199 Liblice, obec 531502 Liblice, okres CZ0206 Mělník, kraj Středočeský

Rodinný dům Liblice č.p. 43 je postaven na rovinatém pozemku, orientace celé nemovitosti včetně zahrady je ve směru V-Z. Dům je přízemní, zastřešený sedlovou střechou, směrem do ulice je polovalba, prostor pod střechou je půda a ve štítu směrem do ulice je okno. Podkroví lze dobudovat. Ve dvorním traktu je provedena přístavba verandy se vstupem do domu, tato je zastřešená pultovou střechou. V domě je dispozice 3+1, obytná plocha cca 113 m². Zastavěná plocha domu o výměře cca 163 m², obestavěný prostor 881 m³ (dle údajů KN RÚIAN). Je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace je do jímky, plyn není.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postavený pravděpodobně před válkou, počátkem 20.století. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce dřevěné trámové s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina betonová taška skládaná na střešní latě, nad přístavbou verandy je plech. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnější, fasádní břízolitové, sokl zděný. Fasáda bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Okna a dveře dřevěné dvojité špaletové. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Kuchyně a sociální zařízení standardní vybavení.

Technický stav nemovitosti: provedena nová střecha v roce cca 2000, ostatní v původním stavu, ke kompletní rekonstrukci.

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na LV 1583 uvedeno věcné břemeno služebnost inženýrské sítě, oprávnění pro Obec Byšice, Tyršovo náměstí 153, 27732 Byšice, RČ/IČO: 00236756, povinnost k Parcela: St. 57/1, vklad V-8980/2014-206

Ostatní rizika: nejsou

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

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby: 1919
Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
Opotřebení: 65,00 %
Počet garáží: 0
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1
Technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby: dílčí rekonstrukce v r.: 2000
☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží	Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP	$6,25*25,0+2,70*5,0 = 169,75 \text{ m}^2$	2,90 m
Výčet místností:	plocha koef. užitná plocha	113,00 m ²
bytová jednotka	113,00 m ² 1,00	113,00 m ²
Užitná plocha celkem:		113,00 m²

Obestavěný prostor

1.NP	$(6,25*25,0+2,70*5,0)*(2,90) =$	492,28 m ³
zastřešení	$(6,25*25,0)*(0,75+3,5/2)-$	392,16 m ³
	$(1,5*1,5*1,5/6)+(2,80*5,0)*(0,3/2) =$	
Obestavěný prostor - celkem:		884,44 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Liblice č.p. 43, včetně pozemku p.č. st. 57/1, p.č. st. 57/2, p.č. 49, k.ú. a obec Liblice

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	113,00 m ²
Obestavěný prostor:	884,44 m ³
Zastavěná plocha:	169,75 m ²
Výměra pozemku:	785,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K7 zohledňuje vedlejší stavby ve funkčním celku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Lokalita:

Popis:

Řepínská, Mělník

Řepínská 2422/68, Mělník, okres Mělník, Středočeský kraj

Rodinný dům Řepínská 2422/68, Mělník, Středočeský kraj. Dům je se zahradou, celková plocha pozemků 746 m2, plocha interiérů obytného přízemí je 88 m2 o dispozici 4+1 plus navazující přístavba garáže pro jeden automobil o ploše 19,5 m2. Interiéry domu tvoří zádveří, menší koupelna, záchod, chodba, obývací pokoj, ložnice, 2x komora, koupelna, 2x pokoj a dílna. Podkroví je neobytné, přístupné z exteriéru. Zděná stavba RD odhadem z roku cca 1935, průběžně udržovaná a schopná okamžitého užívání v morálně zastaralém standardu. Objekt vhodný do modernizace interiérů. Hlavní vstup a vjezd na celek ze strany severní brankou a bránou, sekundární možný vstup a vjezd na zahradu ze strany východní. Pozemky celkově rovinné. Pozemky i stavba připojeny na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Na dvoře je řada přístřešků, které lze případně odstranit. Vytápění lokální - plynová kamna WAW, možnost připojení kamen na tuhá paliva do jednoho z komínů. Okna částečně plastová s dvojsklem a částečně dřevěná špaletová. Stavba právně čistá vyjma věcného břemene podzemního vedení přípojky inženýrských sítí vody a kanalizace pro sousední jižní pozemek. Z adresy je velmi dobrá dostupnost zcela kompletní vybavenosti Mělníka, popřípadě základní vybavenost sousedního Velkého Borku.

Pozemek:

Užitná plocha:

Použité koeficienty:

746,00 m²

88,00 m²

K1 Redukce pramene ceny - V-8979/2025-206 z 21.1.2026

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,96

K3 Poloha - okraj města Mělník

0,95

K4 Provedení a vybavení - zděný, připojeno na IS kompletně

0,97

K5 Celkový stav - k rekonstrukci

1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek 746 m2, zahrada

1,00

K7 Vedlejší stavby - garáž, hospodářské stavby

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 21.1.2026

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

4 200 000

88,00

47 727

0,88

42 000



Zdroj: Kupní sml.:V-8979/2025-206 z 21.1.2026



Zdroj: Kupní sml.:V-8979/2025-206 z 21.1.2026

2.	Pod Strání, Všetaty
Lokalita:	Pod Strání 123, Všetaty, okres Mělník, Středočeský kraj
Popis:	Rodinný dům na adrese Pod Strání 123, Všetaty, okres Mělník je o dispozici 4+1, v přízemí kuchyň a dva pokoje a 2 další pokoje v podkroví, celkem 101m ² , dále dílna a úložné prostory. Prostory v podkroví nejsou aktuálně užívány. Dům je umístěn v klidné části v centru Všetat, 3 minuty od základní školy, obchodu i zastávky autobusu, 10 minut od vlakového nádraží. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, topení a ohřev vody jsou řešeny plynovým kotlem s radiátory. U domu je možné udělat vjezd na pozemek s možností vybudování krytého parkovacího stání nebo garáže na dvoře, který je prostorný s venkovním posezením.
Pozemek:	185,00 m ²
Užitná plocha:	101,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-6432/2025-206 z 24.9.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,99
K3 Poloha - obec s větší občanskou vybaveností, obdobnou dostupností	0,97
K4 Provedení a vybavení - zděný, připojeno na IS kompletně	0,97
K5 Celkový stav - udržovaný, k modernizaci	0,98
K6 Vliv pozemku - pozemek 185 m2, bez zahrady, jen dvůr	1,10
K7 Vedlejší stavby - dílna	1,05



Zdroj: Kupní sml.:V-6432/2025-206 z 24.9.2025

Cena [Kč] k 24.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	101,00	35 644	1,05	37 426

3. Mikov, Čečelice

Lokalita: Mikov 267/5, Čečelice, okres Mělník, Středočeský kraj

Popis: Rodinný dům Mikov 267/5, Čečelice, okres Mělník, Středočeský kraj. Dům je s dvorem a zahradou, celková plocha pozemků 716 m2, plocha bytu o dispozici 4+1 je 95 m2. Dům má půdorysný tvar „L“, zastřešený sedlovou střechou. Provedena přístavba zádveří, vyměněna střešní krytina včetně opravy krovu a klempířských konstrukcí, provedeno zateplení fasády a omítka. Interiéry domu tvoří zádveří, koupelna, záchod, chodba, obývací pokoj, ložnice, komora, 2x pokoj. Obytné je přízemí. Půdní prostor je neobytný, přístupný z vnějšku, ze dvora. Zděná stavba, průběžně udržovaná, postupně rekonstruovaná, v morálně zastaralém standardu, vhodné k modernizaci interiérů. Hlavní vstup a vjezd do dvora a odtud přes přístavěné zádveří do domu. Připojeno na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění kamny na tuhá paliva. Okna částečně plastová s dvojsklem a částečně dřevěná špaletová. Dobrá dostupnost Mělníka a Neratovic.

Pozemek: 716,00 m²

Užitná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5095/2025-206 z 30.7.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,98
K3 Poloha - obec s větší občanskou vybaveností, obdobnou dostupností	0,97
K4 Provedení a vybavení - zděný, připojeno na IS kompletně	0,97
K5 Celkový stav - část po rekonstrukci, zateplen	0,90
K6 Vliv pozemku - pozemek 716 m2, obdobná velikoat, zahrada	0,99
K7 Vedlejší stavby - navazující hospodářská budova	0,99



Zdroj: Kupní sml.:V-5095/2025-206 z 30.7.2025

Cena [Kč] k 30.7.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 100 000	95,00	64 211	0,81	52 011

4. Mladoboleslavská, Byšice**Lokalita:** Mladoboleslavská 257, Byšice, okres Mělník, Středočeský kraj**Popis:** Rodinný dům Mladoboleslavská 257, Byšice, okres Mělník, Středočeský kraj. Dům je se zahradou, celková plocha pozemků 759 m², zastavěná plocha domu 105 m² se vstupem přes kryté závětrí s venkovním posezením. Plocha bytu 85 m² o dispozici 3+1, za domem hospodářská budova a garáž, na kterou je vjezd vraty v oplocení a dále do dvora. Interiéry domu tvoří závětrí s venkovním posezením a možným vjezdem a parkovacím stáním, koupelna, záchod, chodba, 3x pokoj, 2x komora, kuchyně. Podkroví je neobytné, přístupné ze dvora. Zděná stavba RD, skládající se ze dvou propojených částí, udržovaný stav vhodný k rekonstrukci. Vyměněna okna za plastová. Do domu jsou dva vstupy, jeden ze dvora, druhý z ulice. Dům je postaven v ulici u hlavní komunikace, od ní je oddělen předzahrádkou. Připojeno na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění ústřední topení na plynový kotel.**Pozemek:** 759,00 m²**Užitná plocha:** 85,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-6707/2025-206 z 3.10.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha

0,96

K3 Poloha - sousední obec s obdobnou dostupností

1,00

K4 Provedení a vybavení - zděný, připojeno na IS kompletně

0,97

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, vyměněna okna

0,98

K6 Vliv pozemku - pozemek 759 m², obdobná velikoat, zahrada

1,00

K7 Vedlejší stavby - garáž, hospodářská budova

1,00

Cena [Kč]**Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**

k 3.10.2025

[m²]Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

4 500 000

85,00

52 941

0,91

48 176



Zdroj: Kupní sml.:V-6707/2025-206 z 3.10.2025

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Řepínská, Mělník											42 000,-
4 200 000,-	88	47 727,-	1,00	0,96	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	0,88	
2. Pod Strání, Všetaty											37 426,-
3 600 000,-	101	35 644,-	1,00	0,99	0,97	0,97	0,98	1,10	1,05	1,05	
3. Mikov, Čechelice											52 011,-
6 100 000,-	95	64 211,-	1,00	0,98	0,97	0,97	0,90	0,99	0,99	0,81	
4. Mladoboleslavská, Byšice											48 176,-
4 500 000,-	85	52 941,-	1,00	0,96	1,00	0,97	0,98	1,00	1,00	0,91	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	37 426 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 903 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 011 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	20,48 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	12,48 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	44 903 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	113,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 074 039 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitých věcí: LV 1583, k.ú. Liblice: pozemek p.č. st. 57/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 43, pozemek p.č. st. 57/2, pozemek p.č. 49, tržní hodnota nemovité věci: 5 025 000,- Kč. Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 2/3 nemovitosti věci, čemuž odpovídá tržní hodnota nemovité věci: 3 350 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. 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 a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 1583, katastrální území Liblice, obec Liblice, okres Mělník, kraj Středočeský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- pozemek zahrady a dvora u domu
- parkování na vlastním pozemku, vjezd, dvůr, garáž
- možnost rozšíření o podkroví

Slabé stránky

- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad rekonstrukčních prací

Obvyklá cena

3 350 000 Kč

slovy: Tři miliony tři sta padesát tisíc Kč

zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.11

V Třebíči 08.07.2026

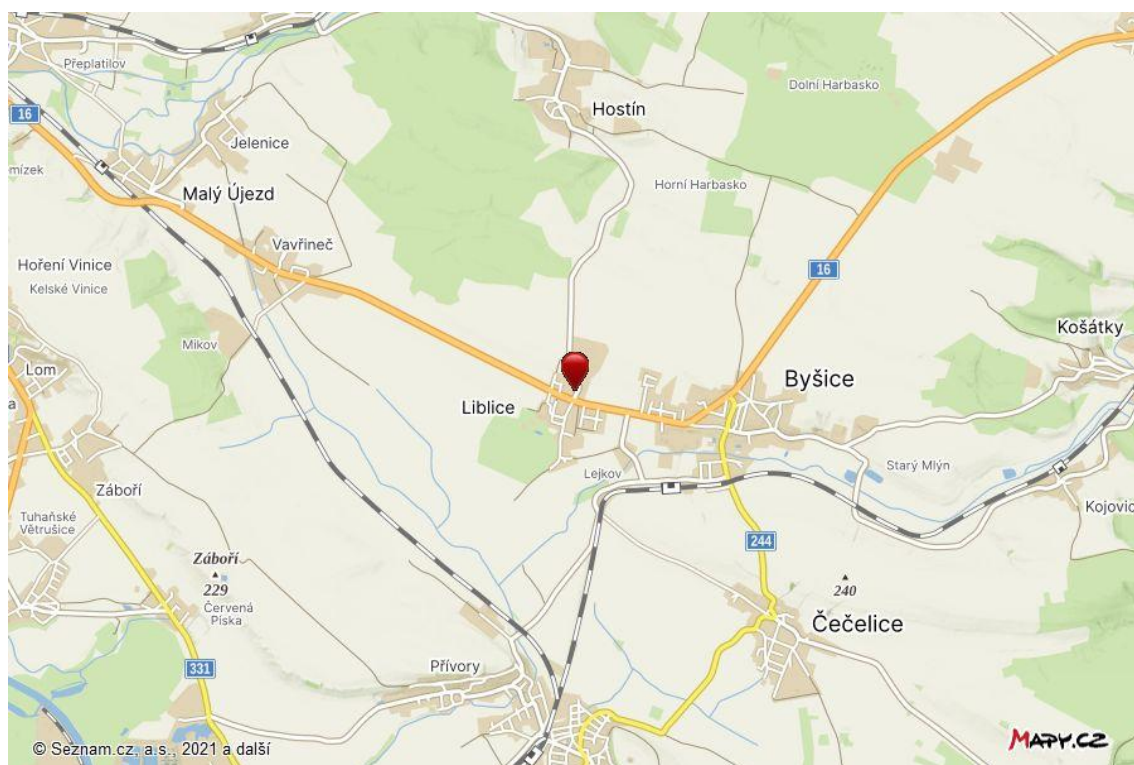
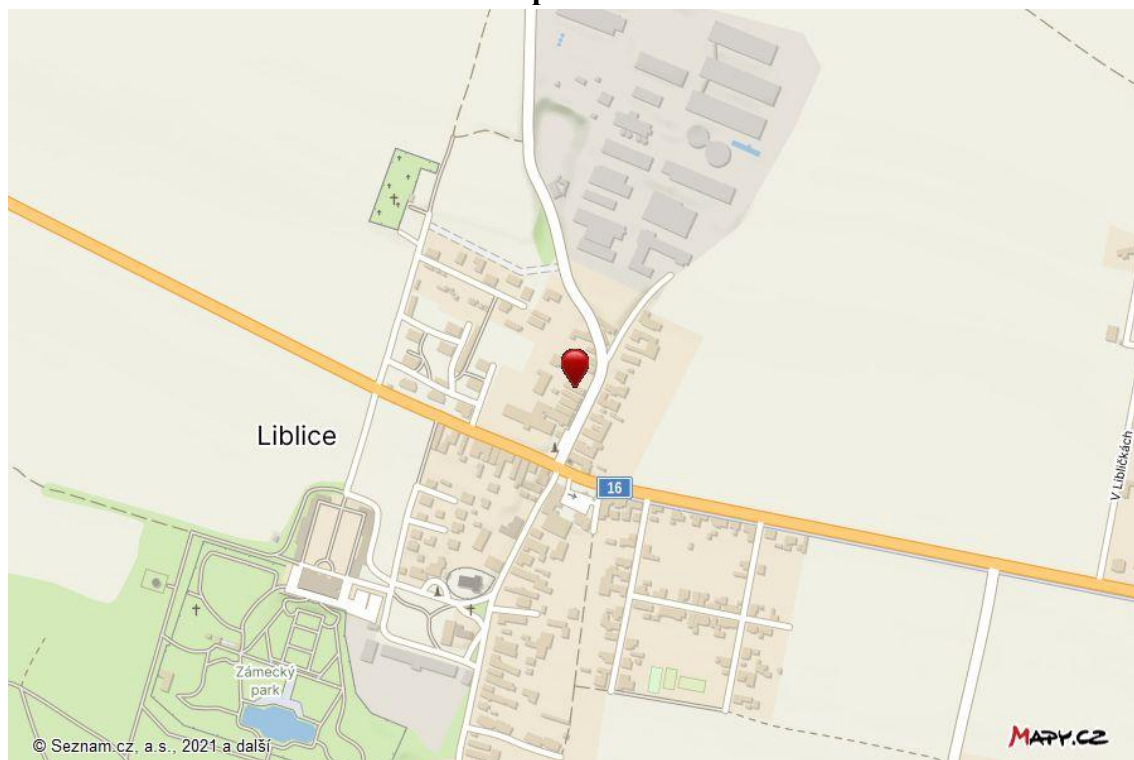
Ing. Iva Mejzliková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti, pozemků p.č. st. 57/1, p.č. st. 57/2, p.č. 49, katastrální území Liblice, obec Liblice, okres Mělník, kraj Středočeský	1
Situace katastrální mapy umístění pozemků p.č. st. 57/1, p.č. st. 57/2, p.č. 49 (LV 1583), p.č. 468/6 (LV 751), katastrální území Liblice, obec Liblice, okres Mělník, kraj Středočeský	1
Výpis z LV 751, LV 1583, katastrální území Liblice, obec Liblice, okres Mělník, kraj Středočeský	2
Fotodokumentace	1
Výřez z územního plánu obce Liblice	1
Porovnávací nemovitosti	4
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2026 06:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 531502 Liblice

Kat.území: 617199 Liblice

List vlastnictví: 1583

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poleno Jiří, č.p. 43, 27732 Liblice		1/3
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	2/3

B Nemovitosti

Pozemky		Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	57/1	561	zastavěná plocha a nádvoří				chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Liblice, č.p. 43, rod.dům							
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57/1							
St.	57/2	57	zastavěná plocha a nádvoří				chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.							
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57/2							
	49	167	zahrada				chráněná ložisková území, 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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě

Oprávnění pro

Obec Byšice, Tyršovo náměstí 153, 27732 Byšice, RČ/IČO: 00236756

Povinnost k

Parcela: St. 57/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2014 10:34:15. Zápis proveden dne 04.11.2014.

V-8980/2014-206

Pořadí k 13.10.2014 10:34

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 17 D-200/2025 -106 ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 19.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 11:46:09. Zápis proveden dne 17.10.2025.

V-6429/2025-206

Pro: Poleno Jiří, č.p. 43, 27732 Liblice

RČ/IČO:

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

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

strana 1

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 531502 Liblice
Kat.území: 617199 Liblice List vlastnictví: 1583

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

o Smlouva kupní ze dne 26.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2026 14:43:09.
Zápis proveden dne 30.06.2026.

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RCĚ/ICĚO: 17962838

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
49	21901	167

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

Vyhotoveno: 09.07.2026 06:27:58

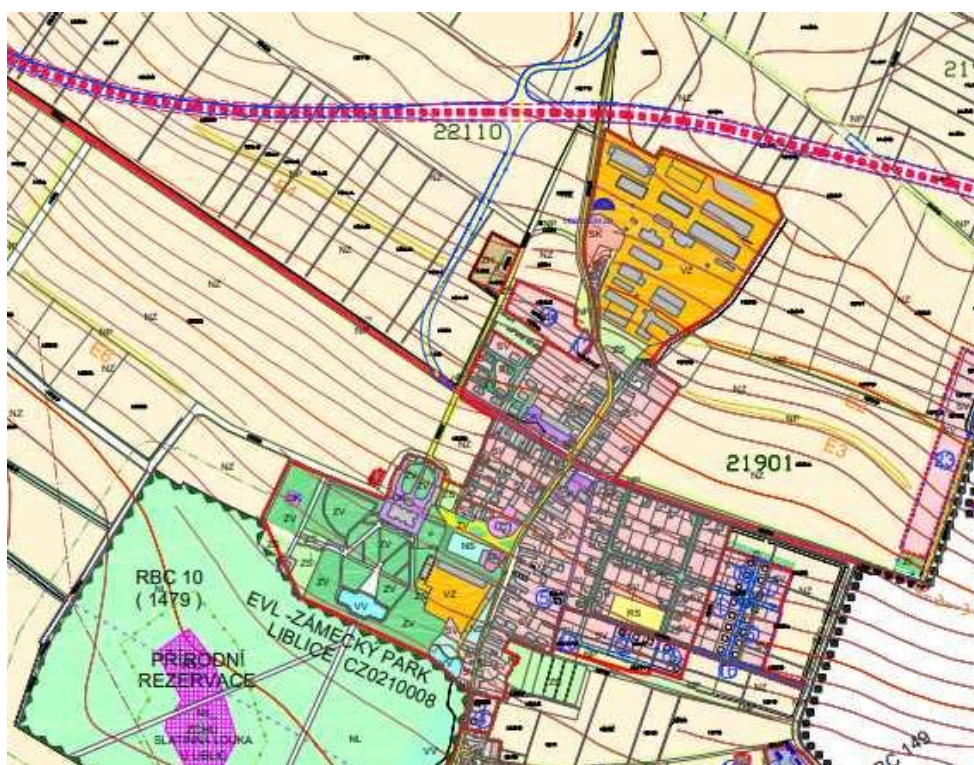
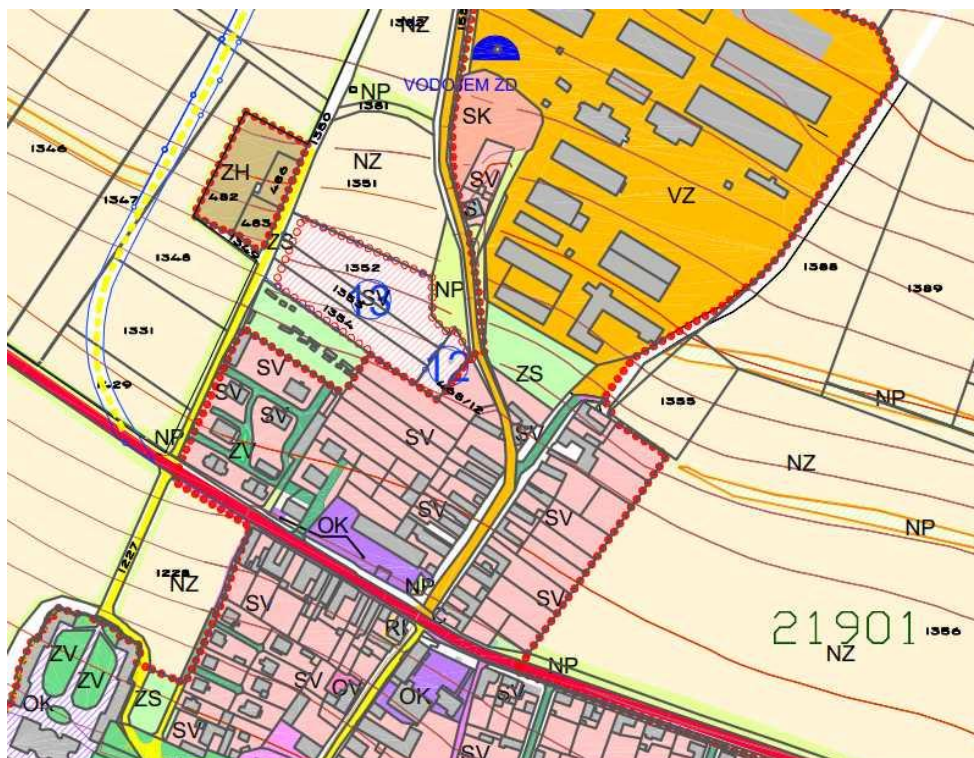
Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

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

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





podání: **30.7.2025**

cena: **6 100 000 Kč**

Kupní sml.: **V-5095/2025-206** ([LISTINY](#))

Listina ID: **92196867010**

LV: [852](#) k.ú.: **618772**

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Mikov 267/5, Čečelice, okr. Mělník (rodinný dům)	95 m ²	46 402	5 711 190
PARCELA: st.182/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Čečelice	240 m ²	5 348	
PARCELA: 1082/2 (zahradu), kú: Čečelice	237 m ²	817	193 588
PARCELA: 1085/14 (zahradu), kú: Čečelice	239 m ²	817	195 222

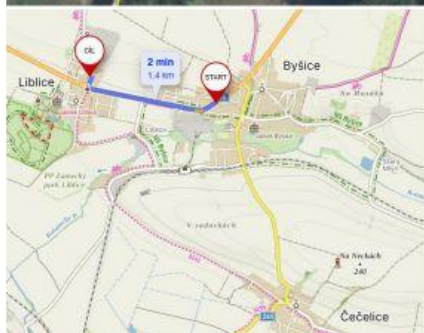


Rodinný dům Mikov 267/5, Čečelice, okres Mělník, Středočeský kraj. Dům je s dvorem a zahradou, celková plocha pozemků 716 m², plocha bytu o dispozici 4+1 je 95 m². Dům má půdorysný tvar „L“, zastřešený sedlovou střechou. Provedena přístavba zádveří, vyměněna střešní krytina včetně opravy krovu a klempířských konstrukcí, provedeno zateplení fasády a omítka. Interiéry domu tvoří zádveří, koupelna, záchod, chodba, obývací pokoj, ložnice, komora, 2x pokoj. Obytné je přízemí. Půdní prostor je neobytný, přístupný z vnějšku, ze dvora. Zděná stavba, průběžně udržovaná, postupně rekonstruovaná, v morálně zastaralém standardu, vhodné k modernizaci interiéru. Hlavní vstup a vjezd do dvora a odtud přes přístavěné zádveří do domu. Připojeno na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění kamny na tuhá paliva. Okna částečně plastová s dvojsklem a částečně dřevěná špaletová. Dobrá dostupnost Mělníka a Neratovic.

podání: **3.10.2025**
cena: **4 500 000 Kč**

Kupní sml.: **V-6707/2025-206** ([LISTINY](#))
Listina ID: **93479186010**
LV: **438** k.ú.: **617172**

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Mladoboleslavská 257, Byšice, okr. Mělník (RD)	48 m ²	46 350	4 201 975
PARCELA: st.282 (zast. plocha a nádv.), kú: Byšice	367 m ²	5 342	
PARCELA: 861/8 (zahrada), kú: Byšice	345 m ²	816	281 490
PARCELA: 861/113 (ostatní plochy), kú: Byšice	47 m ²	352	16 534



Rodinný dům Mladoboleslavská 257, Byšice, okres Mělník, Středočeský kraj. Dům je se zahradou, celková plocha pozemků 759 m², zastavěná plocha domu 105 m² se vstupem přes kryté závětrří s venkovním posezením. Plocha bytu 85 m² o dispozici 3+1, za domem hospodářská budova a garáž, na kterou je vjezd braty v oplocení a dále do dvora. Interiéry domu tvoří závětrří s venkovním posezením a možným vjezdem a parkovacím stáním, koupelna, záchod, chodba, 3x pokoj, 2x komora, kuchyně. Podkroví je neobytné, přístupné ze dvora. Zděná stavba RD, skládající se ze dvou propojených částí, udržovaný stav vhodný k rekonstrukci. Vyměněna okna za plastová. Do domu jsou dva vstupy, jeden ze dvora, druhý z ulice. Dům je postaven v ulici u hlavní komunikace, od ní je oddělen předzahrádkou. Připojeno na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění ústřední topení na plynový kotel.

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mělník [402401] ☐; č. p. 2422; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4823
Stavební objekt:	č. p. 2422 ☐
Ulice:	Řepinská ☐
Adresní místa:	Řepinská 2422/68 ☐

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

V-8979/2025-206

21.01.2026

Cenová historie 20.11.2025 - 29.11.2025 (8 d.)

	Zaznamenáno	Cena
+ Stažení inzerátu	29.11.2025 (po 9 d.)	4 200 000 Kč
+ Vytvoření inzerátu	20.11.2025	4 200 000 Kč za nemovitost



Rodinný dům Řepinská 2422/68, Mělník, Středočeský kraj. Dům je se zahradou, celková plocha pozemků 746 m², plocha interiérů obytného přízemí je 88 m² o dispozici 4+1 plus navazující přístavba garáže pro jeden automobil o ploše 19,5 m². Interiéry domu tvoří zádveří, menší koupelna, záchod, chodba, obývací pokoj, ložnice, 2x komora, koupelna, 2x pokoj a dílna. Podkroví je neobytné, přístupné z exteriéru. Zděná stavba RD odhadem z roku cca 1935, průběžně udržovaná a schopná okamžitého užívání v morálně zastaralém standardu. Objekt vhodný do modernizace interiérů. Hlavní vstup a vjezd na celek ze strany severní brankou a bránou, sekundární možný vstup a vjezd na zahradu ze strany východní. Pozemky celkově rovinné. Pozemky i stavba připojeny na ele, vodovod, kanalizaci i plyn. Na dvoře je řada přístřešků, které lze případně odstranit. Vytápění lokální - plynová kamna WAW, možnost připojení kamen na tuhá paliva do jednoho z komínů. Okna částečně plastová s dvojsklem a částečně dřevěná špaletová. Stavba právně čistá vyjma věcného břemene podzemního vedení přípojky inženýrských sítí vody a kanalizace pro sousední jižní pozemek. Z adresy je velmi dobrá dostupnost zcela kompletní vybavenosti Mělníka, popřípadě základní vybavenost sousedního Velkého Borku.

podání: **24.9.2025**
cena: **3 600 000 Kč**

Kupní sml.: **V-6432/2025-206 (LISTINY)**
Listina ID: **93284613010**
LV: **428** k.ú.: **787485**

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Pod Strání 123, Všetaty, okr. Mělník (rodinný dům)	101 m ²	43 499	3 600 000
PARCELA: st.15/2 (zast. plocha a nád.), kú: Všetaty	185 m ²	5 013	

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1960
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	61 m ²
Zastavěná plocha:	94 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům na adrese Pod Strání 123, Všetaty, okres Mělník je o dispozici 4+1, v přízemí kuchyň a dva pokoje a 2 další pokoje v podkroví, celkem 101m², dále dílna a úložné prostory. Prostory v podkroví nejsou aktuálně užívány. Dům je umístěn v klidné části v centru Všetat, 3 minuty od základní školy, obchodu i zastávky autobusu, 10 minut od vlakového nádraží. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, topení a ohřev vody jsou řešeny plynovým kotlem s radiátory. U domu je možné udělat vjezd na pozemek s možností vybudování krytého parkovacího stání nebo garáže na dvoře, který je prostorný s venkovním posezením.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

