

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-06

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Nymburk, Za Žofínem č.p. 1562, na pozemku p.č. st. 1653, pozemek p.č. st. 1653, p.č. 505/15 (LV 1322), katastrální území Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský

Kraj: Středočeský

Okres: Nymburk

Obec: Nymburk

Katastrální území: Nymburk [708 232]

Adresa: Za Žofínem 1562/7, 288 02 Nymburk

Pozemky: p. č. 1653, zastavěná plocha a nádvoří, 238 m²

p. č. 505/15, zastavěná plocha a nádvoří, 98 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 1562

Ostatní stavby: na p.č. 505/15 kůlna, přístřešek venkovního posezení, studna



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

6 000 000 Kč
(slovy: šest milionů)

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

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

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzliková

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

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 23 a 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 02.01.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 13.01.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Bc. Lenka Drobná, č. p. 354, 289 12 Kostelní Lhota, LV: 1322, podíl: 1 / 2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 1322, podíl: 1 / 2

Místopis

Město Nymburk leží v mírně zvlněné rovině Polabské nížiny, mezi řekami Labe, Mrlina a Výrovka, u soutoku řek Labe a Mrliny, přibližně 35 km východně od Prahy. Součástí území Nymburka je rovněž Zálabí, Drahelice. Město je s vysoce zachovaným středověkým jádrem a hradebním systémem, vyhlášeno městskou památkovou zónou v roce 1992. Městem Nymburk prochází silnice I/38, prochází mimo město, spojuje město Nymburk s Mladou Boleslaví, Kolínem, Kutnou Horou. Silnice II/330 vede ze Sadské přes Nymburk do Českého Brodu. Silnice II/503 a II/331, obě se kříží v Nymburku s I/38. Slouží jako regionální spoje do okolních vesnic. Přibližně 11 km je od sjezdu z dálnice D11 (směr Hradec Králové). Nymburk leží na důležité železniční trati Praha–Olomouc, jde o významný železniční uzel. Je zde dobré autobusové spojení a místní MHD, parkování a cyklostezky podél Labe vhodné pro rekreaci. Z hlediska technické vybavenosti jde o kompletní vybavenost – je pokryto vodovodem a kanalizací spravovanými společnostmi VaK Nymburk, má funkční plynovod i elektroinstalaci, kompletní mobilní i pevné internetové připojení a efektivní odpadové hospodářství s vozovým parkem i kontejnery. Veřejné osvětlení, údržbu komunikací a technické hlášení provozuje městská organizace Technické služby. Z hlediska občanské vybavenosti jde o kompletní vybavenost okresního města, jsou zde mateřské, základní a střední školy, knihovna, nemocnice, policie, kulturní dům a sportoviště, obchody, restaurace atd. Ve městě je bohatý kulturní život: festival Nymburské dny B. M. Černohorského, trhy, výstavy, divadelní představení.

Objekt rodinného domu Nymburk, Za Žofinem č.p. 1562/7 je situován po levém břehu řeky Labe, v blízkosti centra města a mostu přes řeku Labe, silnice II/305. Dům je situován jako pravá část dvojdomku, z uličního pohledu, východně za domem je zahrada. Na zahradě na pozemku na p.č. 505/15 je kůlna, přístřešek venkovního posezení, studna. Vstup do domu je ze západní strany pozemku, vstupní brankou v oplocení, je zde i vjezd na pozemek dvora, vjezdní bránou, je tedy možné parkování na vlastním pozemku. Pozemek zahrady je oplocen. Lze konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn z ulice Za Žofinem, p.č. 971/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Město Nymburk, Náměstí Přemyslovců 163/20, 28802 Nymburk. .

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

971/5

Město Nymburk, Náměstí Přemyslovců 163/20, 28802 Nymburk

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 1653 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 238 m², součástí je stavba rodinný dům Nymburk č.p. 1562, pozemek p.č. 505/15 – zahrada o výměře 98 m², vše v katastrálním území 708232 Nymburk, obec 537004 Nymburk, okres CZ0208 Nymburk, kraj Středočeský.

Rodinný dům je postaven jako pravá část dvojdomku (při pohledu z ulice), stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Vstup do domu je od západu, z uliční komunikace Za Žofinem, kolem které je veden chodník. Vstup je vstupní brankou v oplocení, je zde i vjezd na pozemek dvora, vjezdní bránou, je tedy možné parkování na vlastním pozemku. Přístup do rodinného domu je po předloženém venkovním schodišti do přístavěného zádveří. Rodinný dům je postaven na obdélníkovém půdorysu s přístavbou zádveří, kde je nad ním, ve 2.NP přístupná terasa a z ní se lze dostat na půdu po žebříkovém schodišti. Dům má 2.NP, je podsklepen, zastřešen sedlovou střechou, kde je půda. 1.PP je technické podlaží, sklepy a technické místnosti. V 1.NP a 2.NP jsou bytové jednotky o velikosti 2+1. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace, plyn.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postaven před rokem 1945. Dům je cihelný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Stropní konstrukce nad 1.PP betonová, nad 1.NP a 2.NP trámová s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina eternitové šablony na bednění. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnější, fasádní břizolitové bez zateplení. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace, plynu. Okna dřevěná dvojí, špaletová, v obytných místnostech trojdílná, původní stav. Na schodišti je prosklení ocelovým oknem s jednoduchým sklem. Vnější dveře a vrata dřevěné. Kuchyně a sociální zařízení v obou podlažích.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav s předpokladem rekonstrukcí.

Na pozemku p.č. 505/15, k.ú. Nymburk je kůlna, přístřešek venkovního posezení, studna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: dle mapy Nemoreport jde o zónu 2 s nízkým nebezpečím povodně/záplavy.
Doporučuji pojištění nemovitosti na povodňové riziko.

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář: nájemní smlouva nebyla předložena

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1945
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva

Opotřebení: 70,00 %
 Počet garáží: 0
 Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2
 Technický stav stavby: dobře udržovaná
 Rekonstrukce stavby:
 celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží		Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.PP	$7,4*10,45 = 77,33 \text{ m}^2$	2,50 m	25,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
sklad, sklep, technická místnost	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²
Užitná plocha celkem:			25,00 m²
1.NP	$7,4*10,45+2,0*6,4 = 90,13 \text{ m}^2$	3,00 m	63,50 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
byt 2+1 včetně schodiště	57,00 m ²	1,00	57,00 m ²
předsíň	6,50 m ²	1,00	6,50 m ²
Užitná plocha celkem:			63,50 m²
2.NP	$7,4*10,45+2,0*6,4 = 90,13 \text{ m}^2$	3,00 m	62,50 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
bytová jednotka 2+1	57,00 m ²	1,00	57,00 m ²
terasa	11,00 m ²	0,50	5,50 m ²
Užitná plocha celkem:			62,50 m²

Obestavěný prostor

1.PP	$(7,4*10,45)*(2,50) =$	193,33 m ³
1.NP	$(7,4*10,45+2,0*6,4)*(3,00) =$	270,39 m ³
2.NP	$(7,4*10,45)*(3,00)+(2,0*6,4)*(1,0) =$	244,79 m ³
zastřešení	$(7,4*10,45)*(2,6/2) =$	100,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		809,03 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Nymburk, Za Žofínem č.p. 1562, včetně pozemku p.č. st. 1653, p.č. 505/15, k.ú. a obec Nymburk

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 vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	151,00 m ²
Obestavěný prostor:	809,03 m ³
Zastavěná plocha:	90,13 m ²
Výměra pozemku:	336,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 možnosti parkování a existenci vedlejších staveb 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 nemovitě věci:

Název:	Máchova 1743/35			
Lokalita:	Máchova 1743/35, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský			
Popis:	Rodinný dům na adrese: Máchova 1743/35, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský, je postaven v roce 1943, jedná se o pravou polovinu dvojdomku se zastavěnou plochou 62 m ² , dispozicí 3+1 a užitnou plochou 130 m ² . Nemovitost se nachází v klidné lokalitě Nymburka, v blízkosti vlakového nádraží, což zajišťuje výbornou dostupnost do Prahy i okolních měst. Dům je zděný, podsklepený, s prostornou pochozí půdou, která nabízí možnost přístavby dalších obytných místností. Nachází se na oploceném a udržovaném pozemku o rozloze 243 m ² . V roce 2024 dům prošel částečnou rekonstrukcí, při které byla vyměněna okna za plastová, instalovány předokenní rolety, nové vstupní dveře. Dispozice domu: Přízemí: - Prostorná chodba s přístupem do samostatné toalety, spíže a sklepa. - Kuchyň propojená s koupelnou. - Jeden obytný pokoj. Patro: dvě ložnice, vstup na půdu. Sklepní prostory zahrnují dvě místnosti a chodbu. Na pozemku se nachází plechová garáž a zděná kolna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem (doporučená výměna), alternativně je k dispozici funkční kotel na tuhá paliva v suterénu. Dům je vhodný pro okamžité bydlení a zároveň nabízí velký potenciál k rozšíření nebo rekonstrukci.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	243,00 m ²			
Užitná plocha:	130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-2480/2025-208 z 31.3.2025	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,98			
K3 Poloha - město Nymburk, vzdálenější od centra	1,01			
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plyn. kotel, lze TP	1,00			
K5 Celkový stav - k rekonstrukci	1,00			
K6 Vliv pozemku - pozemek 243 m ² , zahrada	1,01			
K7 Parkování - vjezd na pozemek	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.3.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 290 000	130,00	40 692	1,00	40 692



Zdroj: Kupní sml.:V-2480/2025-208 z 31.3.2025

Název:	Vodárenská 551/6
Lokalita:	Vodárenská 551/6, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský
Popis:	Rodinný dům na adrese Vodárenská 551/6, Nymburk je dvoupatrový dům zastřešený plochou střechou, postavený v roce 1990. Dům se nachází v ulici Vodárenská, která je jen pár minut chůze od náměstí. V každém patře se nachází samostatná bytová jednotka: 1.NP dispozice 3+KK o celkové ploše 83,7m ² . Skládá se z obývacího pokoje s kuchyní a jídelním koutem, dvou samostatných pokojů, chodby, koupelny se sprchovým koutem a toalety. 2. NP dispozice 3+KK plus balkon o celkové ploše 88 m ² . Skládá se z obývacího pokoje s kuchyní a vstupem na balkon, dvou samostatných pokojů, chodby, koupelny s vanou a toalety. Dům je z větší části podsklepen s klenutými stropy. K domu patří menší nádvoří s možností parkování až pro dvě auta. Na pozemek je vjezd přes bránu u vchodu do domu.
Podlaží:	2
Dispozice:	3+1 a 3+kk
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	157,00 m ²
Užitná plocha:	171,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-4098/2025-208 z 2.6.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha, 2 BJ	1,02
K3 Poloha - město Nymburk, kousek od centra	1,00
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plyn. kotel	1,00
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci interiérů	0,95
K6 Vliv pozemku - pozemek 157 m2, zahrada	1,02
K7 Parkování - vjezd na malé parkovací nádvoří, pěší zóna	1,01



Zdroj: Kupní sml.:V-4098/2025-208 z 2.6.2025

Cena [Kč] k 2.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 890 000	171,00	40 292	1,00	40 292

Název: Zbožská 1643/48

Lokalita: Zbožská 1643/48, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům na adrese Zbožská 1643/48, Nymburk je dvoupatrový dům zastřešený sedlovou střechou s částečným 2.NP, postavený v roce 1970, v původním stavu ke kompletní rekonstrukci. Dům je zděný podsklepený, s garáží, dispozičně řešený jako 4+1 (v podkroví 2 pokoje + prostor pro budoucí sklad či šatnu, v přízemí 2 pokoje, kuchyň a koupelna). Na pozemku o celkové výměře 315 m2. Dům je k rekonstrukci, byly provedeny tyto stavební úpravy: v roce 1993 nová střešní krytina, jinak v původním stavu, podlahy parkety a keramická dlažba. Elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace původní. Dům je připojen na městský vodovod a kanalizaci. Topení lokální, kamna v pokojích a přímotopy, na pozemku plynová přípojka.

Podlaží: 2

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 315,00 m²

Užitná plocha: 122,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3180/2025-208 z 25.4.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ	0,97
K3 Poloha - město Nymburk, okraj města	1,02
K4 Provedení a vybavení - vytápění - lokálně	1,02
K5 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek 315 m2, zahrada	1,00
K7 Parkování - garáž, vjezd na pozemek	0,98



Zdroj: Kupní sml.:V-3180/2025-208 z 25.4.2025

Cena [Kč] k 2.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 750 000	122,00	38 934	0,99	38 545

Název: Ferdinanda Schulze 756/5

Lokalita: Ferdinanda Schulze 756/5, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům na adrese Ferdinanda Schulze 756/5, Nymburk je zděný dům zastřešený sedlovou střechou, postavený v roce 1919, ke kompletní rekonstrukci. Dům je o dispozici 4+1 a celkové ploše 127 m2, na pozemku o celkové ploše 416 m2. Dům je převážně cihlový a je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Rozsáhlejší rekonstrukcí dům prošel v 70. letech, kdy byla provedena přístavba a rekonstrukce interiéru a střechy. Stropy a krovy jsou dřevěné, střešní krytinou jsou pálené tašky. Okna jsou dřevěná. Obytné je v současné době jedno podlaží, lze využít k podkrovní vestavbě. Dům je částečně podsklepený; sklep je přístupný z chodby. Z chodby vede schodiště i na půdu (80 m2); na části půdy jsou vybudované 2 místnosti sloužící jako sklad. Vytápění části domu

zajišťují plynová tělesa (vafky), v druhé části jsou elektrické přímotopy. Zdrojem teplé vody jsou plynové průtokové ohřívače. V koupelně je vana, toaleta je samostatná. V kuchyni je kombinovaný sporák a kamna na tuhá paliva. Na pozemku se nachází garáž, kůlna a další přístavky, záhonky a vzrostlá zeleň. Pozemek je oplocený.

Podlaží: 2
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 416,00 m²
Užitná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-8826/2024-208 z 19.11.2024 1,01
 K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ 0,97
 K3 Poloha - město Nymburk, okraj města 1,02
 K4 Provedení a vybavení - vytápění - lokálně a plyn. wafky 1,02
 K5 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci 1,00
 K6 Vliv pozemku - pozemek 416 m2, zahrada 0,99
 K7 Parkování - garáž, vjezd na pozemek 0,98



Zdroj: Kupní sml.:V-8826/2024-208 z 19.11.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 150 000	127,00	40 551	0,99	40 145

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	38 545 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 919 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 692 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	1,74 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	2,05 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	39 919 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	151,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 027 769 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 nemovitosti: rodinného domu Nymburk, Za Žofínem č.p. 1562, na pozemku p.č. st. 1653, pozemek p.č. st. 1653, p.č. 505/15 (LV 1322), katastrální území Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský: 6 000 000,- 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 funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 1322, katastrální území Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk, 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

- klidná ulice v blízkosti centra města
- město s komplexní občanskou vybaveností
- nájezd na D11 cca 11 km, dostupnost Prahy
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- pozemek zahrady za domem
- parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- 2 bytové jednotky v jednom domě
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací
- zónu 2 s nízkým nebezpečím povodně/záplavy

Obvyklá cena

6 000 000 Kč

slovy: Šest milionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8

SEZNAM PŘÍLOH

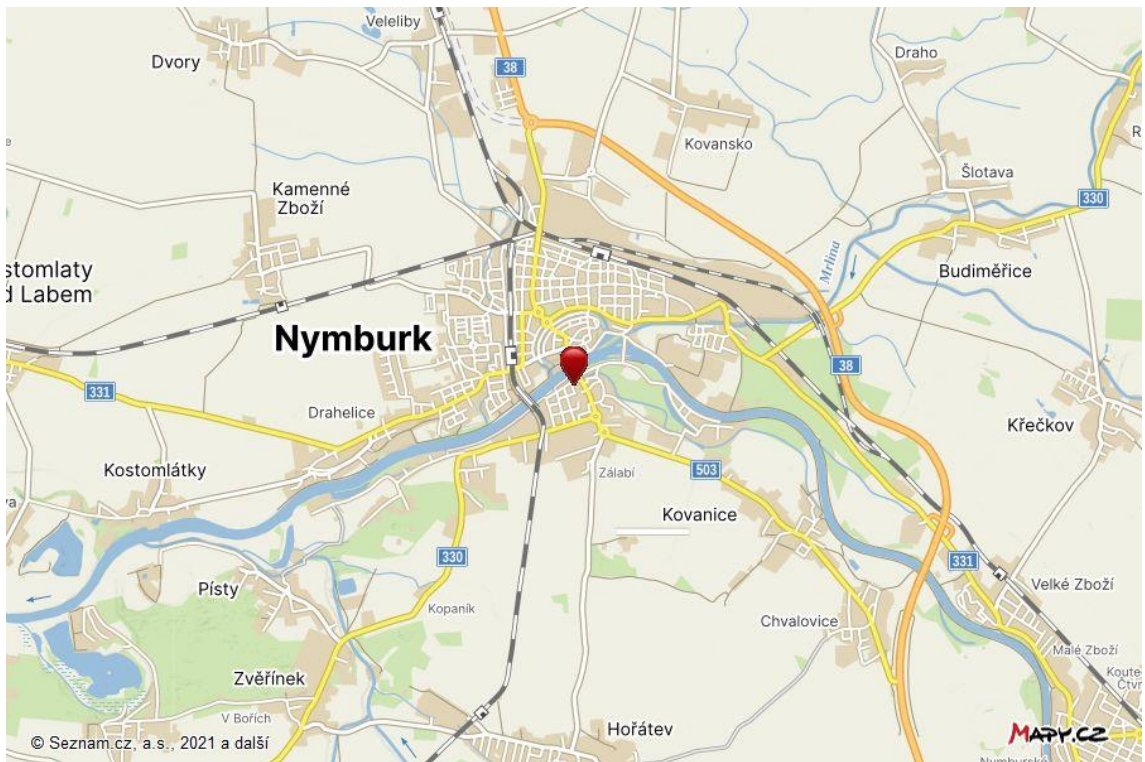
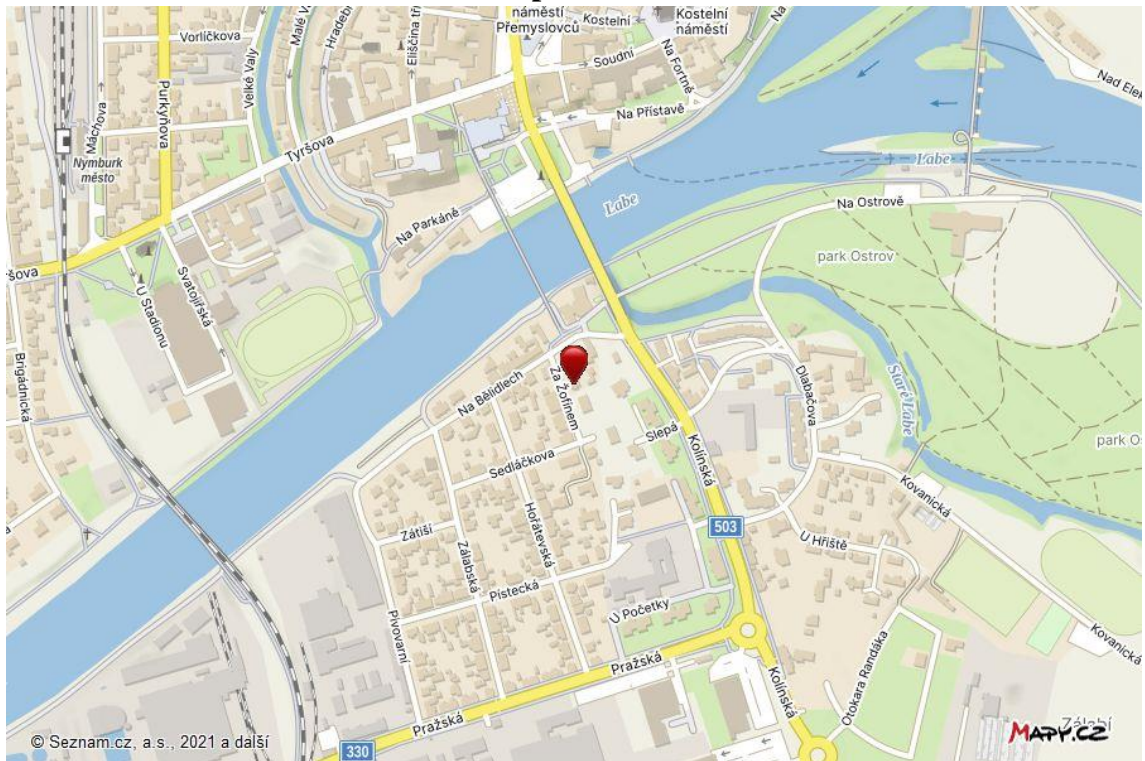
<u>Přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Situace umístění nemovitosti Nymburk, Za Žofínem č.p. 1562, pozemku p.č. st. 1653, p.č. 505/15 (LV 1322), katastrální území Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 1653, p.č. 505/15, k.ú. a obec Nymburk	1
Výpis z LV 1322, katastrální území Nymburk	2
Nemoreport	1
Porovnávací nemovitosti	4
Fotodokumentace	3
Cerifikát odhadce	1

V Třebíči 13.01.2026

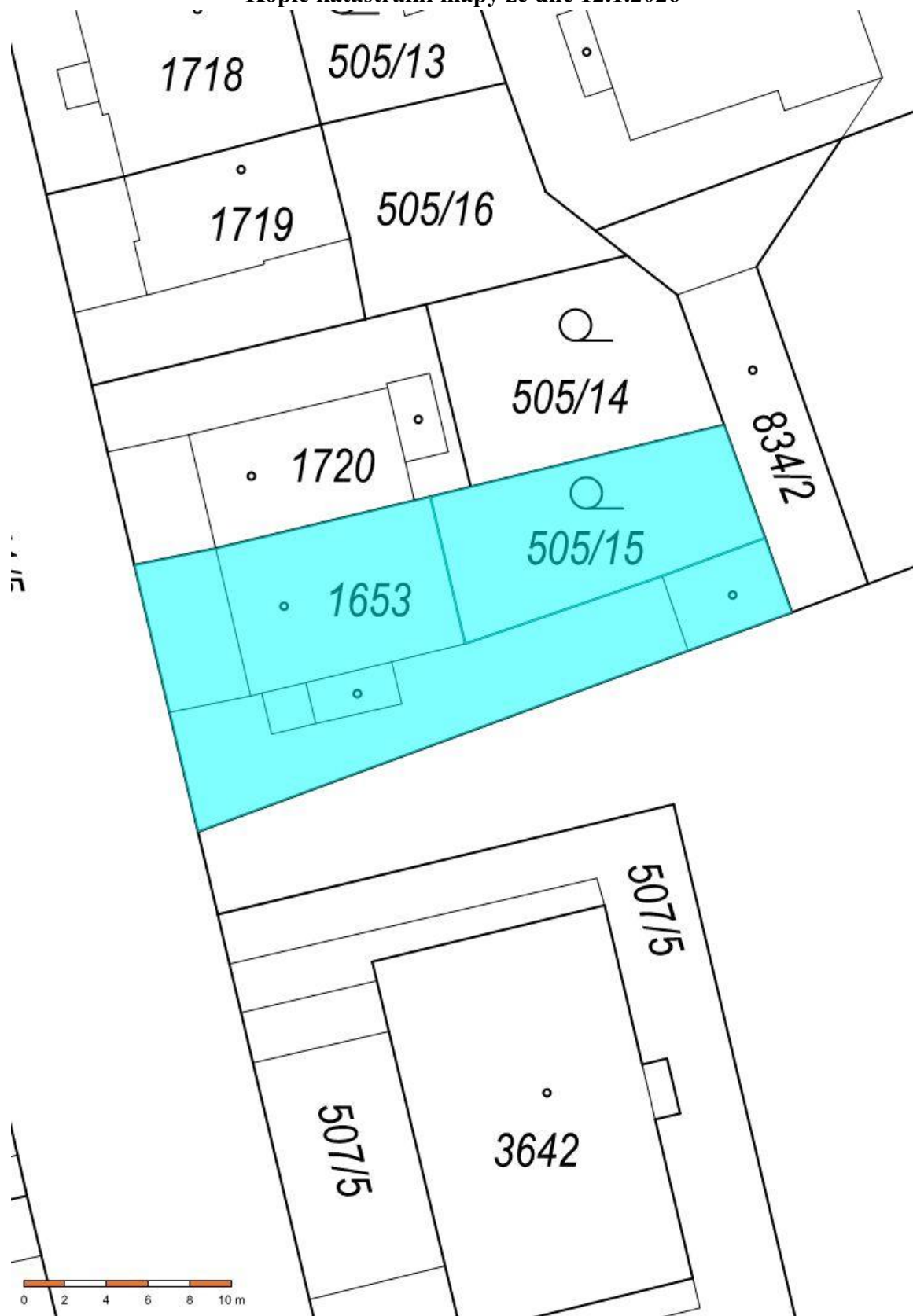
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 12.1.2026



Pozemek p.č. 1653 v k.ú. č. 708232

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537004 Nymburk

Kat.území: 708232 Nymburk

List vlastnictví: 1322

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Drobná Lenka Bc., č.p. 354, 28912 Kostelní Lhota		1/2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1653		238	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nymburk, č.p. 1562, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1653					
	505/15		98 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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 14:25:53. Zápis proveden dne 25.04.2023.

V-2284/2023-208

Pro: Drobná Lenka Bc., č.p. 354, 28912 Kostelní Lhota

RČ/IČO: [REDAKCE]

- o Smlouva kupní ze dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 13:49:39. Zápis proveden dne 16.10.2025.

V-7074/2025-208

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

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
505/15	25600	98

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 10:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537004 Nymburk

Kat.území: 708232 Nymburk

List vlastnictví: 1322

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 Nymburk, kód: 208.

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

Vyhotoveno: 02.01.2026 10:33:24

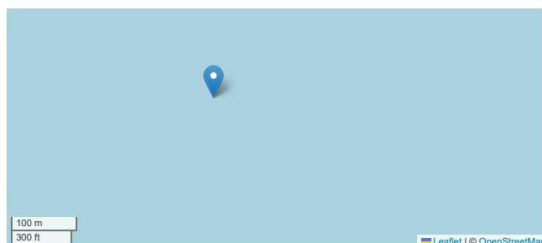
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Základní informace

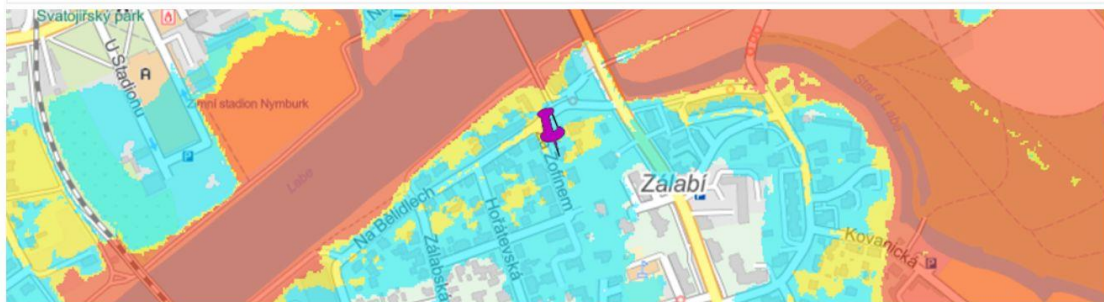
Číslo reportu	2026000337
Čas vytvoření	13.01.2026 06:52:23
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Za Žofinem č.p. 1562/7, 288 02, Nymburk, Nymburk



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[50.181824091476, 15.042114910999](#)

1038479.22, 697426.75

1227114

Zaměřeno s přesností na definiční bod

podání:31.3.2025
cena:5 290 000 Kč

Kupní sml.:V-2480/2025-208 (LISTINY)
Listina ID:89986092010
LV: 6834 k.ú.: 708232

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Máchova 1743/35, Nymburk (rodinný dům)	81 m ²	45 731	5 290 000
PARCELA: st.1369 (zast. plocha a nád.), kú: Nymburk	243 m ²	6 516	



Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1990
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	81 m ²
Zastavěná plocha:	62 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům na adrese: Máchova 1743/35, Nymburk, okres Nymburk, kraj Středočeský, je postaven v roce 1943, jedná se o pravou polovinu dvojdomku se zastavěnou plochou 62 m², dispozicí 3+1 a užitnou plochou 130 m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě Nymburka, v blízkosti vlakového nádraží, což zajišťuje výbornou dostupnost do Prahy i okolních měst. Dům je zděný, podsklepený, s prostornou pochozí půdou, která nabízí možnost přístavby dalších obytných místností. Nachází se na oploceném a udržovaném pozemku o rozloze 243 m². V roce 2024 dům prošel částečnou rekonstrukcí, při které byla vyměněna okna za plastová, instalovány předokenní rolety, nové vstupní dveře. Dispozice domu: Přízemí: - Prostorná chodba s přístupem do samostatné toalety, spíže a sklepa. - Kuchyň propojená s koupelnou. - Jeden obytný pokoj. Patro: dvě ložnice, vstup na půdu. Sklepní prostory zahrnují dvě místnosti a chodbu. Na pozemku se nachází plechová garáž a zděná kolna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem (doporučená výměna), alternativně je k dispozici funkční kotel na tuhá paliva v suterénu. Dům je vhodný pro okamžité bydlení a zároveň nabízí velký potenciál k rozšíření nebo rekonstrukci.

podání: 2.6.2025
cena: 6 890 000 Kč

Kupní sml.: V-4098/2025-208 (LISTINY)
Listina ID: 91225694010
LV: 10081 k.ú.: 708232

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Vodárenská 551/6, Nymburk (rodinný dům)	148 m ²	41 555	6 890 000
PARCELA: st.602 (zast. plocha a nádv.), kú: Nymburk	157 m ²	4 789	

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1990
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	148 m ²
Zastavěná plocha:	113 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům na adrese Vodárenská 551/6, Nymburk je dvoupatrový dům zastřešený plochou střechou, postavený v roce 1990. Dům se nachází v ulici Vodárenská, která je jen pár minut chůze od náměstí. V každém patře se nachází samostatná bytová jednotka: 1.NP dispozice 3+KK o celkové ploše 83,7m². Skládá se z obývacího pokoje s kuchyní a jídelním koutem, dvou samostatných pokojů, chodby, koupelny se sprchovým koutem a toalety. 2. NP dispozice 3+KK plus balkon o celkové ploše 88 m². Skládá se z obývacího pokoje s kuchyní a vstupem na balkon, dvou samostatných pokojů, chodby, koupelny s vanou a toalety. Dům je z větší části podsklepen s klenutými stropy. K domu patří menší nádvoří s možností parkování až pro dvě auta. Na pozemek je vjezd přes bránu u vchodu do domu.

podání: 25.4.2025
cena: 4 750 000 Kč

Kupní sml.: V-3180/2025-208 (LISTINY)
Listina ID: 90507696010
LV: 3018 k.ú.: 708232

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	budova bez č.p., Nymburk, okr. Nymburk (garáž)	23 m ²	19 751	681 369
PARCELA:	st.2169 (zast. plocha a nád.), kú: Nymburk	38 m ²	5 976	
STAVBA:	Zbožská 1643/48, Nymburk (rodinný dům)	122 m ²	41 938	3 946 390
PARCELA:	st.2166 (zast. plocha a nád.), kú: Nymburk	120 m ²	5 976	
PARCELA:	1074/100 (zahrad), kú: Nymburk	157 m ²	779	122 241



Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1970
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	77 m ²
Zastavěná plocha:	59 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Lokální



Rodinný dům na adrese Zbožská 1643/48, Nymburk je dvoupatrový dům zastřešený sedlovou střešou s částečným 2.NP, postavený v roce 1970, v původním stavu ke kompletní rekonstrukci. Dům je zděný podsklepený, s garáží, dispozičně řešený jako 4+1 (v podkroví 2 pokoje + prostor pro budoucí sklad či šatnu, v přízemí 2 pokoje, kuchyň a koupelna). Na pozemku o celkové výměře 315 m². Dům je k rekonstrukci, byly provedeny tyto stavební úpravy: v roce 1993 nová střešní krytina, jinak v původním stavu, podlahy parkety a keramická dlažba. Elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace původní. Dům je připojen na městský vodovod a kanalizaci. Topení lokální, kamna v pokojích a přímotopy, na pozemku plynová přípojka.

podání: 19.11.2024
cena: 5 150 000 Kč

Kupní sml.: V-8826/2024-208 (LISTINY)
Listina ID: 87834794010
LV: 1409 k.ú.: 708232

	Plocha
STAVBA: budova bez č.p., Nymburk, okr. Nymburk	
PARCELA: st.5323 (zast. plocha a nád.), kú: Nymburk	14 m ²
STAVBA: Ferdinanda Schulze 756/5, Nymburk (rodinný dům)	127 m ²
PARCELA: st.811 (zast. plocha a nád.), kú: Nymburk	247 m ²
PARCELA: 1202/8 (zahrad), kú: Nymburk	169 m ²



Informace o stavbě:

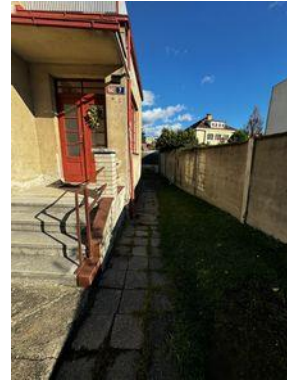
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1919
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 95 m²
Zastavěná plocha: 145 m²
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Jiné



Rodinný dům na adrese Ferdinanda Schulze 756/5, Nymburk je zděný dům zastřešený sedlovou střechou, postavený v roce 1919, ke kompletní rekonstrukci. Dům je o dispozici 4+1 a celkové ploše 127 m², na pozemku o celkové ploše 416 m². Dům je převážně cihlový a je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Rozsáhlejší rekonstrukcí dům prošel v 70. letech, kdy byla provedena přístavba a rekonstrukce interiéru a střechy. Stropy a krovy jsou dřevěné, střešní krytinou jsou pálené tašky. Okna jsou dřevěná. Obytné je v současné době jedno podlaží, lze využít k podkrovní vestavbě. Dům je částečně podsklepený; sklep je přístupný z chodby. Z chodby vede schodiště i na půdu (80 m²); na části půdy jsou vybudované 2 místnosti sloužící jako sklad. Vytápění části domu zajišťují plynová tělesa (vafky), v druhé části jsou elektrické přímotopy. Zdrojem teplé vody jsou plynové průtokové ohříváče. V koupelně je vana, toaleta je samostatná. V kuchyni je kombinovaný sporák a kamna na tuhá paliva. Na pozemku se nachází garáž, kůlna a další přístavky, záhonky a vzrostlá zeleň. Pozemek je oplocený.



uliční pohled, vstup



vstupní schodiště, průchod kolem domu do zahrady



vstup z ulice



předzahrádka



přístřešek v zahradní části u domu



zahrada s venkovním posezením



studna



kůlna



vstupní chodba



schodiště



kuchyň



kuchyň



pokoj



pokoj



koupelna



WC



schody do sklepa



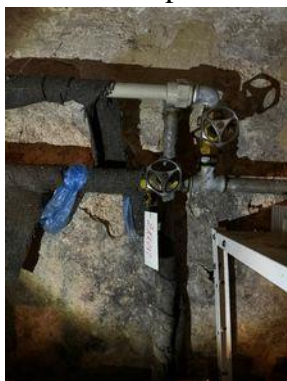
sklep



sklep



sklep



uzávěry



sklep



**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

