



## Znalecký posudek č. 205/2021

O obvyklé ceně nemovitosti - stavebních pozemků st. p. č. 651, 652, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 660, 662, 667, 711, 712, 713, 715, 661, 714, 737, 817 a 818, pozemků pozemkových parcel č. 951/2, 951/3, 951/4, 951/8, 951/9 a 964/1, vše v obci a k.ú. Veltrusy

Objednatel posudku:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Územní pracoviště Střední Čechy  
Rašínovo nábřeží 42  
128 00 Praha 2

Účel posudku: Zjištění ceny pozemku pro účely prodeje a pronájmu

Podle stavu ke dni 19.4.2021 posudek vypracoval:

Ing. Petr Zítek

Posudek obsahuje 16 stran a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 29.4.2021

výtisk č.2

## Nález

### Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny stavebních pozemků st. p. č. 651, 652, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 660, 662, 667, 711, 712, 713, 715, 661, 714, 737, 817 a 818, pozemků pozemkových parcel č. 951/2, 951/3, 951/4, 951/8, 951/9 a 964/1, vše v obci a k.ú. Veltrusy, včetně všech součástí a příslušenství, pro účely prodeje a pronájmu.

### Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.4.2021.

### Podklady pro vypracování posudku

Místní šetření znalce dne 19.4.2021.

Územní plán obce

Informace z katastru nemovitostí

Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí

### Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Mělník  
**Obec:** Veltrusy  
**Katastrální území:** Veltrusy (779873)

List vlastnictví číslo: 60000

Informace o jednotlivých pozemcích jsou na částečném výpisu z KN v příloze

### Dokumentace a skutečnost

Pozemky v katastrálním území Veltrusy

- podobný popis jednotlivých pozemků je uveden na str. 6

### Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou parcely ve Veltrusích, které se nacházejí v rekreačním areálu kempu Obora. Areál leží na severním okraji města Veltrusy, za oborou u zámku, v těsné blízkosti řeky Vltavy.

Přístup k nemovitosti je po místní komunikaci. Okolí areálu tvoří obora a zemědělské pozemky, nedaleko je menší chatová osada. Pozemky se dle územního plánu nacházejí v nezastavitelném území zámeckého parku. Areál leží v záplavovém území pětileté vody.

### Obec a okolí nemovitosti

Druh obce	Město Veltrusy
Správní funkce obce	město
Počet obyvatel	2208
Obchody a služby	Restaurace, obchody, služby
Školy	Základní a mateřská škola
Poštovní úřad	Ano
Městský úřad	Veltrusy
Pověřená obec	Kralupy nad Vltavou
Kulturní zařízení a sport	Zámek, knihovna, fotbalové hřiště
Struktura zaměstnanosti	Obchod, průmysl, služby
Životní prostředí	Dobré
Ubytování	Penziony

### Umístění v obci

Poloha k centru (vzdálenost)	1500 m
Vzdálenost k nádraží ČD	1300 m – Nelahozeves
Vzdálenost k autobusu	600 m
Dopravní podmínky - komunikace	Místní zpevněná komunikace
Konfigurace terénu	Rovinný
Převládající okolní zástavba	Bez zástavby
Parkovací možnosti u nemovitosti	Dobré
Obyvatelstvo v okolí nemovitosti	Bezproblémové

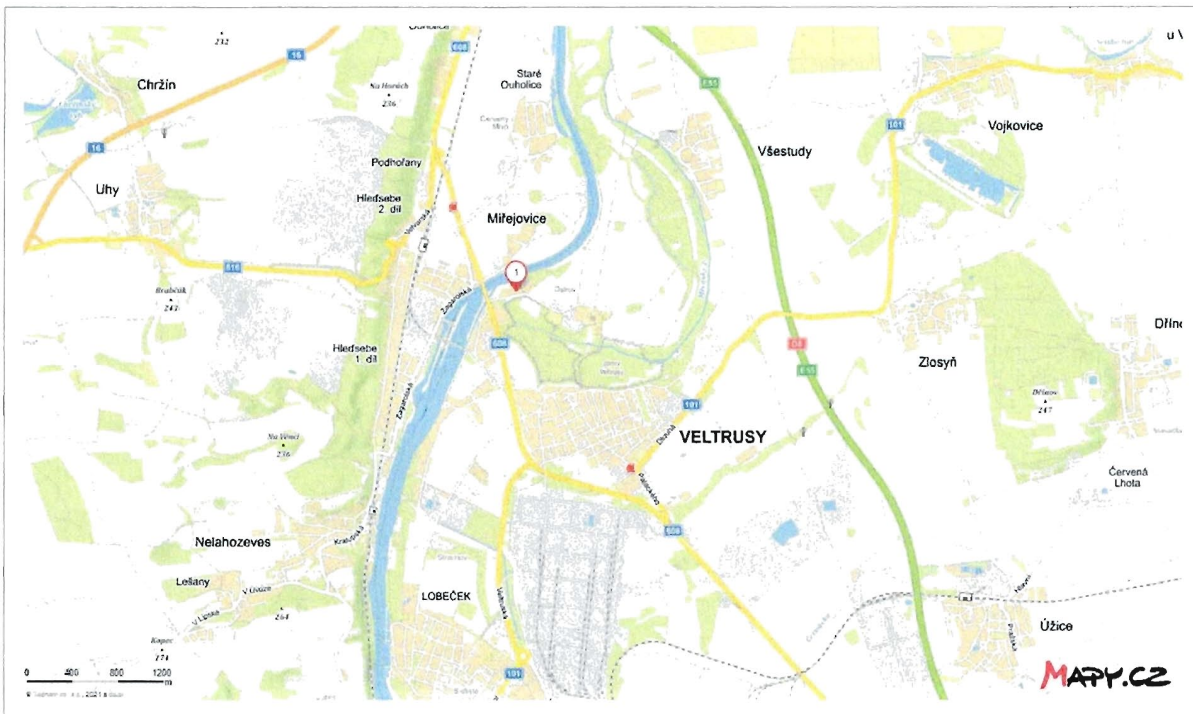
### Sítě technické infrastruktury v okolí nemovitosti a napojení

Vodovod	Ano
Kanalizace	Ne
Elektřina	Ano
Plynovod	Ne
Kabelová televize	Ne

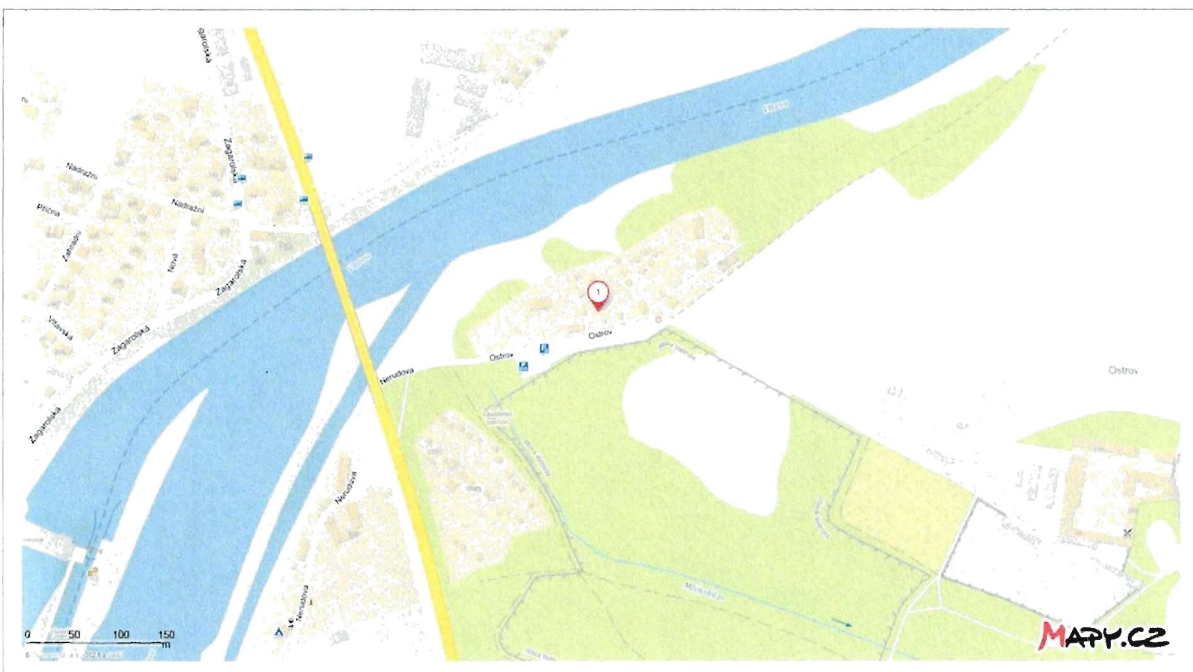
### Možnosti ohrožení nemovitosti, radon, hluk, imise

Sesuv	Ne
Kritická poloha u komunikace	Ne
Výskyt radonu	Není doložen
Zdroj hluku v okolí	Ne
Zdroj znečištění ovzduší	Ne

Obr. 1 - Poloha nemovitosti v obci



Obr. 2 – Situace celková



Obr. 3 – Letecký snímek



Obr. 4 - Ortofotomapa



## Pozemky v k.ú. Veltrusy

Jedná se o rovinaté pozemky o celkové výměře 17 279 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v rekreačním areálu kempu Obora, pouze východní části pozemků p.č. 951/3 a p.č. 964/1 se nachází mimo areál kempu (za oplocením). Areál je napojený na místní komunikaci, dále na veřejný vodovod, silnoproud a slaboproud. Celkem se jedná o 26 pozemků, z toho 20 stavebních.

### 1. Stavební pozemky

Na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka, jež jsou předmětem evidence v KN (viz. rekapitulace jednotlivých pozemků a staveb níže). Jedná se o stavby dřevěných chatek pro ubytování návštěvníků kempu, objekt občerstvení, umývárny a o stavby příslušenství kempu.

Dále se na dotčených pozemcích nachází stavby jiného vlastníka, jež nejsou předmětem evidence v KN – jedná se o jinou stavbu umístěnou na rozhraní pozemků p.č.951/8 a p.č. 951/3, stavby 2 chat (vždy o zastavěné ploše 12 m<sup>2</sup>) na pozemku p.č. 951/8, základy stavby původní chaty o zastavěné ploše 12 m<sup>2</sup> na pozemku p.č. 951/8 a stavbu chaty umístěnou na rozhraní pozemků p.č.951/8 a pozemku jiného vlastníka p.č. 883/35 (stavba zasahuje na pozemek p.č. 951/8 výměrou 7m<sup>2</sup>).

Rekapitulace jednotlivých pozemků:

st.652, 653	- větší chatky vel. 6,0 x 6,0
st.654, 655, 658, 659 , 660	- standardní chatky vel 3,6 x 6,6 m
st.656	- pouze základová deska
st.662	- objekt umývárny
st.667	- menší objekt
st.711, 712, 713	- standardní chatky vel 3,6 x 6,6 m
st.651, 715	- menší chatky se šikmou střechou
st.661	- objekt bývalé restaurace č.p. 836
st.714	- větší chata, určená pro bydlení č.p. 818
st.737	- objekt užívaný pro bydlení č.p. 817
st.817	- objekt občerstvení č.p. 819
st.818	- objekt pro bydlení č.p. 574

### 2. Pozemkové parcely

Pozemky p.č. 951/2, 951/4, 951/9 tvoří plochu kempu mezi chatkami a areálovými komunikacemi. Jsou to rovinaté pozemky, zatravněné, s velkým množstvím vzrostlých stromů. Ty jsou podrobně popsány v dendrologickém průzkumu a rovněž samostatně oceněny. Srážky použité pro ocenění porostů vycházejí z jejich klasifikace uvedené v průzkumu.

Na pozemku p.č. 951/8 je dětské hřiště s hracími prvky, které nesplňují normy pro užívání, proto bylo hřiště oploceno se zákazem užívání. Jeho rekonstrukce je neúčelná, její náklady by převýšily náklady na pořízení nových herních prvků. Dále zde v severní části stojí tři chaty vel. 4,0 x 3,0 m, a jedna základová deska, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Na východním okraji pozemku, na hranici s p.č. 951/3 stojí v katastru nezapsaná stavba kolny o velikosti 6,0 x 6,0 m.

Pozemky p.č. 951/3 a 964/1 leží na východním okraji areálu, část již mimo kemp za oplocením.

Areálové komunikace leží na jiných pozemcích. Veřejné osvětlení je příslušenstvím hlavních staveb, není tedy součástí pozemků, na nichž stojí, stejně tak jako rozvody silnoproudu vedené v zemi po areálu k jednotlivým chatkám.

## Posudek

### Úvod do problematiky stanovení ceny

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitosti. Ocenění bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V něm je **obvyklá cena a tržní hodnota** definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“*

Při oceňování nemovitostí se používají nejčastěji tři druhy cen:

#### Věcná hodnota (časová cena)

Věcná hodnota je reprodukční pořizovací cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Obdobou této ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem, charakterizována jako souhrn nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

#### Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze charakterizovat jako součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Zjistí se u nemovitosti z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.

#### Srovnávací metoda

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými věcmi, na základě řady hledisek. Při nedostatku realizovaných prodejů lze vycházet z nabídkových cen, vhodně upravených.

## **Zařazení objektů pro ocenění, výměra, hodnocení**

*Dle zákona 151/1997 Sb, §3, odst. 2*

*Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.*

*Dále §9, odst. 5*

*Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*

Všechny pozemkové parcely jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavbami kempu, jsou proto oceněny jako stavební, s hlavní stavbou pro obchod a administrativu (hromadná rekreace).

Z celkové výměry pozemků p.č. 951/3 a 964/1, které leží na okraji kempu, je do stavebních pozemků započtena pouze část ležící v areálu; zbylá část za oplocením je oceněna jako pozemek veřejné zeleně.

## **Analýza trhu**

Pro stanovení ceny obvyklé ceny byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Těmi se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

Podrobně byl prozkoumán celý katastr obce Veltrusy a katastry sousedních obcí v časovém rozmezí uplynulých dvou let. Hledány byly pozemky sloužící pro rekreační účely, srovnatelné kvality.

V evidenci katastru nemovitostí bylo zjištěno, že jsou k dispozici data o několika realizovaných prodejích srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a v relevantním časovém úseku. Bude tedy provedeno ocenění cenovým porovnáním s uskutečněnými prodejmi a následně ocenění podle vyhlášky.



## I. Ocenění cenovým porovnáním s uskutečněnými prodeji

### 1. Prodej pozemků p.č. 849/1, 850/2 a 851/4

Lokalita: Veltrusy  
Výměra: 2364 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: zahrada, ttp, orná půda

Cena prodejní: 70.200,- Kč  
Jednotková cena: **29,70 Kč/m<sup>2</sup>**  
Číslo řízení: V-7561/2020-206



### 2. Prodej pozemků p.č. 757/1, 758/1 a 762/4

Lokalita: Veltrusy  
Výměra: 347 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: zahrada, ostatní plocha

Cena prodejní: 80.000,- Kč  
Jednotková cena: **230,50 Kč/m<sup>2</sup>**  
Číslo řízení: V-9538/2019-206



### 3. Prodej pozemku p.č. 816/36

Lokalita: Veltrusy  
Výměra: 482 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: zahrada

Cena prodejní: 120.000,- Kč  
Jednotková cena: **249,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
Číslo řízení: V-7269/2019-206



#### 4. Prodej pozemku p.č. 144/4

Lokalita: Kralupy  
 Výměra: 540 m<sup>2</sup>  
 Druh pozemku: zahrada

Cena prodejní: 160.000,- Kč  
 Jednotková cena: **296,30 Kč/m<sup>2</sup>**  
 Číslo řízení: V-6192/2019-206



Ke srovnání byly z evidence katastru nemovitostí získány údaje o prodeji čtyř pozemků; první tři z Veltrus, čtvrtý je z Kralup. První je prodej pozemků v areálu Raftcamp Velrusy, vzhledem k příliš nízké ceně je však z porovnání vyřazen. Zbývající tři jsou pozemky u chatek v blízkém okolí, sloužící pro rekreaci. Všechny pozemky mají obdobnou kvalitu, napojení na inženýrské sítě a polohu.

Porovnání je níže v tabulce:

Srovn. nemovitost	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K1 x K6			
č.	cena zaplacená	poloha pozemku	vlastnické vztahy	širší vztahy	stavby na pozemku	technická vybavenost	názor znalce	K celkem	váha	cena srovnávací
2	230,50 Kč	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1	242,63 Kč
3	249,00 Kč	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1	262,11 Kč
4	296,30 Kč	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,93	1	318,60 Kč
Průměrná jednotková cena					Kč/m <sup>2</sup>					274,45 Kč
Výměra ocenované nemovitosti					m <sup>2</sup>					17279
<b>Cena porovnávací</b>					Kč					<b>4 742 222 Kč</b>
K1 - Koeficient úpravy dle polohy nemovitosti										
K2 - Koeficient úpravy dle vlastnických vztahů										
K3 - Koeficient úpravy na širší vztahy (životní prostředí apod.)										
K4 - Koeficient úpravy na stavby na pozemku										
K5 - Koeficient úpravy dle technické vybavenosti pozemku										
K6 - Koeficient úpravy dle názoru znalce										

V této porovnávací ceně nejsou započteny trvalé porosty. Budou oceněny dle vyhlášky a k obvyklé ceně připočteny.

**Cena porovnávací** (pouze pozemky bez stromů)

**4.742.220,- Kč**

## II. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky MF České republiky č.488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím trhu s nemovit věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem (území tzv. 5-leté vody)	0,70
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu:  $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum P_i) = 0,679$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Bez zástavby	-0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení na inženýrské sítě,	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,08
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí je částečně dostupná občanská vybavenost	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka do 1000, špatná dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku z hlediska komerční	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku	0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy:  $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i) = 0,624$

### Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient  $K_5$ : 1,000

úpravy ceny dle klasifikace z dendrologického průzkumu

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_2$	Celková cena
1 ks	borovice černá	60 r.	29 610,- Kč	1,00		29 610,- Kč
1 ks	borovice vejmutovka	80 r.	38 610,- Kč	1,00		38 610,- Kč
4 ks	dub letní	65 r.	54 660,- Kč	-50 %	1,00	109 320,- Kč
6 ks	dub letní	80 r.	54 660,- Kč	-50 %	1,00	163 980,- Kč
5 ks	dub letní	120 r.	77 660,- Kč	-50 %	1,00	194 150,- Kč
6 ks	jasan ztepilý	40 r.	21 780,- Kč	-50 %	1,00	65 340,- Kč
19 ks	jasan ztepilý	55 r.	35 280,- Kč	-50 %	1,00	335 160,- Kč
2 ks	jasan ztepilý	80 r.	48 280,- Kč	-25 %	1,00	72 420,- Kč
3 ks	jasan ztepilý	100 r.	57 280,- Kč	-25 %	1,00	343 680,- Kč
4 ks	javor mléč	40 r.	21 780,- Kč	1,00		87 120,- Kč
3 ks	javor mléč	50 r.	35 280,- Kč	1,00		282 240,- Kč
7 ks	javor mléč	60 r.	35 280,- Kč	1,00		246 960,- Kč
2 ks	lípa srdčitá	40 r.	25 160,- Kč	-50 %	1,00	25 160,- Kč
4 ks	lípa srdčitá	60 r.	40 160,- Kč	-50 %	1,00	80 320,- Kč
23 ks	trnovník akát	40 r.	19 650,- Kč	-50 %	1,00	225 975,- Kč
26 ks	trnovník akát	60 r.	32 410,- Kč	-50 %	1,00	421 330,- Kč
9 ks	trnovník akát	80 r.	43 820,- Kč	-50 %	1,00	197 190,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>						<b>= 2 918 565,- Kč</b>

Trvalé porosty – zjištěná cena:

**2 918 565,- Kč**

**Pozemky na LV číslo 60000 – § 4**

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Veltrusy

Název okresu: Mělník

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od Prahy do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,405,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 674,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,679$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum P_i = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,624$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,424$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 285,7760 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 651	zastavěná plocha a nádvoří	15	4 286,64
st. 652	zastavěná plocha a nádvoří	33	9 430,61
st. 653	zastavěná plocha a nádvoří	33	9 430,61
st. 654	zastavěná plocha a nádvoří	26	7 430,18
st. 655	zastavěná plocha a nádvoří	26	7 430,18
st. 656	zastavěná plocha a nádvoří	26	7 430,18
st. 658	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 858,62
st. 659	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 858,62
st. 660	zastavěná plocha a nádvoří	28	8 001,73
st. 661	zastavěná plocha a nádvoří	212	60 584,51
st. 662	zastavěná plocha a nádvoří	61	17 432,34
st. 667	zastavěná plocha a nádvoří	154	44 009,50
st. 711	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 858,62
st. 712	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 858,62
st. 713	zastavěná plocha a nádvoří	24	6 858,62
st. 714	zastavěná plocha a nádvoří	80	22 862,08
st. 715	zastavěná plocha a nádvoří	15	4 286,64
st. 737	zastavěná plocha a nádvoří	236	67 443,14
st. 817	zastavěná plocha a nádvoří	106	30 292,26
st. 818	zastavěná plocha a nádvoří	100	28 577,60
951/2	ostatní plocha - zeleň	3 977	1 136 531,15
951/3 - část I	ostatní plocha - zeleň	795	227 191,92
951/4	ostatní plocha - zeleň	2 884	824 177,98
951/8	ostatní plocha - zeleň	5 097	1 456 600,27
951/9	ostatní plocha - zeleň	907	259 198,83
964/1 - část I	ostatní plocha - zeleň	226	64 585,38
Součet:		15 157	<b>4 331 506,83</b>

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Kategorie veřejného prostranství	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastav	-0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších-vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání:  $I = P_5 \times (1 + \sum P_i) = 0,255$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 171,8700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
951/3	ostatní plocha - zeleň	1 535	263 820,45
964/1	ostatní plocha - zeleň	587	100 887,69
	Součet:	2 122	364 708,14

Součet cen všech typů pozemků: = 4 696 214,97 Kč

Pozemky na LV číslo 60000 – zjištěná cena: **4 696 214,97 Kč**

### Věcné břemeno na p.č. 951/9

K pozemku p.č. 951/9 se vztahuje služebnost ze smlouvy s ČEZ o umístění zařízení distribuční soustavy. Jde o služebnost inženýrské sítě, věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou. Místním šetřením bylo zjištěno, že nemovitost se služebností je užívána bez závad.

Skutečná výměra plochy vymezené touto smlouvou zjištěna z digitálních mapových podkladů: 3,57 m<sup>2</sup>  
 Jednotková cena nájemného 22,17 Kč/m<sup>2</sup>

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$ru = 22,17 \times 3,57 = 79,- \text{ Kč}$

Ko ...koeficient míry užitku pro podzemní objekty 1,00

**Roční užitek:**  $Ru = ru \times ko = 79,- \text{ Kč}$

p..... míra kapitalizace 0,10

Cena věcného břemene:  $CBn = Ru/p = 790,- \text{ Kč}$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného  $\times -1$

Hodnota věcného břemene: = **-790,-Kč**

**Rekapitulace ceny dle vyhlášky:**

Trvalé porosty	2 918 565,- Kč
Pozemky na LV číslo 60000	4 696 214,97 Kč
Věcné břemeno na p.č. 951/9	-790,- Kč
<b>Výsledná cena celkem:</b>	<b>7 613 989,97 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>7 613 990,00 Kč</b>

**Rekapitulace ceny nemovitosti**

Porovnávací cena pozemků	4.742.220,- Kč
Trvalé porosty	2 918 570,- Kč
<b>Obvyklá cena včetně stromů</b>	<b>7 660 790,- Kč</b>

Pozemky v k.ú.Veltrusy

Cena	
Cena obvyklá (zjištěná porovnáním)	7 660 790,00 Kč
Cena zjištěná dle vyhlášky	7 613 990,00 Kč
<b>Průměr cen</b>	<b>7 637 390,00 Kč</b>
<b>Obvyklá cena nemovitosti</b>	<b>7 660 790,00 Kč</b>

Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je minimální, činí méně než 1%. Cena obvyklá vychází z aktuálních tržních podmínek v lokalitě a vyjadřuje tedy okamžitý stav trhu s nemovitostmi v daném segmentu a místě.

**III. Nájemné za pozemky v k.ú. Veltrusy**

Vzhledem k naprosté absenci srovnávacích pozemků, které jsou v dané lokalitě pronajaty, je výše nájemného odvozena od ceny pozemku. Se zvážením charakteru pozemku, provozované činnosti a lokality je stanovena ve výši 5% z ceny pozemku.

Cena nájemného	= 5% z ceny pozemku tj. 7.660.790,- x 0,05	= <b>383 040,- Kč/ročně</b>
jednotkové nájemné	= 383.040/17.279	= <b>22,17 Kč/m<sup>2</sup> ročně</b>

## Odůvodnění a závěr

Pro stanovení obvyklé ceny jsem vycházel z obecně užívaných metod pro stanovení ceny. Ocenění cenovým porovnáním bylo provedeno z dostupných relevantních podkladů a srovnávacích nemovitostí z dané lokality. Pro komparaci byly v katastru nemovitostí zjištěny tři srovnatelné pozemky, jejichž jednotkové prodejní ceny byl použity pro stanovení ceny porovnávací.

Při stanovení obvyklé ceny byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti, její stav, polohu, lokalitu apod. Při ocenění jsem vycházel ze stavu pozemku v současné době a vzal v úvahu veškeré okolnosti, které by na cenu mohly mít vliv. Na závěr bylo provedeno ocenění podle platné vyhlášky. Obvyklé nájemné pak bylo stanoveno procentní sazbou z ceny pozemku.

Obvyklá cena nemovitosti určená znalcem činí

**7 660 790,- Kč**

*Cena slovy: sedmmilionůšestsetšedesáttisícsetmsetdevadesát Kč*

Cena nemovitosti zjištěná podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění činí

**7 613 990,- Kč**

*Cena slovy: sedmmilionůšestsettřinácttisícdevětsetdevadesát Kč*

Obvyklá cena jednotkového ročního nájemného za nemovitosti určená simulací činí

**22,17 Kč/m<sup>2</sup>**

*Cena slovy: dvacetdva korun a sedmnáct haléřů*

## Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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

Souhlasím se zveřejněním znaleckého posudku.

V Praze, 29.4.2021

Ing. ~~Ver~~ Zíték

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 č.j. Spr 489/2006, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 205/2021 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



## Seznam příloh

- Výpis z katastru nemovitostí 3 str.
- Dendrologický průzkum – mapky 2 str.
- Dendrologický průzkum – tabulky 7 str.
- Fotodokumentace 4 str.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2021 14:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2021 EAS pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Krsek: CZ0206 Mělník

Obec: 535273 Veltrusy

Území: 779873 Veltrusy

List vlastnictví: 60000

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

#### Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
651	15	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
652	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
653	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
654	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
655	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
656	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
658	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
659	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
660	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
661	212	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Veltrusy, č.p. 836, jiná st., LV 856				
662	61	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
667	154	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856				
711	24	zastavěná plocha a nádvoří		

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 11.02.2021 14:15:03

Kres: CZ0206 Mělník

Obec: 535273 Veltrusy

Číslo: 779873 Veltrusy

List vlastnictví: 60000

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

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856

712 24 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856

713 24 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856

714 80 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Veltrusy, č.p. 818, jiná st., LV 856

715 15 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 856

737 236 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Veltrusy, č.p. 817, obč.vyb, LV 856

817 106 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Veltrusy, č.p. 819, obč.vyb, LV 856

818 100 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Veltrusy, č.p. 574, obč.vyb., LV 531

951/2 3977 ostatní plocha zeleň

951/3 2330 ostatní plocha zeleň

951/4 2884 ostatní plocha zeleň

951/8 5097 ostatní plocha zeleň

951/9 907 ostatní plocha zeleň

964/1 813 ostatní plocha zeleň

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Právní práva

Věcné břemeno (podle listiny)

- zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy

- zdržet se činností, které by ohrozily spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení

- distribuční soustavy nebo život, zdraví či majetek osob, a které by znemožňovaly nebo

znesnadňovaly přístup k zařízení distribuční soustavy

Správnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 951/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.11.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 23.09.2013.

V-5044/2013-206

Právní práva k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní práva a další obdobné údaje - Bez zápisu

Právní upozornění

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 11.02.2021 14:15:03

Adresa: CZ0206 Mělník

Obec: 535273 Veltrusy

Parcelní číslo: 779873 Veltrusy

List vlastnictví: 60000

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

- Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

zemková kniha - knihovní vložka č. 873 - POLVZ 135/1968.

Z-11795/2004-206

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

Louva o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) UZSVM/S/26413/2016-HMSU  
dne 05.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2018 10:33:05. Zápis proveden  
dne 15.01.2018.

Z-250/2018-206

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

Účast bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Pracovník:

Vyhotoveno: 11.02.2021 14:34:22

Pracoviště: Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Dendrologický průzkum na parcelách 951/4, 951/2 a 951/8 v katastrálním území Veltrusy.  
Orientační mapa umístění stromů.  
Srpen 2019.



Dendrologický průzkum na parcele 951/9 a části parcely 964/1 v katastrálním území Veltrusy.  
Orientační mapa umístění stromů.  
Říjen 2019.





**arboristika**

Robert Stříbrný

736 701 138 *profesionální práce s dřeviny*

---

[www.arboristika-kaceni-stromu.cz](http://www.arboristika-kaceni-stromu.cz)

[stribny.robert@seznam.cz](mailto:stribny.robert@seznam.cz)

Palackého 179, 273 09 Kladno-Švermov, IČ: 71307231

### **Dendrologický průzkum kemp Veltrusy 2019.**

Vysvětlení hlavních hodnocených položek a jednotlivých typů ošetření.

#### **OBVOD KMENE**

Obvod kmene je měřený ve výšce 130 cm od země. V případě dvou nebo vícekmenných stromů jsou v tabulce uvedeny obvody dvou nejtlustších kmenů.

#### **FYZIOLOGICKÁ VITALITA**

Vyjádřeno číslem na stupnici 1-4, hodnoceno podle kvantity a kvality olistění v horní polovině koruny

- 1 stromy plně vitální
- 2 stromy se sníženou vitalitou, projevy snížení vitality mohou být dočasné
- 3 stromy se silně nebo trvale sníženou vitalitou, nelze zpravidla očekávat zlepšení
- 4 stromy se zbytkovými projevy fyziologické vitality/odumřelé

## ZDRAVOTNÍ STAV

(souhrn všech defektů), vyjádřeno číslem na stupnici 1-3. Hodnoceno vizuálně a také poklepem kmene pro zjištění rozsahu případné hniloby.

- 1 stromy bez poškození nebo mírně poškozené, předpoklad dlouhodobé existence (např. hojící se rány, drobná poškození,)
- 2 stromy výrazněji poškozené, po ošetření možná dlouhodobá existence (např. tlakové větvení které se teprve rozvíjí, menší dutiny, vychýlené těžiště, kmen dutý ale s dostatečnou zbytkovou stěnou)
- 3 stromy velmi silně poškozené (např dutý kmen se slabou zbytkovou stěnou, velké dutiny, praskliny, kolonizace dřevokaznými houbami většího rozsahu)

## PROVOZNÍ BEZPEČNOST

Vyjádřeno číslem na stupnici 1-3. Do úvahy je bráno i umístění stromu, například nad domy a komunikacemi vs v málo frekventovaných místech.

- 1 bezpečný strom (pokud je navrženo ošetření, je to z pěstebních a provozních důvodů - výchovný řez, podchodná výška atd.)
- 2 strom je třeba ošetřit výhledově (suché větve, poškozené větve, tlakové větvení bez praskliny, vychýlené těžiště atd.)
- 3 strom je třeba ošetřit aktuálně (např. velké suché, přetížené nebo poškozené větve, visící velké větve, rizikové tlakové větvení, nebezpečí zlomu nebo vývratu celého stromu)

## NÁVRH PĚSTEBNÍHO OPATŘENÍ

Návrh opatření, kterým se strom uvede do požadovaného stavu - nejčastěji řeší provozní bezpečnost, dále pak zdravotní stav stromu a v některých případech provozní účely.

BŘ	bezpečnostní řez – pouze zajištění provozní bezpečnosti
ZŘ	zdravotní řez – celkový udržovací řez
RED	redukce koruny- symetrizace/odlehčení/řez směrem k překážce/snížení těžiště
ODS	odstranění jedince
VAZBA	instalace dynamické nebo statické vazby koruny
VŘ	výchovný řez mladého stromu
KO	kontrola, sledování stavu problematického jedince/kontrola vazby
PV	zajištění podjezdné nebo podchodné výšky
OV	odstranění výmladků na kmeni

V hodnocení stromů na zadaných parcelách byla navrhována pouze opatření k vyřešení provozní bezpečnosti stromů.



**arboristika**

Přírodovědný ústav

736 001 100

Kladno - Světlá nad Sázavou

www.arboristika-kaceni-stromu.cz

stribomy.robert@seznam.cz

Palácového 179, 273 09 Kladno-Svěrov, IČ: 71307231

**Dendrologický průzkum kemp Veltrusy, 2019.**

č.	taxon	obvod kmene cm	zdrav. prov.			stav, závady	navržená opatření
			vitalita 1-4	stav 1-3	bezp. 1-3		
1	Fraxinus excelsior	240	2	2	2	velké poškození kmene - stržená borka, velká suchá větev	BŘ, KO 5 let
2	Fraxinus excelsior	225	2	1	1	suché větve	
3	Fraxinus excelsior	211	2	1	1	suché větve	
4	Fraxinus excelsior	240	1	3	1	dutý, otevřená dutina na bázi kmene	KO 5 let
5	Fraxinus excelsior	209	2	1	1	malé poškození kmene, pahýl	
6	Fraxinus excelsior	207	3	3	3	rozsáhlá hniloba ve kmeni-slabá zbytková stěna	ODS
7	Quercus robur	185	1	1	1		
8	Quercus robur	190	1	1	1		
9	Fraxinus excelsior	230	3	3	3	rozsáhlá hniloba ve kmeni-slabá zbytk. stěna, velké suché větve	ODS
10	Tilia cordata	169	2	1	1		
11	Quercus robur	186	2	1	2	suché větve	BŘ
12	Quercus robur	164	3	2	2	dutina, vychýlené těžiště, velké suché větve	BŘ
13	Quercus robur	173	4	3	2	dutý, odumřelý terminál=velké suché větve	ODS/RED na torzo
14	Acer platanoides	166	2	3	2	dutý, otevřená dutina na bázi kmene	ODS/RED 30 %
15	Quercus robur	207	3	1	3	velké suché větve	BŘ, KO 5 let
16	Quercus robur	142	4	3	3	odumřelý terminál=velké suché větve, odstraněný dvoják, hniloba	ODS
17	Tilia cordata	152	4	3	3	hniloba v celém kmeni-slabá zbytková stěna!, dutiny na bázi kmene	ODS
18	Fraxinus excelsior	212	2	1	3	velká suchá větev	BŘ
19	Quercus robur	158	4	1	3	odumřelé 2/3 koruny=velké suché větve	ODS
20	Fraxinus excelsior	298	2	1	2	suché větve, dutina, řezná rána	BŘ
21	Acer platanoides	146	3	3	2	dutý-slabá zbytk. stěna, řezné rány, suché větve-terminál	ODS
22	Robinia pseudoac.	204	3	1	1		
23	Tilia cordata	135	3	3	2	torzo, hniloba v celém kmeni-slabá zbytková stěna	ODS
24	Quercus robur	223	3	1	3	velké suché větve	BŘ
25	Fraxinus excelsior	216	2	1	1		
26	Quercus robur	164	3	1	3	velké suché větve	BŘ
27	Fraxinus excelsior	94	1	1	1		
28	Robinia pseudoac.	187	4	2	3	téměř odumřelý, dutý, dutina na bázi kmene, velké suché větve!	ODS
29	Quercus robur	136	3	2	2	torzo, velký pahýl	BŘ
30	Fraxinus excelsior	137	3	1	2	vychýlené těžiště, suché větve	BŘ
31	Tilia cordata	179	3	2	2	dutý	RED 30 %
32	Tilia cordata	154	4	2	2	dutá-výše na kmeni, poškození kosterní větve	RED 50 %=torzo
33	Fraxinus excelsior	141	2	2	2	dutina, suché větve	BŘ
34	Tilia cordata	107	3	3	3	velká suchá větev, velké poškození kmene	RED 50 %=torzo
35	Acer platanoides	96	1	1	1		
36	Fraxinus excelsior	124	1	1	1		
37	Fraxinus excelsior	108	1	1	1		
38	Acer platanoides	90, 79	1	2	1	čtyřkmen, menší poškození kmenů	
39	Quercus robur	216	2	1	1		
40	Fraxinus excelsior	127	1	1	1		
41	Fraxinus excelsior	108	4	1	1	vychýlené těžiště, chybí terminál	
42	Fraxinus excelsior	131	1	1	1		

43	Fraxinus excelsior	153	3	1	1	menší suché větve	
44	Fraxinus excelsior	102	3	1	1	menší suché větve	
45	Fraxinus excelsior	105	4	1	2	suché větve	BŘ
46	Fraxinus excelsior	165	2	1	2	suchá větve	BŘ
47	Fraxinus excelsior	145	1	1	2	suché větve	BŘ
48	Fraxinus excelsior	104	3	1	2	suché větve	BŘ
49	Fraxinus excelsior	130	2	1	2	počínající hniloba kmene, suchá větve	BŘ
50	Fraxinus excelsior	131	3	1	2	suché větve	BŘ
51	Fraxinus excelsior	134	3	1	1	menší suché větve	
52	Fraxinus excelsior	104	4	1	3	2/3 koruny odumřelá=velké suché větve	ODS
53	Fraxinus excelsior	123	1	1	1		
54	Fraxinus excelsior	109	2	1	1		
55	Fraxinus excelsior	99	3	2	2	poškození kořen. náběhu, počínající hniloba kmene, suché větve	BŘ
56	Fraxinus excelsior	134	2	2	2	poškození kořen. náběhu, suché větve	BŘ
57	Fraxinus excelsior	138	2	2	3	dutiny, poškození kmene, suché větve, přetížená větve	BŘ
58	Fraxinus excelsior	94	3	1	1		
59	Fraxinus excelsior	122	3	2	1	vychýlené těžiště, malé suché větve	
60	Fraxinus excelsior	81	3	3	1	hniloba ve kmeni, ulomený terminál	
61	Fraxinus excelsior	100	3	1	1	poškození kořen. náběhu, malá dutina	
62	Fraxinus excelsior	135	4	2	3	poškození kmene, 1/2 koruny odumřelá=velké suché větve	ODS
63	Fraxinus excelsior	141	4	1	3	2/3 koruny odumřelá=velké suché větve, vychýlené těžiště	ODS
64	Fraxinus excelsior	103	2	1	1		
65	Robinia pseudoac.	127	1	2	1	odstraněný dvoják, počínající hniloba kmene	KO 5 let
66	Pinus nigra	88	2	1	1		
67	Robinia pseudoac.	239	2	3	3	dutý-výše ve kmeni, prasklina v hlavním větvení	RED 2 kmenů
68	Robinia pseudoac.	203	3	2	1	podélná otevřená dutina	
69	Pinus strobus	108	1	2	1	ulomený terminál, počínající hniloba kmene	
70	Acer platanoides	133, 178	1	3	3	dvojkmen, tlakové větvení	VAZBA dynamická
71	Robinia pseudoac.	156	4	1	3	50 % koruny odumřelých=velké suché větve	ODS
72	Robinia pseudoac.	205	3	1	3	velké suché větve	BŘ
73	Pinus strobus	109	2	1	1		
74	Robinia pseudoac.	162, 156	3	1	2	dvojkmen, suché větve	BŘ
75	Robinia pseudoac.	170	3	1	1		
76	Robinia pseudoac.	177	3	1	1		
77	Robinia pseudoac.	176	3	2	1	dutina, poškození kořenového náběhu	
78	Robinia pseudoac.	164	4	1	3	odumřelý vrchol=velké suché větve	BŘ=RED 30 %
79	Robinia pseudoac.	143	3	1	3	velká suchá větve	BŘ
80	Acer platanoides	125	1	1	1	poškození kořenového náběhu	
81	Acer platanoides	152	1	1	1		
82	Robinia pseudoac.	153	2	1	1		
83	Robinia pseudoac.	174	3	2	2	poškození kmene, suché větve	BŘ
84	Robinia pseudoac.	243	3	3	2	velké poškození kmene na bázi, dutiny, proschlý	BŘ=RED 20 %
85	Robinia pseudoac.	151	3	1	3	velké suché větve	BŘ
86	Robinia pseudoac.	125	3	3	2	podélná otevřená dutina	RED 30 %
87	Robinia pseudoac.	150	3	1	1		
88	Acer platanoides	115	1	1	1		
89	Acer platanoides	92	1	1	1		
90	Robinia pseudoac.	154	3	2	2	dutý, suché větve	BŘ
91	Acer platanoides	133	2	2	1	dutý, poškozené kosterní větve	KO 5 let
92	Robinia pseudoac.	175	3	1	2	suché větve	BŘ
93	Robinia pseudoac.	144	4	2	2	dutý, suché větve, vychýlené těžiště	ODS
94	Robinia pseudoac.	204	3	3	2	tlakové větvení, vícečetná podélná poškození kmene, suché větve	BŘ, RED 20 %
95	Robinia pseudoac.	131	3	3	2	podélná poškození kmene v celém průběhu	RED 25 %
96	Robinia pseudoac.	139	4	3	3	poškození báze km., dutý, dutiny, odumř. vrchol=velké suché větve	ODS
97	Robinia pseudoac.	125	4	3	2	poškození kořenového náběhu, dutý, vychýlené těžiště	ODS
98	Robinia pseudoac.	170	2	2	2	vychýlené těžiště	RED 20 %-symetr.

99	Robinia pseudoac.	102	4	3	2	otevřená dutina, hniloba, chybí vrchol, vychýlené těžiště	ODS
100	Robinia pseudoac.	91	4	3	2	podélné poškození kmene, chybí vrchol, vychýlené těžiště	ODS
101	Robinia pseudoac.	131	4	3	2	poškození kořenového náběhu, vychýlené těžiště	ODS
102	Robinia pseudoac.	85	4	3	2	hniloba ve kmeni, suché větve, vychýlené těžiště	ODS
103	Acer platanoides	135	2	2	1	4x poškození kmene na bázi	KO 5 let
104	Quercus robur	105	1	1	1	poškození kořenového náběhu	
105	Robinia pseudoac.	142	4	3	1	torzo, poškození kmene	
106	Robinia pseudoac.	99	4	3	3	hniloba ve kmeni, odumřelý	ODS
107	Robinia pseudoac.	123	4	3	3	hniloba ve kmeni, odumřelý	ODS
108	Robinia pseudoac.	93	4	3	3	téměř odumřelý, torzo, hniloba	ODS
109	Robinia pseudoac.	139	4	3	3	téměř odumřelý, silně vych. těžiště, velké suché větve, poškoz. km.	ODS
110	Robinia pseudoac.	143	3	2	1	poškození kmene na bázi	
111	Robinia pseudoac.	171	3	1	1	vychýlené těžiště	
112	Robinia pseudoac.	136	4	3	2	dutý, chybí terminál	ODS
113	Robinia pseudoac.	146	3	1	1		
114	Robinia pseudoac.	147	3	3	3	dutý, vychýlené těžiště, pošk. Kořenového náběhu 2x, suché větve	BŘ
115	Robinia pseudoac.	170	3	1	1		
116	Acer platanoides	177	1	2	3	sekundární koruna, prasklina v kosterním větvení	RED 2 koster. větví
117	Acer platanoides	137	1	1	1		
118	Robinia pseudoac.	129	3	1	2	suché větve	BŘ
119	Robinia pseudoac.	122	3	2	1	více malých poškození kmene, vychýlené těžiště	
120	Robinia pseudoac.	156	3	3	2	poškození báze kmene, poškození kmene - zlom	RED 20%
121	Robinia pseudoac.	148	3	3	1	podélná poškození kmene	
122	Robinia pseudoac.	166	3	3	1	počínající hniloba kmene, vícečetná poškození kmene	
123	Robinia pseudoac.	207	2	1	1		
124	Robinia pseudoac.	180	3	3	1	dutý, poškození kořenového náběhu	KO 5 let
125	Acer platanoides	129, 126	1	2	1	dvojkmen, tlakové větvení	KO 5 let
126	Acer platanoides	174	1	1	1		
127	Acer platanoides	153	1	1	1		
128	Robinia pseudoac.	174	2	2	1	poškození kmene	
129	Robinia pseudoac.	178	3	3	1	otevřená dutina na bázi kmene	KO 5 let
130	Robinia pseudoac.	164	2	2	2	dutý, poškození kmene, suché větve	BŘ
131	Robinia pseudoac.	213	2	2	1	dutý v bázi kmene	
132	Robinia pseudoac.	176	2	2	1	poškození kořenového náběhu, dutina výše na kmeni	
133	Acer platanoides	151	1	1	1		
134	Robinia pseudoac.	115	2	1	1		
135	Acer platanoides	142	1	1	1		
136	Acer platanoides	185	1	1	1		
137	Robinia pseudoac.	118	3	1	1	vychýlené těžiště	
138	Robinia pseudoac.	139	2	2	1	poškození báze kmene - dutina, vychýlené těžiště	
139	Acer platanoides	86	1	1	1		
140	Robinia pseudoac.	141	2	2	1	podélná dutina na bázi kmene	
141	Robinia pseudoac.	176	2	2	1	velké poškození kmene, vychýlené těžiště	
142	Robinia pseudoac.	170	2	1	1		
143	Robinia pseudoac.	145	2	1	1		
144	Robinia pseudoac.	111	2	3	1	průběžné poškození kmene - celý kmen, torzo	
145	Robinia pseudoac.	204	3	1	1		
146	Acer platanoides	158	1	1	1	hojící se poškození kmene	
147	Robinia pseudoac.	127	4	3	2	torzo, odumřelá borka 50 %	ODS
148	Robinia pseudoac.	183	2	3	2	velké poškození kmene, vychýlené těžiště	RED 25 %
149	Robinia pseudoac.	144	1	1	1		
150	Robinia pseudoac.	165	2	1	1	poškození kmene	
151	Robinia pseudoac.	123	2	1	1	poškození kmene	



**Dendrologický průzkum kemp Veltrusy, 10\_2019.**

č.	taxon	obvod kmene cm	zdrav. prov.			stav, závady	navržená opatření
			vitalita 1-4	stav 1-3	bezp. 1-3		
152	Tilia cordata	178	3	3	3	rozsáhlá hniloba, vychýlené těžiště, ulomený terminál	ODS
153	Tilia cordata	157	3	3	2	odumřelý terminál	ODS
154	Robinia pseudoac.	154	3	2	3	velká suchá větev, vpadliny na kmeni	BŘ
155	Robinia pseudoac.	142	2	1	2	suchá větev, visící větve, vpadliny na kmeni	BŘ
156	Quercus robur	331	1	1	2	suché větve, pahýly	BŘ
157	Quercus robur	329	2	1	3	velké suché větve, velký pahýl	BŘ
158	Robinia pseudoac.	123	3	2	1	dutý, vychýlené těžiště, řezná rána	
159	Quercus robur	157	3	1	2	suché větve	BŘ
160	Tilia cordata	107	3	1	1	poškození kořenového náběhu, proschlý vrchol	
161	Quercus robur	99	3	1	1	proschlý vrchol	
162	Tilia platyphyllos	142	3	3	3	dutá, vychýlené těžiště, velké suché větve, prasklá kosterní větev	BŘ, RED 40 %
163	Quercus robur	126	2	1	2	jednostranná koruna, velká suchá větev	BŘ
164	Robinia pseudoac.	136	3	1	3	velké suché větve	BŘ
165	Robinia pseudoac.	120	4	2	2	poškození kmene, suché větve	ODS
166	Robinia pseudoac.	158	2	1	1		



Chatky na p.č. 951/8



Dětské hřiště a nezapsaná kolna na p.č. 951/8



Nezapsané chatky na p.č. 951/8

čp. 574 na p.č. st.818



čp. 819 na p.č. st.817