ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 096962/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 306/1, pozemku p.č. 306/3, součástí je stavba: Kaňk, č.p. 372, rod. dům, zapsaných na LV číslo 10125
katastrální území Kaňk, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www. posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5990/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 313/24-56

Počet stran: 28, z toho 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.01.2026 **Vyhotoveno:** V Hranicích 12.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 306/1, pozemku p.č. 306/3, součástí je stavba: Kaňk, č.p. 372, rod. dům, zapsaných na LV číslo 10125
katastrální území Kaňk, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ke dni 01.11.2025, LV číslo 10125, k.ú. Kaňk
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”**

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

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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.

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

ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Kaňk
Adresa nemovité věci:	Fráty 372, 284 01 Kutná Hora

Vlastnické a evidenční údaje

Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora

Omezení vlastnického práva
Typ
Na pozemku p.č. 306/1 vázne věcné břemeno podle článku II smlouvy ze dne 06.02.2019.
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Horák Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 372 se nachází v ulici Fráty, v zástavbě domů - viz přiložená mapka.
Jedná se o rodinný dům na rovinatých, oplocených pozemcích. Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou, a nachází se na pozemku p.č. 306/3. Rodinný dům byl kolaudován v roce 2025. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci. Na pozemku p.č. 306/1, který je užíván jako zahrada se nachází bazén. Kolem rodinného domu se nachází pozemek p.č. 306/1 v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem p.č. 306/3. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobního vozidla je na pozemcích kolem rodinného domu. V obci je možno se napojit na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.
Povinný byl informován o termínu prohlídky a neposkytl znalci součinnost - viz příloha, i když se v domě vyskytovala jeho matka a neumožnila prohlídku a zaměření - viz na foto v příloze. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice, některé výměry a vybavení bylo odhadnuto a z tohoto důvodu může ocenění obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Bazén
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Fráty 372 284 01 Kutná Hora
LV:	10125
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora
Katastrální území:	Kaňk
Počet obyvatel:	21 642

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 772,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,155}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,132**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,980**

1. Rodinný dům
Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, se sedlovou střechou, a nachází se na pozemku p.č. 306/3. Rodinný dům byl kolaudován v roce 2025. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází závětří, čtyři pokoje, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se záchodem, záchod a technická místnost.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové s izolací
2. Zdivo	cihelné, zateplení
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované s nátěrem
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné, obložkové
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	vinyl
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	podlahové, plynový kotel
17. Elektroinstalace	230, 400 V
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplé, studené
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný plynový kotel
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	krb, internet

Objekt je udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kutná Hora
Stáří stavby:	1 rok
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 646,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	9,90*16,70+8,70*5,00	=	208,83 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	208,83 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(9,90*16,70+8,70*5,00)*(3,20)	=	668,26 m^3
zastřešení:	(9,90*16,70+8,70*5,00)*(3,00*0,5)	=	313,25 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**981,51 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	208,83 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	208,83 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 1 rok:

$s = 1 - 0{,}005 * 1 =$ **0,995**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}995 =$ **1,224**

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,980**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 646,- Kč/m^3 * 1,224 = 5 686,70 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 981,51 m^3 * 5 686,70 Kč/m^3 * 1,000 * 0,980= 5 469 921,86 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 469 921,86 Kč

2. Bazén

Na zahradě se nachází bazén.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,50*3,00*1,50 = 24,75 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**7 139,95**
Plná cena: 24,75 m^3 * 7 139,95 Kč/m^3	=	**176 713,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	**172 295,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	**168 850,- Kč**

Bazén - cena zjištěná = 168 850,- Kč

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 639,00 m^2

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0{,}8 * 1\,639{,}00) / 1\,639{,}00 =$ **0,922**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,980**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,980 = **0,980**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 772,-	0,980		3 696,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	306/1	1 379	3 696,56	
Redukční koeficient R = 0,922				3 408,23	4 699 949,17
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	306/3	260	3 696,56	
Redukční koeficient R = 0,922				3 408,23	886 139,80
Stavební pozemky - celkem			1 639		**5 586 088,97**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **5 586 088,97 Kč**

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné

zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5 586 088,97
Celková výměra pozemku	m^2	1 639,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	34 082,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 215,35

Trvalé porosty = 2 215,35 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno
Na pozemku p.č. 306/1 vázne věcné břemeno podle článku II smlouvy ze dne 06.02.2019. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:	10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	177,51 m^2
Obestavěný prostor:	981,51 m^3
Zastavěná plocha:	208,83 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	208,83 m^2
Výměra pozemku:	1 639,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům č.p. 183**
Lokalita: Kaňk
Popis: podání:
4.6.2024
cena:
4 641 200 Kč
Kupní sml.:
V-3144/2024-205 (LISTINY)
Listina ID:
85121401010
LV: 10164 k.ú.: 678015

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	U Staré Plimle 183, Kaňk, Kutná Hora (rodinný dům)	47 m2	64 686	4 641 200
PARCELA:	270 (zast. plocha a nádv.), kú: Kaňk	260 m2		6 145

Užitná plocha: 94,00 m^2

Použité koeficienty:



K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

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

	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
4 641 200	94,00	49 374	1,44	**71 099**

Název: **Rodinný dům č.p. 854**
Lokalita: Kutná Hora
Popis: podání:
23.9.2025
cena:
9 632 096 Kč
Kupní sml.:
V-5508/2025-205 (LISTINY)
Listina ID:
93260910010
LV: 15997 k.ú.: 677710

		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Švestková 854, Hlouška, Kutná Hora (rodinný dům)	121 m2	75 741	9 601 174
PARCELA:	4094/356 (zast. plocha a nádv.), kú: Kutná Hora	75 m2	5 819	
PARCELA:	4094/130 (orná půda), kú: Kutná Hora	519 m2	60	30 922

Užitná plocha: 121,00 m^2

Použité koeficienty:



K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 632 096	121,00	79 604	0,86	**68 459**

Název: **Rodinný dům č.p. 826**
Lokalita: Kutná Hora
Popis: podání:
6.9.2024
cena:
8 253 393 Kč
Kupní sml.:
V-5042/2024-205 (LISTINY)
Listina ID:
86549520010
LV: 15791 k.ú.: 677710

		Plocha	Cena/m2	Cena

STAVBA:	Hrušňová 826, Hlouška, Kutná Hora (rodinný dům) 102 m2	74 363 8 199 579				
PARCELA:	4095/164 (zast. plocha a nádv.), kú: Kutná Hora			87 m2	7 064	
PARCELA:	4095/93 (orná půda), kú: Kutná Hora			896 m2	55 49 252	
PARCELA:	4095/167 (orná půda), kú: Kutná Hora			83 m2	55	4 562

Užitná plocha: 102,00 m^2

Použité koeficienty:



K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 253 393	102,00	80 916	0,86	**69 588**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat drobné nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	68 459 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 715 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	71 099 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**69 715 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	177,51 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**12 375 110 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	5 469 921,90 Kč
2. Bazén	168 850,- Kč
3. Pozemky	5 586 089,- Kč
4. Trvalé porosty	2 215,40 Kč
Ocenění - celkem:	**11 227 076,30 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-10 000,- Kč**
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:	**11 217 076,30 Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**11 217 076,30 Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**11 217 080,- Kč**

slovy: Jedenáct milionů dvě stě sedmnáct tisíc osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 11 227 080 Kč

slovy: Jedenáct milionů dvě stě dvacet sedm tisíc osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 12 375 109,60 Kč

Porovnávací hodnota 12 375 110 Kč

Obvyklá cena 12 375 110 Kč

slovy: Dvanáct milionů tři sta sedmdesát pět tisíc jedno sto deset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 306/1, pozemku p.č. 306/3, součástí je stavba: Kaňk, č.p. 372, rod. dům, zapsaných na LV číslo 10125
katastrální území Kaňk, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo věcného břemene na pozemek p.č. 306/1 podle článku II smlouvy ze dne 06.02.2019. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

Příslušenství:
Bazén, venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovodu, elektřiny, kanalizace, plynu, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Obvyklá cena	**12 375 110 Kč**
slovy: Dvanáct milionů tři sta sedmdesát pět tisíc jedno sto deset Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5990/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 096962/2025.

V Hranicích 12.01.2026

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 096962/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.11.2025 21:01:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 313/24 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **533955 Kutná Hora**

Kat.území: **678015 Kaňk** List vlastnictví: **10125**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
306/1	1379	zahrada		zemědělský půdní fond
306/3	260	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Kaňk, č.p. 372, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **306/3**

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 **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 5500/490393-02/18/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 5500/490393-02/18/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.12.2080, na splacení jistiny úvěru ve výši 4.320.000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 5.184.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 306/1, Parcela: 306/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/490393-02/18/01-002/00/R ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 12:43:52. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Kutná Hora V-7158/2018-205**

Pořadí k **22.11.2018 12:43**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/490393-02/18/01-002/00/R ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 12:43:52. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Kutná Hora V-7158/2018-205**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/490393-02/18/01-002/00/R ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 12:43:52. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Kutná Hora V-7158/2018-205**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.11.2025 21:01:00*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **533955 Kutná Hora**

Kat.území: **678015 Kaňk** List vlastnictví: **10125**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dle článku III. této smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 306/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IP-12-6012259/VB/1 dle GP č. 561-602/2018 ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 08:45:38. Zápis proveden dne 12.03.2019.**

V-882/2019-205

Pořadí k **15.02.2019 08:45**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr.Jan Fendrych, Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Povinnost k

Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-313/2024 -8 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 18:00:52. Zápis proveden dne 25.06.2024; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-2866/2024-205

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: 306/1, Parcela: 306/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-313/2024 -23 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 18:00:52. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-2867/2024-205

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2015 15:14:01. Zápis proveden dne 05.02.2015.**

V-271/2015-205

Pro: **Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora** *RČ/IČO:* [redacted]

o **Potvrzení vlastníka o nabytí vlastnictví stavby jejím zhotovením ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 09:31:28. Zápis proveden dne 21.07.2025.**

Z-3270/2025-205

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.11.2025 21:01:00*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **533955 Kutná Hora**

Kat.území: **678015 Kaňk** List vlastnictví: **10125**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **Horák Jiří, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
306/1	**31010**	**1379**

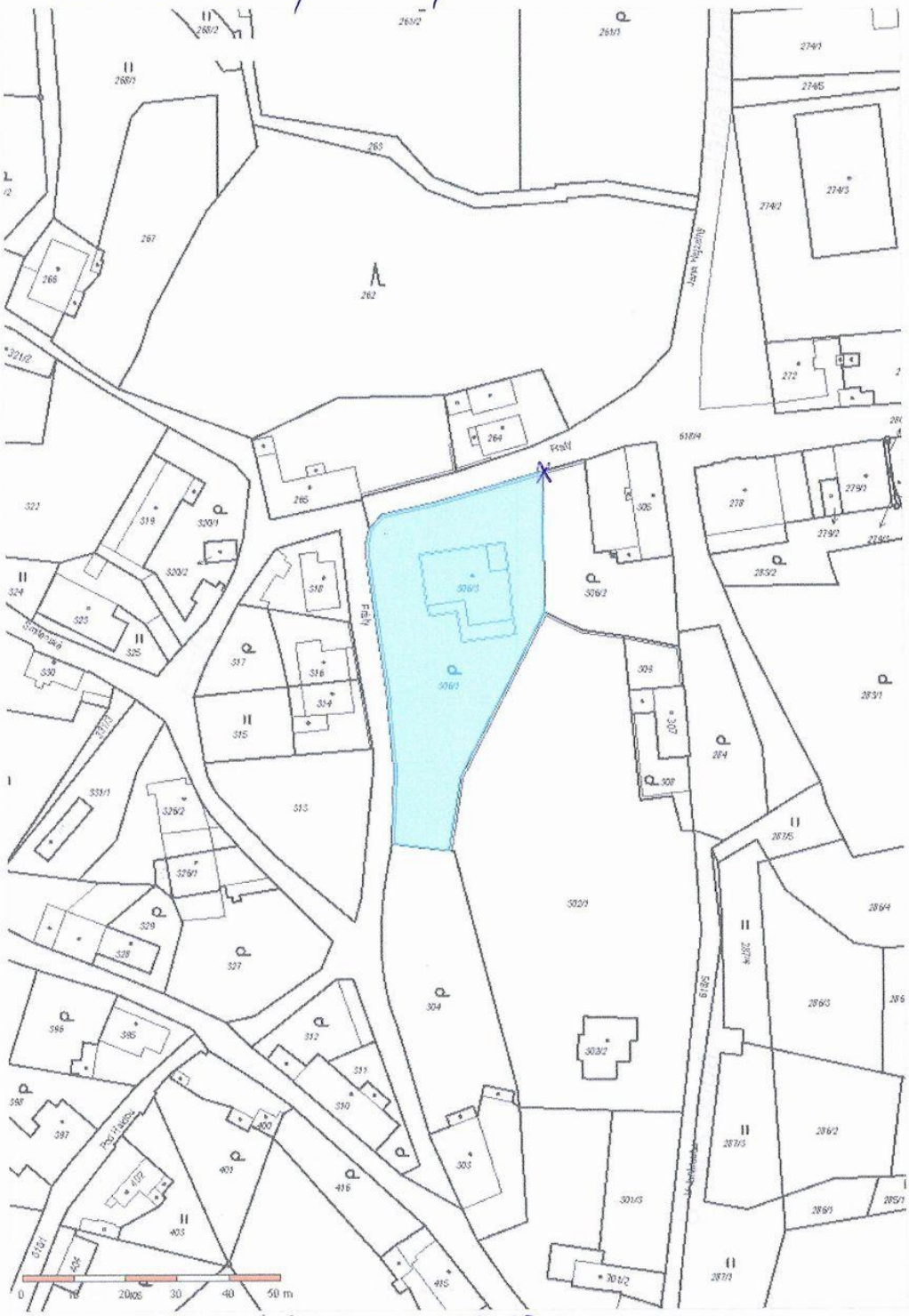
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.11.2025 21:40:04

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

KUTNÁ HORA, KAŇK, FRÁTY 372 LV 10125



GPS 49.97311, 15.27717













Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Jiří Horák
Šandova 148
284 01 Kutná Hora, Šipší

Hranice dne 04.12.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 313/24-56

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 10125, k.ú. Kaňk.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne v náhradním termínu dne 07.01.2026 v 11:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček
Digitálně podepsal Zdeněk Vašíček
Datum: 2025.12.04 14:34:57 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Opravněný: Stavebniny DEK, a.s., IČ: 03748600, datovou schránkou

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 313/24-56 termín ohledání
ID zprávy: 1615587243
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 4. 12. 2025 v 14:37:13

Adresát: Jiří Horák - podnikající fyzická osoba, Šandova 148, Šipší, 28401 Kutná Hora, CZ
ID schránky: 8pj63h9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 313 24 56 ohledani RD Kaňk p.pdf (157,87 kB)

Události zprávy:

4. 12. 2025 v 14:37:13 EV0: Datová zpráva byla podána.
4. 12. 2025 v 14:37:13 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 313/24-56 ohledání
ID zprávy: 1615587793
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 4. 12. 2025 v 14:38:03

Adresát: Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ
ID schránky: 58sv583
Typ schránky: Právnická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 313 24 56 ohledani RD Kaňk p.pdf (157,87 kB)

Události zprávy:

4. 12. 2025 v 14:38:03 EV0: Datová zpráva byla podána.
4. 12. 2025 v 14:38:03 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
