

ZNALCKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	031450/2026
ZNALC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČ: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad Kutná Hora Česká 325/41, 284 01 Kutná Hora
ČÍSLO JEDNACÍ:	192 EX 46/25-102
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdu, okres Kutná Hora
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	digitální vyhotovení
DATUM:	12.6.2026
POČET STRAN:	30

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL POSUDKU	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	4
3. NÁLEZ	5
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ	5
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	5
3.3 POPIS OCENĚVANÉ NEMOVITOSTI	5
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	8
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	8
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	8
4. POSUDEK	9
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK	9
4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	10
4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	10
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	10
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	13
4.4 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU	14
4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	14
4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	14
5. ODŮVODNĚNÍ	15
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	15
5.2 KONTROLA POSTUPU	15
6. ZÁVĚR	16
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	16
6.2 ODPOVĚĎ	16
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	16
7. PŘÍLOHY	17
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	18
PŘÍLOHA Č.2 –VÝPIS LV	22
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN	29
PŘÍLOHA Č.4 - SITUAČNÍ MAPA	31
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE	33
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU	33
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

10.1	OTISK ZNALECKÉ PEČETI	33
10.2	DATUM A PODPIS	33

1. ZADÁNÍ

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 7/24 na nemovitostech uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrды, okres Kutná Hora.

1.2 ÚČEL POSUDKU

Exekuční řízení.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál www.justice.cz

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

Informace zjištěné při místním šetření

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 10.6.2026 za účasti znalce Ing. Ondřeje Bouzka a povinného. Místní proběhlo bez komplikací.

3.2 OBEČNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

3.3 POPIS OCENĚOVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

Rybková Marcela, 28. října 75, Dolní Bučice, 28571 Vrdy 17/24
Vitek Radek, Čáslavská 53, Horní Bučice, 28571 Vrdy 7/24

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 121	513	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Horní Bučice, č.p. 53, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 121</i>				
190/4	767	zahrada		zemědělský půdní fond

MÍSTOPIS

Horní Bučice jsou vesnice, část obce Vrdy v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji. Nachází se asi dva kilometry západně od Vrd. Horní Bučice jsou také název katastrálního území o rozloze 2,6 km².

Umístění v obci:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v centru Horních Bučic. V okolí se nachází převážně rodinné domy-

Dopravní dostupnost lokality:

Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci na pozemku 763/1 ve vlastnictví kraje. Parkování na místě je možné na vlastním pozemku. V docházkové vzdálenosti se nachází autobusová zastávka.

Občanská vybavenost v místě:

Občanská vybavenost v místě je základní.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Jedná se o pozemek St.p.č. 121, jehož součástí je stavba RD č.p. 53 a pozemek zahrady p.č. 190/4, vše v jednotném funkčním celku. Součástí je vedlejší stavba zahradního skladu s garáží, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výměra pozemků

St.p.č. 121	zastavěná plocha a nádvoří	=	513 m ²
p.č. 190/4	zahrada	=	767 m ²
Celkem		=	1 280 m ²

Vedlejší stavba zahradního skladu s garáží není zapsána v KN. S ohledem na její umístění na hranici pozemku však zápis do KN vyžaduje. Jedná se tak o „černou“ stavbu.

POPIS OBJEKTU RD

Jedná se o solitérní rodinný dům. Objekt má dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepený. Střecha je plochá a

částečně sedlová.

Materiálová charakteristika a vybavení objektu

Základy jsou kamenné, obvodové stěny jsou zděné z plných cihel (původní část 1.NP) a pynosilikátových tvárnic (nástavba 2.NP), střecha plochá/sedlová, stropy rovné, krytina plechová (2.NP) a tašková (střecha nad 1.NP), klempířské prvky jsou plechové kompletní, vnitřní omítky vápenocementové, vnější omítka břízlolit, vnější obklady chybí, vnitřní obklady standardní keramické, schody betonové, vnitřní dveře dřevěné, okna jsou dřevěná se zdvojeným zasklením, podlahy obytných místností většinou chybí nebo jsou povlakové, podlahy ostatních místností keramické, vytápění ústřední plnovým kotlem (mimo provoz), elektroinstalace světelná i motorová, bleskosvod chybí, rozvod studené a teplé vody, zdroj TUV boiler, vybavení kuchyně chybí, koupelna se sprchovým koutem a vanou, WC splachovací. Napojeno na veřejnou kanalizaci. Voda z vlastní studny (potrubí ze studny ke dni místního šetření vykopáno z důvodu nutnosti výměny), kanalizace do veřejného řádu. Plynovod je do objektu zaveden, ke dni místního šetření demontován plynoměr).

Technický stav

Technický stav objektu je ucházející. Objekt vyžaduje stavební úpravy. V přízemí části RD byla zahájena rekonstrukce interiéru.

Údaje z RÚIAN

Datum dokončení:	31.12.1990	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	128	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

SOUPIS MÍSTNOSTNÍ A PODLAHOVÝCH PLOCH

NÁZEV MÍSTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA [m ²]	KOEFICIENT PODLAHOVÉ PLOCHY [m ²]	PODLAHOVÁ PLOCHA PO ÚPRAVĚ KOEFICIENTEM [m ²]
1.PP			
SCHODIŠTĚ	4,95	0	0,00
SKLEP	11,20	0,5	5,60
1.NP PROVOZNĚ ODDĚLENÁ ČÁST			
WC	2,09	0,5	1,04
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	8,04	0,5	4,02
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	19,84	0,5	9,92
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	11,29	0,5	5,64
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	1,60	0,5	0,80
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	2,13	0,5	1,06
MÍSTNOST V REKONSTRUKCI	4,21	0,5	2,10
1.NP			
ZÁDVEŘÍ	32,48	1	32,48
CHODBA	15,10	1	15,10
SCHODIŠTĚ	6,24	1	6,24
KUCHYNĚ	14,68	1	14,68
KOUPELNA	3,47	1	3,47

POKOJ	24,90	1	24,90
POKOJ	17,02	1	17,02
KOMORA	3,00	1	3,00
2.NP			
CHODBA	7,34	1	7,34
WC	1,07	1	1,07
KOUPELNA	2,53	1	2,53
POKOJ	13,50	1	13,50
POKOJ	19,00	1	19,00
BALKÓN	5,00	0,5	2,50
KUCHYNĚ	12,30	1	12,30
TERASA	13,84	0,5	6,92
CELKEM	256,81		212,25

Pozn.: Koeficienty dle typu podlahové plochy jsou stanoveny dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace.

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTRUKČNÍ VÝŠKA	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1.PP	20,00	2,40	48,00
1NP PŘÍZEMNÍ ČÁST	97,11	2,85	276,77
1NP PATROVÁ ČÁST	80,53	3,10	249,66
2NP	84,00	2,74	230,16
STŘECHA PŘÍZEMÍ ČÁST	97,11	2,50	121,39
CELKEM			925,98

3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku, osobami účastnících se místního šetření a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Objekt byl zaměřen při místním šetření.

Pomocí dálkového přístupu do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN, případně z realitní inzerce

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu

6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Rozměry podlahových ploch uvedených v posudku vychází z vlastního zaměření na místě.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu do KN a údajů v realitní inzerci o porovnávaných nemovitostech bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 725 ze dne 15.4.2026 pořízený zadavatelem posudku

Snímek kat. mapy pro k.ú. Horní Bučice ze dne 8.6.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Horní Bučice ze dne 8.6.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 8.6.2026 pořízená znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 10.6.2026 pořízená znalcem fotoaparátem Nikon D3200

Zaměření nemovitosti ze dne 10.6.2026 pořízené znalcem pomocí přístroje Toolcraft LDM 50U a svinovacím ocelovým metrem.

Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

Portál www.mapy.cz

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 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 kalami. 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.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Znaleckým úkolem bylo zadáno stanovení Ceny obvyklé. Cena zjištěná tedy není stanovena.

4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Pro koeficient K2 platí nepřímá úměra, tedy čím větší je oceňovaná nemovitost oproti porovnávané, tím menší je porovnávací koeficient.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v okolí několik rodinných domů, u kterých byl v nedávné době zrealizován prodej. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Rodinný dům

Lokalita 5.května 219, Vrdy

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 24.10.2025. Solitérní objekt, jednopodlažní. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 85 m² (převzato z KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 692 m². Kompletní inženýrské sítě dle RÚIAN. Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví obdobný jako u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-6454_2025-205 a z údajů dostupných v RÚIAN.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – výrazně menší	0,70
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – pravděpodobně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,05

Kupní cena [Kč]	Zastavěná plocha všech podlaží [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 500 000	85	29 411	0,727	21 387

Vzorek č.2

Název: Rodinný dům

Lokalita: Čáslavská 55, Horní Bučice

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 12.7.2025. Řadový objekt, jednopodlažní s obytným podkrovím. Sedlová střecha. Zastavěná plocha 1.NP 123 m² (převzato z KN); podkroví 68 m² (měřeno nástrojem měření v KN). Vlastní pozemek o celkové výměře 1499 m². Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví obdobný jako u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaty z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-4025_2025-205 a z údajů dostupných v RÚIAN.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – menší	0,90
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – pravděpodobně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,05

Kupní cena [Kč]	Zastavěná plocha všech podlaží [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	191	24 083	0,850	20 482

Vzorek č.3

Název: Rodinný dům

Lokalita: Dukelských hrdinů 299, Vrdy

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 16.3.2026. Soliterní objekt, dvoupodlažní, podsklepený. Plochá střecha. Zastavěná plocha 1.NP 84 m² (převzato z KN); 2.NP 84 m² (převzato z KN); 1.PP 84 m² (odhad). Vlastní pozemek o celkové výměře 879 m². Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Celkový stav nemovitosti se jeví obdobný jako u o oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaty z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-1572_2026-205 a z údajů dostupných v RÚIAN. Zastavěná plocha 1.PP pro výpočet je uvažována pouze z 50 %.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – menší	0,90
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – obdobné	1,00
K5 Celkový stav – pravděpodobně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku – menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	Zastavěná plocha všech podlaží [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 050 000	210	24 047	0,891	21 425

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	20 482 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	21 098 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	21 425 Kč/m ²

Výpočet hodnoty na základě zastavěné plochy podlaží

Průměrná jednotková cena	21 098 Kč/m ²
Celková zastavěná plocha všech podlaží oceňované nemovité věci	281,65 m ²
Výsledná cena obvyklá	5 942 251 Kč
Výsledná cena obvyklá po zaokrouhlení	5 940 000 Kč

4.4 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU

4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejí se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena obvyklá nemovitosti:	5 940 000,- Kč
Výše podílu na nemovitosti:	7/24
Aritmeticky stanovená hodnota podílu na nemovitosti:	1 732 500,- Kč
Srážka z hodnoty podílu dle Znaleckého standardu:	30 %
Hodnota podílu na nemovitosti:	1 212 750,- Kč
Hodnota podílu na nemovitosti po zaokrouhlení na desetitisíce:	1 210 000,- Kč

5. **ODŮVODNĚNÍ**
5.1 **INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Cena obvyklá nemovitostí uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdy, okres Kutná Hora je stanovena porovnáním se zobchodovanými rodinnými domy a po úpravě cen korekčními koeficienty činí ke dni místního šetření celkem:

5.940.000,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 7/24 na nemovitostech uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdy, okres Kutná Hora vychází z ceny obvyklé upravené dle konstatování znalce v oddílu 4.4.1 tohoto posudku a činí ke dni místního šetření celkem:

1.210.000,- Kč

5.2 **KONTROLA POSTUPU**

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 7/24 na nemovitostech uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdy, okres Kutná Hora.

6.2 ODPOVĚĎ

Cena obvyklá nemovitostí uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdy, okres Kutná Hora činí ke dni místního šetření celkem:

5.940.000,- Kč

slovy: pětmiliónůdevětsetčtyřicettisíckorunčeských

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 7/24 na nemovitostech uvedených na LV č. 725, k.ú. Horní Bučice, obec Vrdy, okres Kutná Hora činí ke dni místního šetření celkem:

1.210.000,- Kč

slovy: jedenmilíondvěstědesettisíckorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Uvedené hodnoty jsou platné ke dni místního šetření.

Dle LV č. 725, k.ú. Horní Bučice je oceňovaná nemovitost v oddílu „C“ zatížena 8x Zástavním právem zákonným. Uvedené není zohledněno v ocenění.

Dle LV č. 725, k.ú. Horní Bučice je oceňovaná nemovitost v oddílu „D“ zatížena 3x Zahájením exekuce. Uvedené není zohledněno v ocenění.

Údaje o porovnávaných nemovitostech (vzorky) byly získány pouze z dostupných důvěryhodných zdrojů, tj. z kupních smluv získaných pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí a z realitní inzerce. Znalec vycházel pouze z údajů získaných z veřejně dostupných podkladů a neměl k dispozici podrobnější informace o materiálovém provedení, vnitřní dispozici objektů a případných stavebních a právních vadách vážnoucích na nemovitostech.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Fotodokumentace

Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí LV

Příloha č.3 - Snímek kat. mapy

Příloha č.4 - Situační mapa

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

DATUM POŘÍZENÍ: 10.6.2026
ZDROJ: MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 031450/2026



POHLED Z ULICE



**POHLED ZE DVORA
PATROVÁ ČÁST**



**POHLED ZE DVORA
PŘÍZEMNÍ ČÁST**



**POHLED ZE DVORA
PŘÍZEMNÍ ČÁST**



ZAHRADA



**VEDLEJŠÍ STAVBA (NENÍ
V KN)**



**PŘÍZEMNÍ ČÁST V
REKONSTRUKCI**



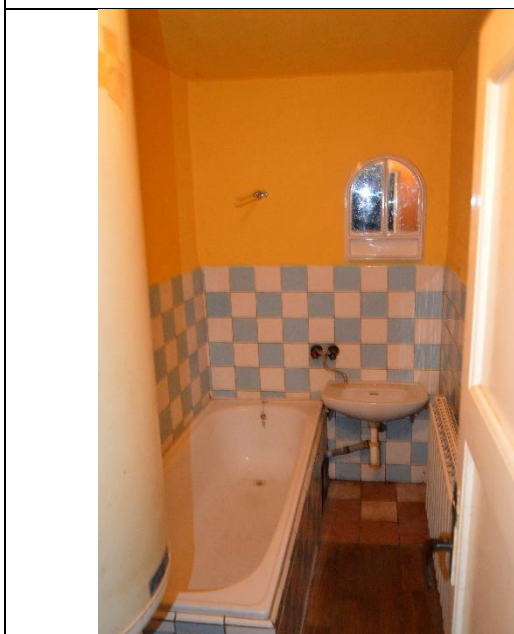
**PŘÍZEMNÍ ČÁST V
REKONSTRUKCI**



1.NP PATROVÁ ČÁST



1.NP PATROVÁ ČÁST



1.NP PATROVÁ ČÁST



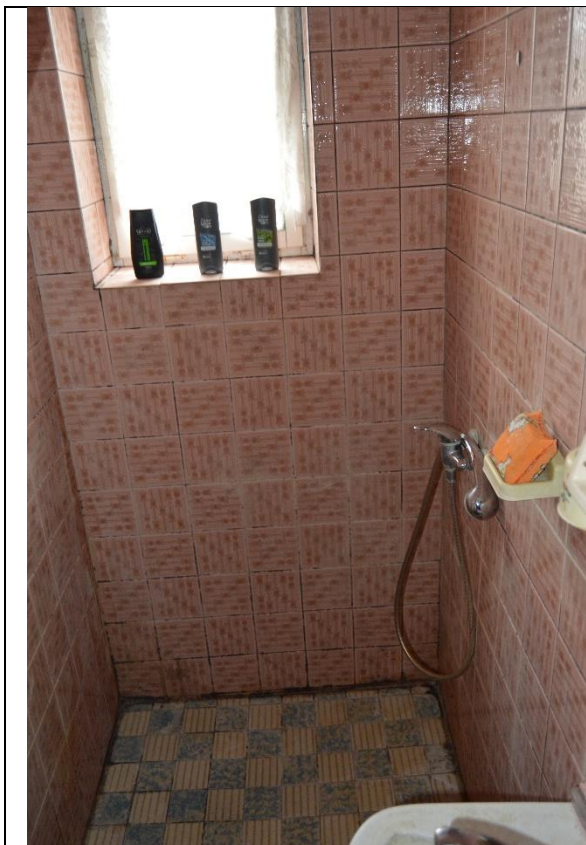
1.NP PATROVÁ ČÁST



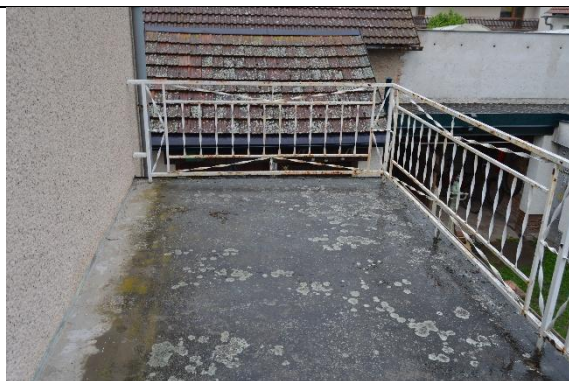
2.NP PATROVÁ ČÁST



2.NP PATROVÁ ČÁST



2.NP PATROVÁ ČÁST



2.NP PATROVÁ ČÁST



1.PP PATROVÁ ČÁST



1.PP PATROVÁ ČÁST

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 –VÝPIS LV

DATUM POŘÍZENÍ: 15.4.2026
ZDROJ: ZADAVATEL POSUDKU
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 031450/2026

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 04:55:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786225 Horní Bučice

List vlastnictví: 725

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

B *Nemovitosi*

Pozemky

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vzťahu

- o Zástavní právo zákonné

ke spoluvlastnickému podílu 7/24

k zajištění pohledávky:Existující, Platební výměr č.j.: 42005/130/8014/29.9.2014/795/so
ze dne 29.9.2014, v částce 4.359,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a
Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000
Praha 9

Povinnost k

Vítek Radek, Časlavská 53, Horní Bučice, 28571 Vrdy,

RČ/IČO:

Parcela: St. 121, Parcela: 190/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora 42005-210-8070/2025 -02263/51/PD-1 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 12:01:36. Zápis proveden dne 25.11.2025.

V-6437/2025-205

Pořadí k 03.11.2025 12:01

- o Zástavní právo zákonné

ke spoluvlastnickému podílu 7/24

k zajištění pohledávky:

Existující, Platební výměr č.j.: 42005/130/8014/8.7.2015/256/SO, ze dne 8.7.2015 ve výši 18.431,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a
Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000
Praha 9

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN

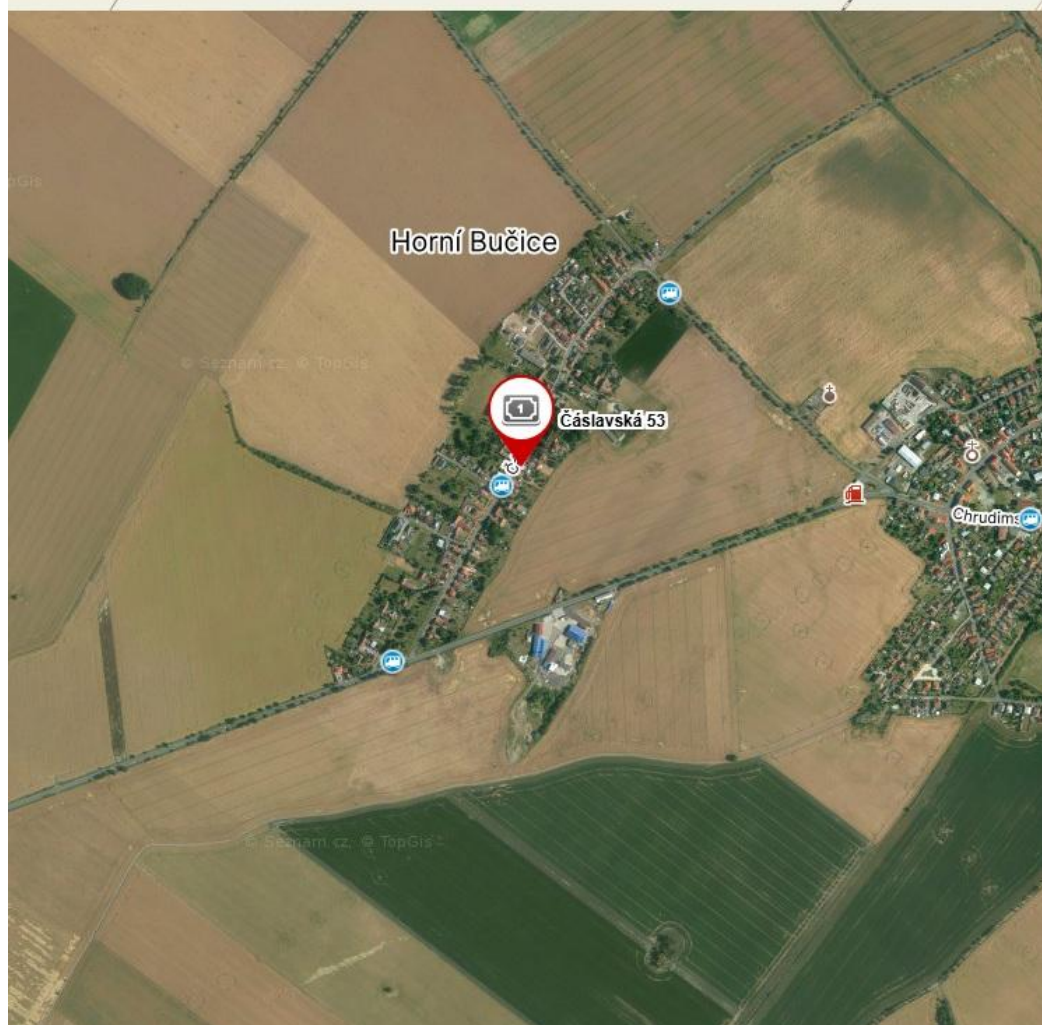
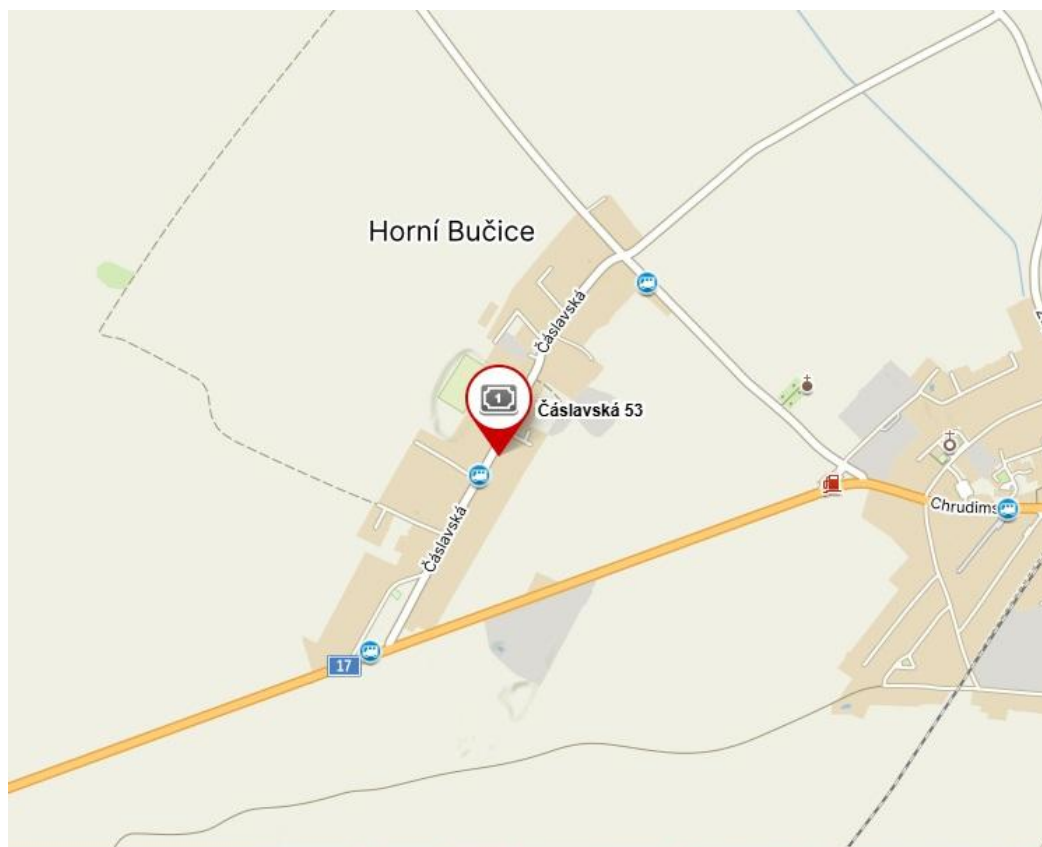
DATUM POŘÍZENÍ: 8.6.2026
ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 031450/2026



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.4 - SITUAČNÍ MAPA

DATUM POŘÍZENÍ: 8.6.2026
ZDROJ: WWW.MAPY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 031450/2026



8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026165.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 031450/2026.

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

12.6.2026 Ing. Ondřej Bouzek

Elektronicky podepsáno
Ing. Ondřej Bouzek