Znalecký posudek č. 052425/2025

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **IČO: 888 87 537** Školská 695/38 110 00 Praha 1, Nové Město Usnesení č.j. 189 EX 11605/24-26 ze dne 01. 07. 2025 (doručeno 02. 07. 2025)
Účel posudku:	**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení**
Posudek vypracoval:	Ing. Michal Hradil, znalec IČO: 025 97 233 Botanická 59/65 602 00 Brno
Datum, ke kterému se ocenění provádí:	10. 07. 2025
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 21. 07. 2025

Výtisk: el. verze

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obsah:

1. ZADÁNÍ 3
1.1. Zadání posudku 3
1.2. Účel posudku 3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 3
2. VÝČET PODKLADŮ 3
2.1. Specifikace zdrojů podkladů 3
2.2. Podklady dodané zadavatelem 3
2.3. Podklady zjištěné znalcem 3
2.4. Místní šetření 4
2.5. Literatura 4
2.6. Věrohodnost zdrojů dat 4
3. NÁLEZ 4
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat 4
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis 4
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje 4
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení 5
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko 5
3.2.4. Kopie katastrální mapy 5
3.2.5. Kopie územního plánu 6
3.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí 6
3.3.1. Základní popis lokality 6
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování 6
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění 7
3.3.4. Stavební pozemky 7
4. POSUDEK 7
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik 7
4.2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. 8
4.2.1. Popis 8
4.2.2. Výměry pro ocenění 9
4.2.3. Analýza trhu 9
4.2.4. Databáze uskutečněných prodejů 9
4.2.5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání 12
4.3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. 14
4.3.1. Ocenění pozemků dle § 3, 4 14
4.3.2. Ocenění pozemků dle § 9 14
4.3.3. Určení zjištěné ceny 15
5. ODŮVODNĚNÍ 16
5.1. Rekapitulace cen 16
5.2. Interpretace výsledků analýzy 16
5.3. Kontrola postupu 16
5.4. Podmínky správnosti závěru 16
6. ZÁVĚR 17
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 052425/2025 18
7.1. Mapové podklady 18
7.2. Fotodokumentace 19
7.3. Část výpisu z katastru nemovitostí 21

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 11605/24-26 ze dne 01. 07. 2025:
Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 291 tedy pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 11605/24.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpisy z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 291 pro katastrální území Kácov ze dne 01. 07. 2025
Usnesení č.j. 189 EX 11605/24-26 ze dne 01. 07. 2025

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Kácov
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Informace z Malého lexikonu obcí 2024
Místní šetření a fotodokumentace ze dne 10. 07. 2025

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 10. 07. 2025 za účasti znalce, pozemky jsou volně přístupné z pozemků ve vlastnictví obce. Povinný nereagoval na písemnou žádost o součinnost při ocenění. Znalec pořídil fotodokumentaci stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovitých věcí ke dni ocenění. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou případně tržní cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňované nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 291 vedeném pro katastrální území Kácov.
Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemky, včetně všech jejich součástí. Výměry pozemků byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 291 je

společnost Kácov Modulo arch. s.r.o., IČO: 042 55 321
se sídlem 110 00 Praha 1, Nové Město, Školská 1305/6

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo 2220/7 – orná půda o celkové výměře 3.917,0 m^2, parcelní číslo 2220/11 – orná půda o celkové výměře 1.115,0 m^2, parcelní číslo 2220/12 – orná půda o celkové výměře 1.004,0 m^2, parcelní číslo 2220/13 – orná půda o celkové výměře 1.008,0 m^2, parcelní číslo 2220/17 – orná půda o celkové výměře 1.383,0 m^2, parcelní číslo 2220/20 – orná půda o celkové výměře 1.138,0 m^2, parcelní číslo 2220/21 – orná půda o celkové výměře 924,0 m^2, parcelní číslo 2220/22 – orná půda o celkové výměře 924,0 m^2, parcelní číslo 2220/24 – orná půda o celkové výměře 924,0 m^2 a parcelní číslo 2240

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

– orná půda o celkové výměře 5.957,0 m^2 vše v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví jsou k pozemku parcelní číslo 2220/7 v katastrálním území Kácov vedeny věcná břemena cesty a stezky pro vytyčené stavební parcely. Předmětný pozemek má v území plnit funkci místní komunikace. Pozemky parcelní číslo 2220/11, 2220/17 a 2220/20 v katastrálním území Kácov jsou omezeny nadzemním vedením nízkého napětí. K nemovitým věcem nebyla zjištěna žádná další věcná břemena ani omezení. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

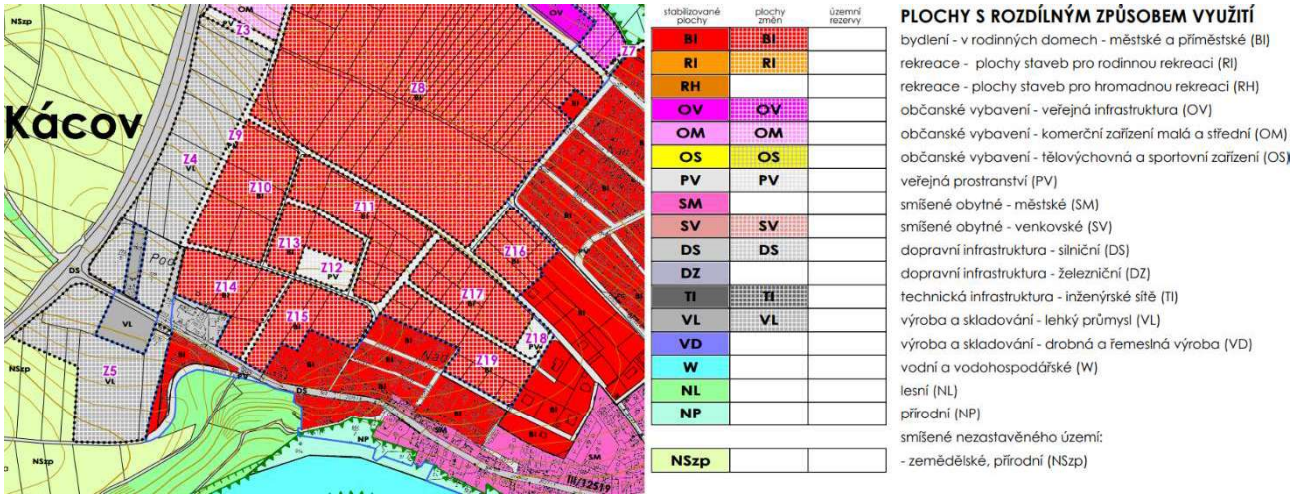
3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Kácov s pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov.

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Kácov, katastrálním území Kácov. Městys Kácov náleží pod Středočeský kraj, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kutná Hora. Kácov leží přibližně třicet jedna kilometrů jihozápadně od města Kutná Hora. V katastrálním území této obce má hlášeno trvalý pobyt 794 obyvatel.
Z občanské vybavenosti je v obci mateřská škola a základní škola. Pro využití volného času je v obci golfové hřiště a další sportoviště. V obci má ordinaci lékař. Z další občanské vybavenosti je v obci zámek, knihovna, kulturní zařízení, poštovní úřad a základní síť obchodů a služeb.
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace.
Oceňované nemovité věci se nachází v zastavitelném území obce, v zemědělském honu situovaném západně od zastavěného území obce, který je územním plánem určen k zastavění.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Soubor pozemků je přístupný po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné přímo na pozemcích na nezpevněných plochách.
Obec Kácov je napojena na síť silnic, obcí prochází silnice II. třídy č. 125. Obcí prochází také železniční trať Čerčany – Světlá nad Sázavou.
Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek, případně vlakové spoje. Nejbližší zastávka autobusu je od souboru posuzovaných nemovitých věcí vzdálena přibližně 750 m.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaný soubor nemovitých věcí, pozemků, leží v zastavitelném území obce, v zemědělském honu určeném územním plánem k zastavění. Jedná se o nezainvestované stavební pozemky.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240, evidované jako orná půda v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavitelném území obce, v návrhových plochách bydlení v rodinných domech, výroby a skladování případně ploch dopravních.
Pozemky se nachází v lokalitě nové výstavy, tvoří převážně ucelené plochy s výjimkou pozemku parcelní číslo 2240. Plocha je rozdělena na stavební parcely a plochy budoucích veřejných komunikací, které zároveň budou sloužit k napojení stavebních pozemků na inženýrské sítě. Ke dni ocenění však plocha není zainvestovaná, bylo provedeno pouze geodetické rozdělení pozemků.
Na hranici souboru nemovitých věcí jsou dostupné všechny základní inženýrské sítě v obci, tedy elektřina, vodovod a kanalizace. Soubor nemovitých věcí je dobře dopravně dostupný. Soubor pozemků je přístupný po pozemcích ve vlastnictví obce. Výměra pozemků je dostatečná, tvar nemá negativní vliv na jejich využití. Pozemky jsou rovinné. Občanská vybavenost v místě je částečně dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Na pozemcích byly zjištěny trvalé porosty, stromy a keře vzniklé převážně náletem, bez hospodářského významu stáří do pěti let.
V obci Kácov není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná
Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2025.
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena
Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:
„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

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

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."
Obvyklá cena je určena 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.

Porovnávací metoda
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.
Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání
Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.
Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240, evidované jako orná půda v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora. Pozemky jsou situovány v zastavitelném území obce, v rozsáhlém zemědělském honu, v platném územním plánu obce jsou vedeny jako plochy bydlení v rodinných domech, skladování a výroby a plochy dopravní infrastruktury. Ke dni ocenění je plochu převážně rozdělena na stavební pozemky a plochu komunikace. Celkově se však jedná o nezainvestované plochy určené pro developerskou výstavbu.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

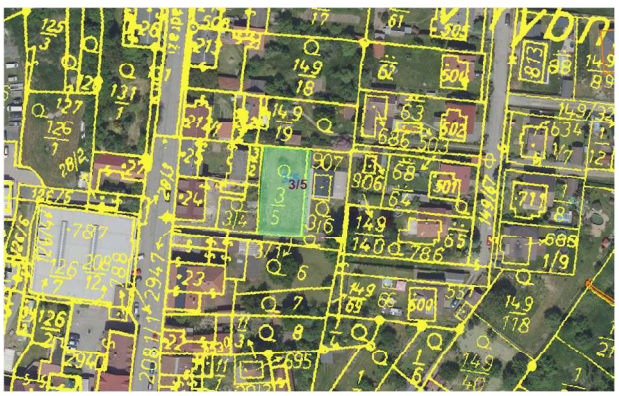
Plocha pozemků celkem činí 18.294,0 m^2.

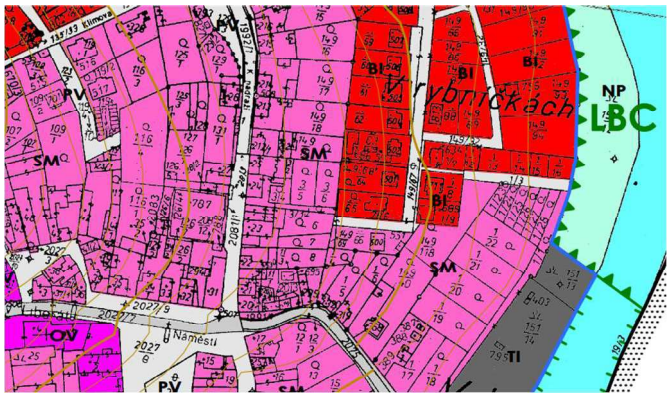
4. 2. 3. Analýza trhu

Obec Kácov je rozvíjející se lokalitou, obec je díky své poloze v blízkosti dálnice D1 lokalitou s dobrou dostupností širšího okolí, včetně Hlavního města Prahy. Prodeje stavebních pozemků pro účely bydlení jsou v obci a jejím okolí běžné. V lokalitě je díky změnám územního plánu poměrně dostatečné množství stavebních pozemků. Oceňované pozemky leží v zemědělském honu v zastavitelném území obce, ke dni ocenění však nejsou zainvestované a jsou určené pro developerskou výstavbu. Oceňované pozemky jsou dle územního plánu určeny jako plochy bydlení v rodinných domech, plochy skladování a výroby a plochy dopravní infrastruktury. Při tvorbě databáze uskutečněných prodejů budou vybírány pozemky určené platnými územními plány obcí pro účely bydlení případně výroby a skladování. Nabídka v místě ke dni ocenění převyšuje poptávku.
Využití pozemků jako stavební plochy pro účely bydlení a výroby a skladování je nejlepším možným využitím oceňovaných nemovitých věcí.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN - V - 1103/2025 - 205	**Datum**	04/03/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, v centru obce ve stavební proluce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 547 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely bydlení v zastavěném území obce		
Celková sjednaná cena			2 133 300,00 Kč		

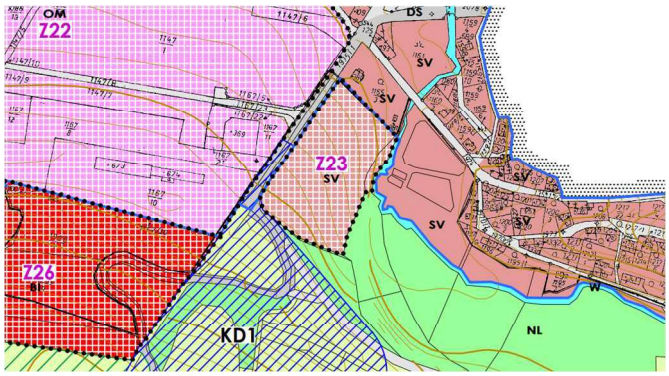




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

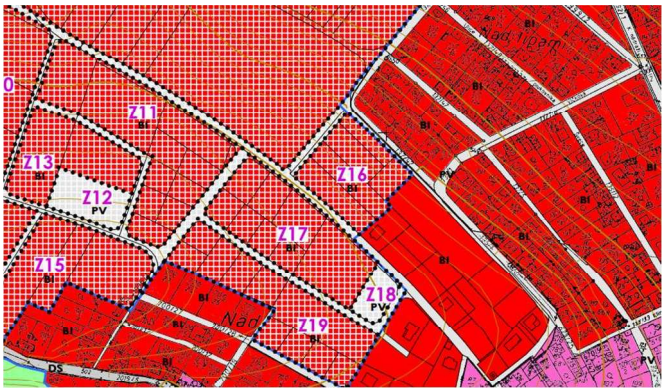
Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN - V - 1144/2025 - 205	**Datum**	05/03/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, v okrajové části obce v zemědělkém honu		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 11.142 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha návrhová smíšená obytná		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely bydlení určený pro developerskou výstavbu		
Celková sjednaná cena			12 500 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN - V - 1185/2025 - 205	**Datum**	07/03/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, ve stejné okrajové lokalitě obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.089 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha bydlení		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely bydlení v zastavitelném území obce		
Celková sjednaná cena			3 350 000,00 Kč		

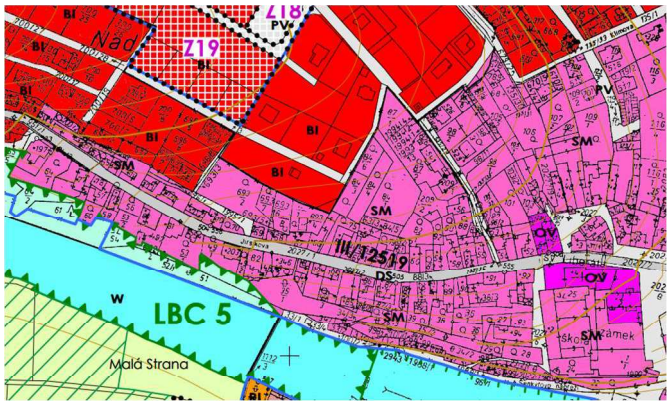




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

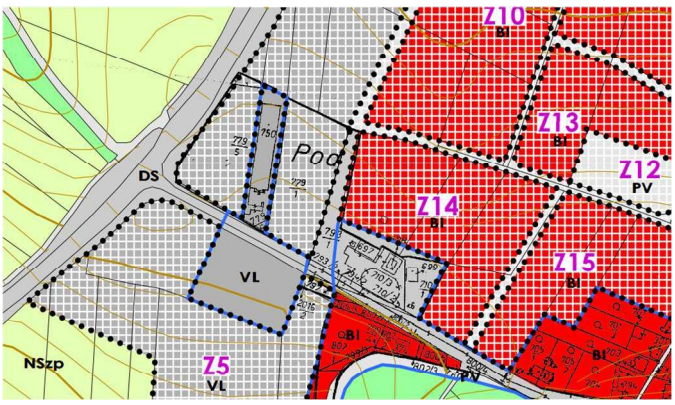
Označení	Prodej č. 4	**Zdroj**	KN - V - 1383/2025 - 205	**Datum**	17/03/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, v lokalitě v blízkosti centra obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.072 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha bydlení		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely bydlení v zastavěném území obce		
Celková sjednaná cena			1 500 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 5	**Zdroj**	KN - V - 2133/2025 - 205	**Datum**	23/04/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, v okrajové lokalitě obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 2.561 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP návrhová plocha výroby a skladování		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely výroby a skladování na okraji zastavěného území obce		
Celková sjednaná cena			4 700 000,00 Kč		

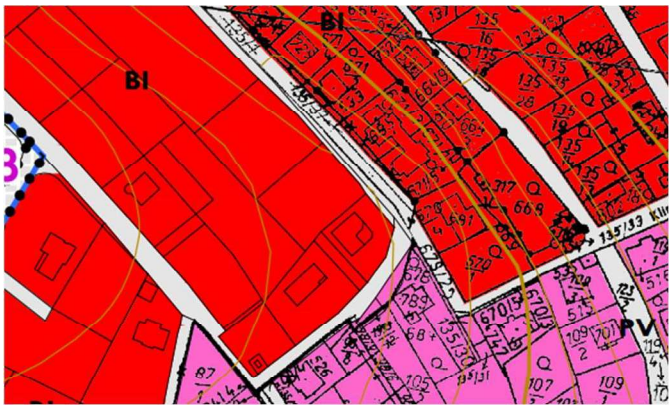




+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 6	**Zdroj**	KN - V - 2852/2025 - 205	**Datum**	27/05/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy		Prodej pozemku ve stejné obci, v lokalitě v blízkosti centra obce		
K_2	Úprava dle plochy pozemků		Celková plocha 1.600 m^2, vhodný tvar		
K_3	Úprava dle inženýrkých sítí		Všechny sítě v obci v dosahu pozemku		
K_4	Úprava dle omezení		Pozemek zastavitelný bez omezení		
K_5	Úprava dle územního pánu		V ÚP plocha bydlení		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Zastavitelný pozemek pro účely bydlení v zastavěném území obce		
Celková sjednaná cena			3 420 000,00 Kč		





4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází stavebních pozemků pro obdobné účely. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 stavební plochy. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů stavebních pozemků ve stejné obci a okolí získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňované nemovité věci byly určeny následující koeficienty úpravy:

K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady se nachází ve stejné obci, v lokalitách nové výstavby v okrajových částech obce případně v blízkosti centra obce v prolukách zastavěného území. Uvedené příklady jsou obdobně nebo lépe situované vzhledem k dostupnosti občanského vybavení obce. Dopravní dostupnost je obdobná nebo lepší než u oceňovaného souboru pozemků, které jsou dopravně dostupné k okraji území. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.

K_2 – koeficient úpravy dle velikosti pozemku s ohledem na jeho tvar – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem se zmenšuje jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena pozemku výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena pozemku výrazně menšího rozsahu naopak zmenšena. Oceňované pozemky jsou vhodného tvaru, stavební místa jsou standardního rozsahu, území je nutno z části využít pro vybudování místních komunikací.

K_3 – koeficient úpravy dle technického vybavení stavebního pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, k hranici souboru oceňovaných pozemků je vybudované dostatečné napojení na technickou infrastrukturu, většina uvedených příkladů má lepší možnost napojení na inženýrské sítě v obci, jsou tedy již provedeny rozvody všech inženýrských sítí k hranici staveních míst.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

K_4 – koeficient úpravy dle omezení užívání pozemku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, oceňované pozemky tvoří souvislou plochu, ve které je potřeba vymezit komunikace a vedení inženýrských sítí, toto snižuje využitelnost celkové plochy, tedy jednotkovou cenu celku. Pozemky jsou ke dni ocenění částečně zarostenty trvalými porosty bez hospodářského významu, které je nutno odstranit před počátkem výstavby. Přes plochu pozemků prochází nadzemním vedení nízkého napětí, které omezuje využití části pozemků a je nutno provézt jeho přeložení.
K_5 – koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady jsou všechny zařazeny v platném územní plánu obcí jako plochy bydlení, plochy smíšené případně plochy výroby a skladování. Posuzované pozemky jsou v územím plánu vedeny jako návrhové plochy bydlení, výroby a skladování a plochy dopravní infrastruktury.
K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto případě je zohledněna skutečnost, že se jedná o pozemky určené pro developerskou výstavbu, které na trhu mají omezenější obchodovatelnost související s finanční náročností obdobných projektů a požadavky developerů generovat dostatečný zisk z projektů.

Výpočet

Určení ceny pozemků parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov metodou porovnání

Označení	Cena Kč	Plocha m^2	K_O	JC_R Kč/m^2	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m^2
Prodej č. 1	2 133 300,00	547,0	1,00	3 900,00	0,98	0,80	0,80	0,90	0,90	0,95	1 882,26
Prodej č. 2	12 500 000,00	11 142,0	1,00	1 121,88	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1 009,69
Prodej č. 3	3 350 000,00	1 089,0	1,00	3 076,22	1,00	0,85	0,80	0,90	0,90	0,95	1 609,66
Prodej č. 4	1 500 000,00	1 072,0	1,00	1 399,25	0,99	0,85	0,80	0,90	0,90	0,95	724,85
Prodej č. 5	4 700 000,00	2 561,0	1,00	1 835,22	1,00	0,90	0,80	0,90	1,05	0,95	1 186,25
Prodej č. 6	3 420 000,00	1 600,0	1,00	2 137,50	0,98	0,87	0,80	0,90	0,90	0,95	1 121,89
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	1 255,77
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	383,60
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková plocha oceňovaných pozemků										m^2	18 294,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	15 955 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	29 991 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										**Kč**	**22 973 000,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková plocha pozemků
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohu pozemku a jeho dopravní dostupnost
K_2	Koeficient úpravy dle velikost pozemku s ohledem na jeho tvar
K_3	Koeficient úpravy dle technické vybavení stavebního pozemku - dostupnost inženýrských sítí
K_4	Koeficient úpravy dle omezení užívání pozemku a příslušenství
K_5	Koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu obce
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Cena posuzovaných nemovitých věcí, stavebních pozemků, dle metody porovnání leží v intervalu 15.995.000,00 Kč až 29.991.000,00 Kč, nejpravděpodobnější hodnota činí 22.973.000,00 Kč.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

Pozemky nejsou dle § 9 odstavce 2) zákona stavební, dle § 9 odstavce 4) vyhlášky jsou však zahrnuty v platném územním plánu jako plochy stavební převážně pro účely bydlení, částečně pro účely dopravní infrastruktury.

4. 3. 1. Ocenění pozemků dle § 3, 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: orná půda
Celková výměra pozemku: 3.917,0 m^2

Ocenění dle § 3 a 4 odstavce 3) vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 2220/7					
Obec					**Kácov**
Katastrální území					**Kácov**
Kraj					Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2024			794
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_V (Kč/m^2)			**3698**
Plocha pozemků		P (m^2)			**3917**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel		0,65
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce		0,60
O_3	Poloha obce	VI.	Ostatní případy		0,80
O_4	Technická infrastruktura v obci	II.	Elektřina, vodovod a kanalizace		0,85
O_5	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a vlaková zastávka		0,95
O_6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost		0,98
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_V*O_1*O_2*O_3*O_4*O_5*O_6$		ZC	**913**
Úprava základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 5					
P_1	Kategorie a charakter	III.	Účelové komunikace		-0,25
P_2	Charakter a zastavěnost území	I.	Katastrální území sídelní části obce		0,05
P_3	Povrchy	II.	Komunikace s nezpevněným povrchem		-0,03
P_4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití		0,30
Index cenového porovnání		$I = P_5* (1+\Sigma P_4)$		I	**0,2310**
Cena pozemku celkem		$CP = ZC * I_T * P$		CP (Kč)	**826 107,05**

4. 3. 2. Ocenění pozemků dle § 9

Údaje pro ocenění

Druh pozemků: orná půda
Celková výměra pozemků: 14.377,0 m^2

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Ocenění dle § 9 odstavce 4) písmene a) vyhlášky

Pozemky parcelní číslo 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240					
Obec					**Kácov**
Katastrální území					**Kácov**
Kraj					Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2024			794
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m^2)			**3698**
Plocha pozemků		P (m^2)			**14377**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel		0,65
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce		0,60
O_3	Poloha obce	VI.	Ostatní případy		0,80
O_4	Technická infrastruktura v obci	II.	Elektřina, vodovod a kanalizace		0,85
O_5	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a vlaková zastávka		0,95
O_6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost		0,98
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$		ZC	**913**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
P_1	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka		-0,01
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěné pozemky		0,00
P_3	Změny v okolí	III.	Území nové výstavby		0,05
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu		0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně		1,00
P_7	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_8	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**1,0400**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2					
P_1	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití		0,00
P_2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace		0,00
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky		0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	II.	Ochranné pásma nadzemního vedení		-0,02
P_5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání		0,00
P_6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$		I_O	**0,9800**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel		1,01
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba		0,03
P_3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce		-0,01
P_4	Možnost nap. na inž. sítě v obci	II.	Lze napojit pouze na některé sítě v obci		-0,10
P_5	Občanská vybavenost v okolí	II.	Občanská vybavenost obce je částečně dostupná		-0,02
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, park. na kom.		0,00
P_7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 200 m do 1000 m od pozemku		-0,03
P_8	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby		0,00
P_9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí		0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost		0,00
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**0,8787**
Cena pozemků celkem		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P * 0,3$		CP (Kč)	**3 526 633,64**

4. 3. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.		
Objekt	Katastrální území	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemek	Kácov	826 107,05
§ 9 Jiné pozemky	Kácov	3 526 633,64
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)		**4 352 740,00**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 291 tedy pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí 22.973.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí 4.352.740,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, stavebních pozemků, byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě v posledních šesti měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s výměrou pozemků v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o pozemcích, tak aby co nejvíce odpovídali pozemkům oceňovaným v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovitých věcí nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky v menší obci, která se v době ocenění poměrně rychle rozvíjí. Stavební pozemky v místě jsou žádaným artiklem s dostatečným množstvím. Slabými stránkami oceňovaných nemovitostí je skutečnost, že se jedná o plochu určenou k zainvestování, část plochy bude tedy využita pro vybudování dopravní a technické infrastruktury. Lokalita je rovinná z části zarostena trvalými porosty bez hospodářského významu, které musí být v rámci přípravy stavby odstraněny. Část plochy je omezena nadzemním vedením nízkého napětí, které musí být přeloženo.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechny dostupná data o nemovitých věcech z veřejně dostupných databází, dále sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě za posledních 6 měsíců. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných věcí. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

Pro pozemky není dle informací stavebního úřadu vydáno žádné platné stavební povolení ani územní rozhodnutí. Jelikož povinný neposkytl při ocenění součinnost nebylo možné ověřit, zda neexistuje pro předmětné území zpracovaný projektový záměr pro rozvoj lokality.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na **listu vlastnictví č. 291**, tj. pozemků **parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240** v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

22.973.000,00 Kč

Slovy: dvacetdvamilionůdevětsetsedmdesáttřitisíc korun českých

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

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052425/2025.

V Brně dne 21. 07. 2025

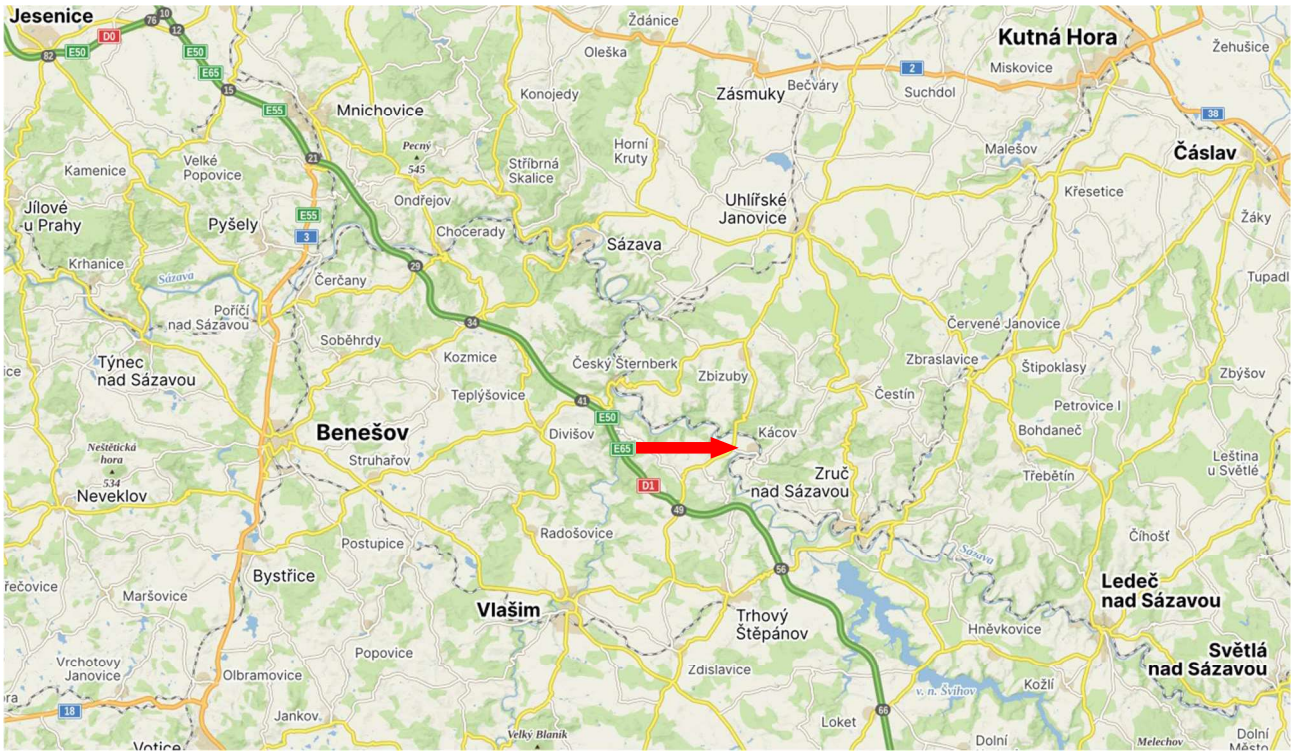
Ing. Michal Hradil
Digitálně podepsal Ing. Michal Hradil
Datum: 2025.07.22 11:43:25 +02'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

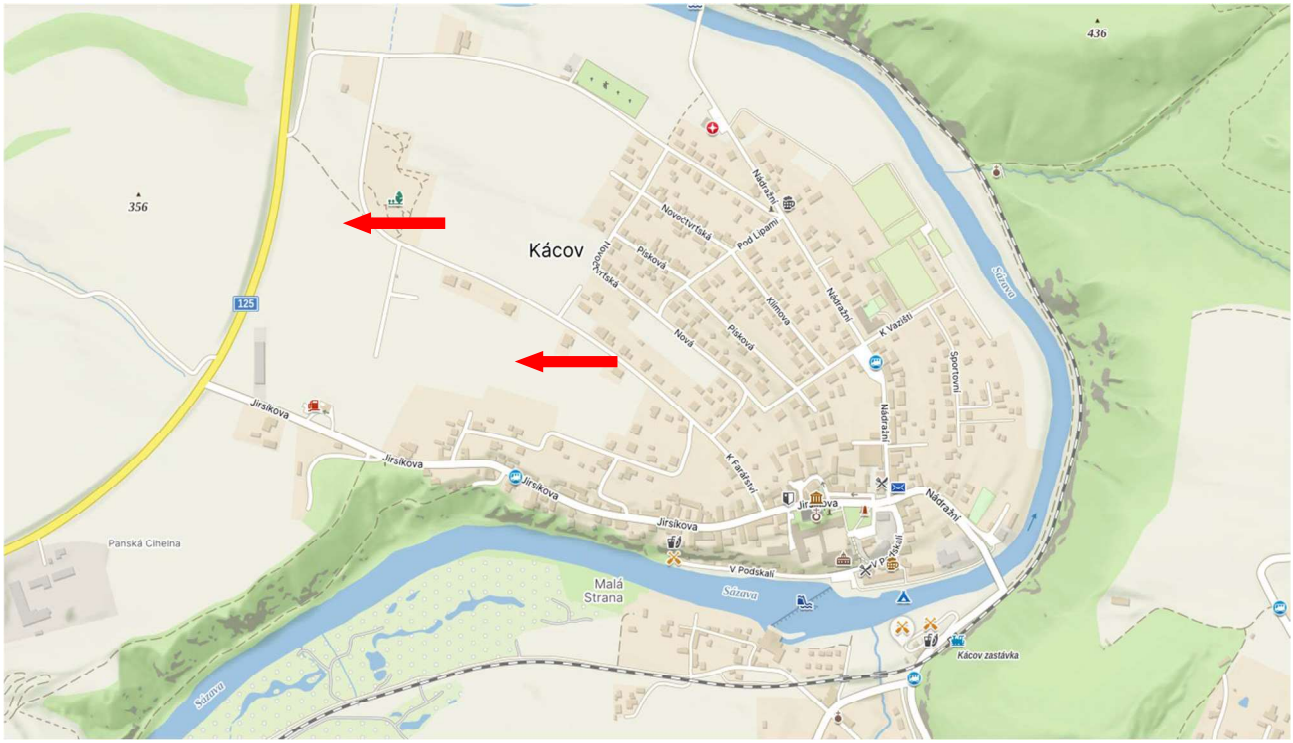
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

7. Přílohy znaleckého posudku č. 052425/2025

7. 1. Mapové podklady



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.



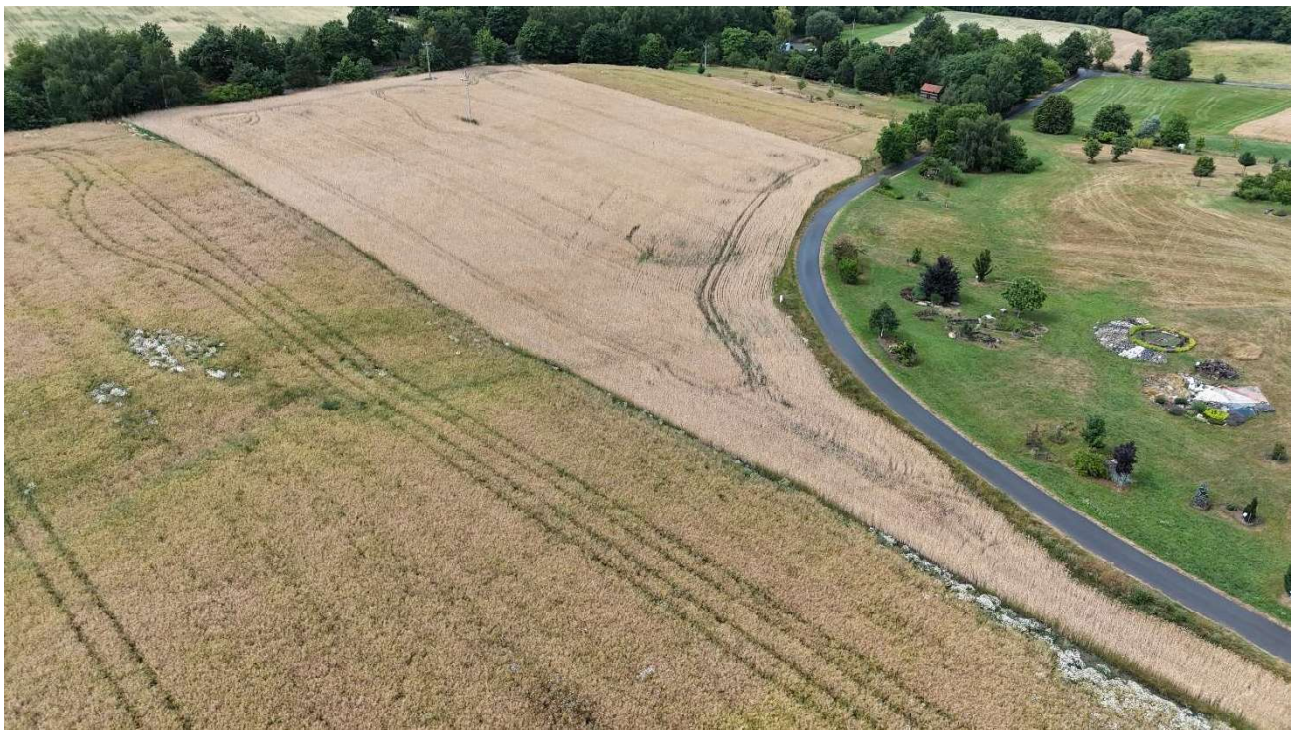
Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem, s pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22, 2220/24 a 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na pozemky parcelní číslo 2240 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Pohled na pozemky parcelní číslo 2220/7, 2220/11, 2220/12, 2220/13, 2220/17, 2220/20, 2220/21, 2220/22 a 2220/24 v katastrálním území Kácov, obci Kácov, okrese Kutná Hora.





Přes část pozemků prochází nadzemní vedení nízkého napětí, které omezuje jejich využití, na části pozemků byl zároveň zjištěn náletový porost bez hospodářského významu stáří méně než pět let.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.07.2025 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 11605/24 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534129 Kácov**

Kat.území: **661635 Kácov** List vlastnictví: **291**

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

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

Vlastnické právo

Kácov Modulo arch. s.r.o., Školská 1305/6, Nové Město, 11000 Praha 1 04255321

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2220/7	3917	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/11	1115	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/12	1004	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/13	1008	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/17	1383	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/20	1138	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/21	924	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/22	924	orná půda		zemědělský půdní fond
2220/24	924	orná půda		zemědělský půdní fond
2240	5957	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro
Parcela: 2220/11, Parcela: 2220/12, Parcela: 2220/13, Parcela: 2220/17, Parcela: 2220/20, Parcela: 2220/21, Parcela: 2220/22, Parcela: 2220/24

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 08:15:26. Zápis proveden dne 10.02.2023.**
V-377/2023-205

Pořadí k **20.01.2023 08:15**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.07.2025 08:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534129 Kácov**

Kat.území: **661635 Kácov** List vlastnictví: **291**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro
Parcela: 2220/3

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 09:21:01. Zápis proveden dne 06.04.2022.**
V-1601/2022-205

Pořadí k **14.03.2022 09:21**

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro
Parcela: 2220/14

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2022 10:04:55. Zápis proveden dne 17.06.2022.**
V-3271/2022-205

Pořadí k **27.05.2022 10:04**

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro
Parcela: 2220/25

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 13:16:05. Zápis proveden dne 24.06.2022.**
V-3389/2022-205

Pořadí k **02.06.2022 13:16**

o Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

Oprávnění pro
Parcela: 2220/26

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva kupní ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 08:52:01. Zápis proveden dne 11.07.2022.**
V-3660/2022-205

Pořadí k **15.06.2022 08:52**

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro
Parcela: 2220/10, Parcela: 2220/8

Povinnost k
Parcela: 2220/7

Typ vztahu

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 09:22:50. Zápis proveden dne 21.12.2022.**
V-6651/2022-205

Pořadí k **28.11.2022 09:22**

o **Věcné břemeno cesty a stezky**
Oprávnění pro
Parcela: 2220/11, Parcela: 2220/12, Parcela: 2220/13, Parcela: 2220/17, Parcela: 2220/20, Parcela: 2220/21, Parcela: 2220/22, Parcela: 2220/24
Povinnost k
Parcela: 2220/7

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 08:15:26. Zápis proveden dne 10.02.2023.**
V-377/2023-205

Pořadí k **20.01.2023 08:15**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, Veškeré existující, budoucí i podmíněné peněžité dluhy podle článku 4. odst. 4.1. Zástavní smlouvy k nemovitosti: na zaplacení dluhu ve výši 17.250.000,- Kč vyplývajícího z celkové výše všech jistin dle Smluv o úvěru specifikovaných v příloze č. 2 Zástavní smlouvy k nemovitosti (dále jen „Smlouvy o úvěru") a dluhů z titulu příslušenství vyplývajících ze Smluv o úvěru; dluhů z titulu poplatků, případného navýšení Úvěrů a/nebo prodloužení jeho splatnosti, smluvních pokuta náhrad škody, které jsou nebo budou splatné podle podmínek uvedených ve Smlouvách o úvěru; dluhů splatných na základě ukončení anebo zrušení jakékcli ze Smluv o úvěru; dluhu z titulu bezdůvodného obohacení souvisejícího s neexistencí, neplatností nebo nevymahatelností jakékoli ze Smluv o úvěru nebo jejich části; dluhů z titulu smluvních pokut a náhrad škody vyplývající ze Zástavní smlouvy k nemovitosti; a to až do celkové výše 34.500.000,- Kč
Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181
Povinnost k
Parcela: 2220/11, Parcela: 2220/12, Parcela: 2220/13, Parcela: 2220/17, Parcela: 2220/20, Parcela: 2220/21, Parcela: 2220/22, Parcela: 2220/24

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení NBNK-KMA-ZSN/1 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 19:06:46. Zápis proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Kutná Hora**
V-439/2023-205

Pořadí k **24.01.2023 19:06**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení NBNK-KMA-ZSN/1 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 19:06:46. Zápis proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Kutná Hora**
V-439/2023-205

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *01.07.2025 08:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534129 Kácov**
Kat.území: **661635 Kácov** List vlastnictví: **291**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
Povinnost k
Kácov Modulo arch. s.r.o., Školská 1305/6, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04255321
Parcela: 2220/11, Parcela: 2220/12, Parcela: 2220/13, Parcela: 2220/17, Parcela: 2220/20, Parcela: 2220/21, Parcela: 2220/22, Parcela: 2220/24, Parcela: 2220/7, Parcela: 2240

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro hlavní město Prahu č.j.-4128286/2025 /2080-81541-112504 ze dne 07.05.2025. Právní moc ke dni 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 15:54:17. Zápis proveden dne 09.05.2025.**
Z-2576/2025-205

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 č.j.-4615345/2025 /2080-81541-112504 ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 10:43:50. Zápis proveden dne 28.05.2025.**
Z-2701/2025-205

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 29.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2015 12:54:33. Zápis proveden dne 25.01.2016.**
V-9732/2015-205

Pro: **Kácov Modulo arch. s.r.o., Školská 1305/6, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **04255321**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2220/7	52901	3834
	52911	83
2220/11	52901	1115
2220/12	52901	1004
2220/13	52901	1008
2220/17	52901	1383
2220/20	52901	1138
2220/21	52901	924
2220/22	52901	924
2220/24	52901	924
2240	52911	5957

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Ing.Michal.Hradil@gmail.com +420 774 505 337

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.07.2025 08:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534129 Kácov**

Kat.území: **661635 Kácov** List vlastnictví: **291**

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.07.2025 09:18:38

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/.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com