

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14303-1525/2021

**Zadavatel znaleckého posudku:** Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s.  
*insolvenční správce dlužníka Novotná Lucie,*  
*Třebišovská 608, Kutná Hora*  
V Luhu 754/18  
140 00 Praha 4

**Číslo jednací:** KSPH 81 INS 7810/2021

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na  
nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,  
Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Třebišovská č.p. 608, Kutná Hora, okres Kutná  
Hora

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 16.07.2021

**Zpracováno ke dni:** 16.07.2021

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.07.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

1. Stanovení obvyklé ceny podílu ½ na bytové jednotce č. 608/14 vč. podílu ve výši 727/47076 na společných částech budovy č.p. 604, 605, 606, 607, 608 a na pozemcích parc. č. 4598/6, 4598/7, 4598/8, 4598/9, 4598/10 v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora, katastrální území Kutná Hora.

2. Stanovení obvyklé ceny podílu ½ na pozemku parc. č. 2556/94, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.ev., v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora, katastrální území Kutná Hora.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## C. Nález

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 608/14
Adresa předmětu ocenění:	Trebišovská č.p. 608, Kutná Hora, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora
Ulice:	Trebišovská
Katastrální území:	Kutná Hora

Název předmětu ocenění:	Garáž v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora
Adresa předmětu ocenění:	Zelenkova, Kutná Hora, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora
Ulice:	Zelenkova
Katastrální území:	Kutná Hora

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.07.2021. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - nebyl zpřístupněn interiér garáže. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Novotná, spoluvlastník.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo

Novotná Lucie, Trebišovská 608, Hlouška, 28401 Kutná Hora – podíl ½  
Novotný Jiří, Krásný Buk 27, 40747 Krásná Lípa – podíl ½

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl pí. Lucie Novotné.

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 608/14 vč. podílu ve výši 727/47076 na společných částech budovy č.p. 604, 605, 606, 607, 608 a na pozemcích parc. č. 4598/6, 4598/7, 4598/8, 4598/9, 4598/10 v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora, katastrální území Kutná Hora.

Pozemek parc. č. 2556/94, jehož součástí je garáž bez č.p./č.ev., v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora, katastrální území Kutná Hora.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### ***Bytová jednotka***

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 5 a má 1 podzemní podlaží. Objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena zřejmě živičnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna/kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1970. Prošel částečnou revitalizací – fasáda vč. zateplení, střecha, vstup, výtah. Stav bytového domu je převážně dobrý, fasáda je však již zašlá, jsou oprýskané klempířské prvky, jsou původní stoupačky, střechou i přes její opravu zatéká, zašlé jsou i povrchy v suterénu.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 5. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 9,90 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,70 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 18,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,70 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 10,90 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 3,80 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,50 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,90 m<sup>2</sup>, příslušenstvím je lodžie o výměře 3,40 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 6,40 m<sup>2</sup>, sklepní kóje o výměře 7,60 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 75,90 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 93,30 m<sup>2</sup>.

Jádro v bytě je z umakartu. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou v jednotce plastová. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. Zárubně dveří jsou ocelové. Je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Podlahy jsou řešeny: koberce, lino.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Oceňovaný byt je před rekonstrukcí. Mimo výměny oken za plastová neprošel žádnými úpravami, navíc v jednom z pokojů je ještě okno původní dřevěné. Jsou starší dveře, kuchyňská linka, zašlé podlahy, omítky, topení, původní umakartové jádro, v kuchyni jsou stopy zatečení.

Na pozemcích nejsou trvalé porosty, nejsou oploceny. Pozemky jsou mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. V městě je kompletní občanská vybavenost (okresní město). Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů, rušivým prvkem je však sousedství ubytovny (vedlejší vchod). V docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V městě je zastávka autobusových a vlakových spojů, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

### **Garáž**

Oceňovaná garáž je vnitřní řadový objekt v komplexu garáží v ulici Zelenkova, v docházkové vzdálenosti od oceňované bytové jednotky. Jedná se o přízemní objekt, zděné konstrukce, s rovnou střechou s lepenkovou krytinou, s betonovou podlahou. Stáří garáže je odhadem 50 let. Garáž je bez rekonstrukce (pouze novější střecha), není zde připojena elektřina, dle sdělení vlastníka má poškozenou omítku stropu (opadává), má prohnutá vrata, jinak je s přiměřeným opotřebením vzhledem ke stáří a charakteru stavby.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	cca 1970
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	fasáda, vstup, výtah, střecha
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové zateplené
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna/kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	zašlá fasáda a klempířské prvky, zašlý suterén, původní stoupačky, zatékání střechou	
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	5
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod

	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo																																							
	Toaleta	klasická toaleta																																							
	Typ zárubní	ocelové																																							
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů																																							
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>9,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>16,70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>12,70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>10,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Šatna</td> <td>3,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>75,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>3,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>6,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklepní kóje</td> <td>7,60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>93,30 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Chodba	9,90 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	16,70 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	18,50 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	12,70 m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	10,90 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Šatna	3,80 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	WC	0,90 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		75,90 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Lodžie	3,40 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Lodžie	6,40 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Sklepní kóje	7,60 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		93,30 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Chodba	9,90 m <sup>2</sup>																																						
Pokoj		Pokoj	16,70 m <sup>2</sup>																																						
Pokoj		Pokoj	18,50 m <sup>2</sup>																																						
Pokoj		Pokoj	12,70 m <sup>2</sup>																																						
Kuchyně		Kuchyně	10,90 m <sup>2</sup>																																						
Ostatní prostory		Šatna	3,80 m <sup>2</sup>																																						
Koupelna, WC		Koupelna	2,50 m <sup>2</sup>																																						
Koupelna, WC		WC	0,90 m <sup>2</sup>																																						
Podlahová plocha		75,90 m <sup>2</sup>																																							
Příslušenství		Lodžie	3,40 m <sup>2</sup>																																						
Příslušenství		Lodžie	6,40 m <sup>2</sup>																																						
Příslušenství		Sklepní kóje	7,60 m <sup>2</sup>																																						
Podlahová plocha vč. příslušenství		93,30 m <sup>2</sup>																																							
	Elektrína	230V																																							
	Vodovod	vodovod																																							
	Svod splašek	veřejná kanalizace																																							
	Plynovod	ano																																							
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové																																							
	Topná tělesa	závěsné radiátory																																							
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově																																							
	Podlahy v bytě	koberce, lino																																							
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí																																							
	Rekonstrukce	pouze částečná výměna oken																																							
	Vady bytové jednotky	zašlé povrchy, dveře, topení, původní jádro a kuchyňská linka, 1x původní okno, zatékání v kuchyni																																							
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů																																							
	Sklon pozemku	mírně svažité																																							
	Oplocení	neoploceno																																							
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																																							
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy																																							
	Poloha v obci	centrum obce																																							
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných																																							

		zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, ale sousedství ubytovny, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	exekuční řízení není zohledňováno	
<b>Garáž</b>	Oceňovaná garáž je vnitřní řadový objekt v komplexu garáží v ulici Zelenkova, v docházkové vzdálenosti od oceňované bytové jednotky. Jedná se o přízemní objekt, zděné konstrukce, s rovnou střechou s lepenkovou krytinou, s betonovou podlahou. Stáří garáže je odhadem 50 let. Garáž je bez rekonstrukce (pouze novější střecha), není zde připojena elektřina, dle sdělení vlastníka má poškozenou omítku stropu (opadává), má prohnutá vrata, jinak je s přiměřeným opotřebením vzhledem ke stáří a charakteru stavby.	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.07.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.



## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 133,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Ocenění bytové jednotky

#### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kutná Hora
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	27 306,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
Bytová jednotka:	75,9 * 1,00 =	75,90 m <sup>2</sup>
Lodžie:	9,8 * 0,20 =	1,96 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje:	7,6 * 0,10 =	0,76 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>78,62 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,593}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej pouze spoluvlastnického podílu	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 27\,306,- \text{ Kč/m}^2 * 0,593 = 16\,192,46 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,62 \text{ m}^2 * 16\,192,46 \text{ Kč/m}^2 * 0,890 * 1,000 = 1\,133\,015,57$$

Kč

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,133\,015,57 \text{ Kč}$$

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,890$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,000$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,890 * 1,000 * 1,000 = 0,890$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 133,-	0,890		1 898,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4598/6	269	1 898,37	510 661,53
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4598/7	270	1 898,37	512 559,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4598/8	270	1 898,37	512 559,90
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4598/9	268	1 898,37	508 763,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4598/10	270	1 898,37	512 559,90
Stavební pozemky - celkem			1 347		<b>2 557 104,39</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **2 557 104,39 Kč**

**Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky = 2 557 104,39 Kč

**Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu:** = **2 557 104,39 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 133 015,57 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 557 104,39 Kč

Spoluvlastnický podíl: 727 / 47 076

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 557 104,39 Kč \* 727 / 47 076 = 39 489,65 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

**Bytová jednotka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

+	39 489,65 Kč
=	<b>1 172 505,22 Kč</b>
*	1 / 2

**Bytová jednotka - zjištěná cena**

= **586 252,61 Kč**

## Ocenění garáže

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej pouze spoluvlastnického podílu	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,890}$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,03
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,944}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,944 = \mathbf{0,840}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 133,-	0,840		1 791,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2556/94	18	1 791,72	32 250,96
Stavební pozemek - celkem			18		<b>32 250,96</b>

## 2.2. Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 263,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 18,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	18,00 m <sup>2</sup>	2,20 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(18)*(2,20)	=	39,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>39,60 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,593}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,890**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,944**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 2 263,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,593 = 1 341,96 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 39,60 m<sup>3</sup> \* 1 341,96 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,890 \* 0,944 = 44 647,46 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **44 647,46 Kč**

**Pozemek vč. garáže - rekapitulace**

**2.1. Pozemky:**

**32 250,96 Kč**

**Pozemek vč. garáže - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **76 898,42 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

\* **1 / 2**

**Pozemek vč. garáže - zjištěná cena celkem**

= **38 449,21 Kč**

## II) Ocenění tržním porovnáním

**Ocenění bytové jednotky**

**Bytová jednotka č. 608/14**

Bytová jednotka č. 608/14, v ulici Trebišovská, obec Kutná Hora					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Trebišovská, Kutná Hora, okres Kutná Hora	3+1, 75,9 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	2x lodžie, sklep
<b>1</b>	17. listopadu, Kutná Hora, okres Kutná Hora	3+kk, 73 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	2x balkon
<b>2</b>	Mazákova, Kutná Hora, okres Kutná Hora	3+1, 76 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	lodžie
<b>3</b>	Puškinská, Kutná Hora, okres Kutná Hora	3+1, 66 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	lodžie
<b>4</b>	17. listopadu, Kutná Hora, okres Kutná Hora	3+1, 65 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2x lodžie, komora



č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.100.000 Kč	Nepoužit	3.100.000,00 Kč	1.05	1.00	1.30	1.00	1.00	1.10	1.5015	2.064.602 Kč
2	2.660.000 Kč	Nepoužit	2.660.000,00 Kč	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.1550	2.303.030 Kč
3	2.590.000 Kč	Nepoužit	2.590.000,00 Kč	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.00	1.0800	2.398.148 Kč
4	2.200.000 Kč	Nepoužit	2.200.000,00 Kč	1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	1.0395	2.116.402 Kč
<b>Celkem průměr</b>											2.220.545,50 Kč
<b>Minimum</b>											2.064.602,00 Kč
<b>Maximum</b>											2.398.148,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											156.536,03 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2.064.009,47 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											2.377.081,53 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu, pouze 2 vzorky jsou již po částečných úpravách. Lokality jsou též srovnatelné, pouze zohledněna klidnější lokalita. V koeficientu K6 zohledněno srážkou sousedství ubytovny, u vzorku č. 3 zohledněn přírůžkou časový odstup od data prodeje, proto je koeficient nulový.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**= 2.220.546 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.220.000 Kč**

## Ocenění garáže

### Garáž v obci Kutná Hora, okres Kutná Hora

Garáž v ulici Zelenkova, obec Kutná Hora					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Zelenkova, Kutná Hora, okres Kutná Hora	16 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	nezjištěny
1	Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora	21 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	nezjištěny
2	Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora	18 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Smišená	nezjištěny
3	Zelenkova, Kutná Hora, okres Kutná Hora	19 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	nezjištěny
4	Zelenkova, Kutná Hora, okres Kutná Hora	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	200.000 Kč	Nepoužit	200.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	200.000 Kč
2	213.000 Kč	Nepoužit	213.000,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1000	193.636 Kč
3	253.000 Kč	Nepoužit	253.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	253.000 Kč
4	220.000 Kč	Nepoužit	220.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	220.000 Kč
<b>Celkem průměr</b>											216.659,00 Kč
<b>Minimum</b>											193.636,00 Kč
<b>Maximum</b>											253.000,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											26.704,63 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											189.954,37 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											243.363,63 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

**= 216.659 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**220.000,-- Kč**

## E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Bytová jednotka i garáž byly oceněny dle cenového předpisu a porovnáním. Pro porovnání byly použity vzorky ze stejného města, v obdobném stavu, rozdíly mezi vzorky byly zohledněny koeficienty. Jako negativní faktory byly shledány: sousedství ubytovny, prodej pouze spoluvlastnického podílu.

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

- bytová jednotka - podíl

586.250,-- Kč

- garáž - podíl

38.450,-- Kč

### II) Ocenění tržním porovnáním

- bytová jednotka - celek

2.220.000,-- Kč

- bytová jednotka – podíl po srážce

999.000,-- Kč

- garáž - celek

220.000,-- Kč

- garáž – podíl po srážce

99.000,-- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

**1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ na bytové jednotce č. 608/14 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.000.000 Kč**

Slovy: jedenmilion korun

**2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ na pozemku parc. č. 2556/94 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**100.000 Kč**

Slovy: jednototísíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.07.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14303-1525/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 604, 605, 606, 607, 608
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Část obce:	<a href="#">Hlouška [77739]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	10238
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4598/6, 4598/7, 4598/8, 4598/9, 4598/10
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



#### Vymezené jednotky

604/1, 604/2, 604/3, 604/4, 604/5, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/13, 604/14, 604/15, 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 605/5, 605/6, 605/7, 605/8, 605/9, 605/10, 605/11, 605/12, 605/13, 605/14, 605/15, 606/1, 606/2, 606/3, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7, 606/8, 606/9, 606/10, 606/11, 606/12, 606/13, 606/14, 606/15, 607/1, 607/2, 607/3, 607/4, 607/5, 607/6, 607/7, 607/8, 607/9, 607/10, 607/11, 607/12, 607/13, 607/14, 607/15, 608/1, 608/2, 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 608/7, 608/8, 608/9, 608/10, 608/11, 608/12, 608/13, 608/14, 608/15

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	608/14
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 604, 605, 606, 607, 608
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	11359
Podíl na společných částech:	727/47076

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotná Lucie, Trebišovská 608, Hlouška, 28401 Kutná Hora	1/2
Novotný Jiří, Krásný Buk 27, 40747 Krásná Lípa	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Lucie
Zahájení exekuce - Novotná Lucie

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4598/6</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10238</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	269
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 604, 605, 606, 607, 608</a>



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4598/7</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10238</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	270
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 604, 605, 606, 607, 608</a>



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">4598/8</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10238</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	270
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 604, 605, 606, 607, 608</a>



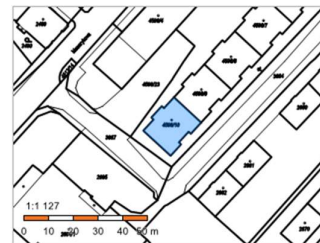
### Informace o pozemku

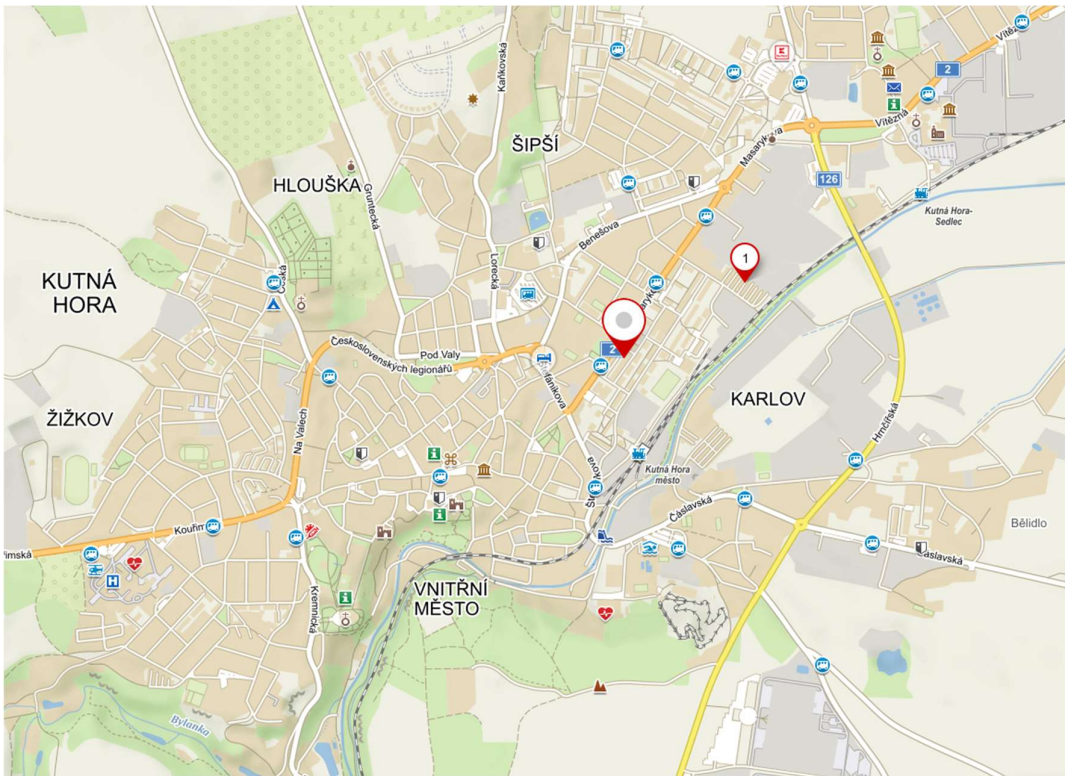
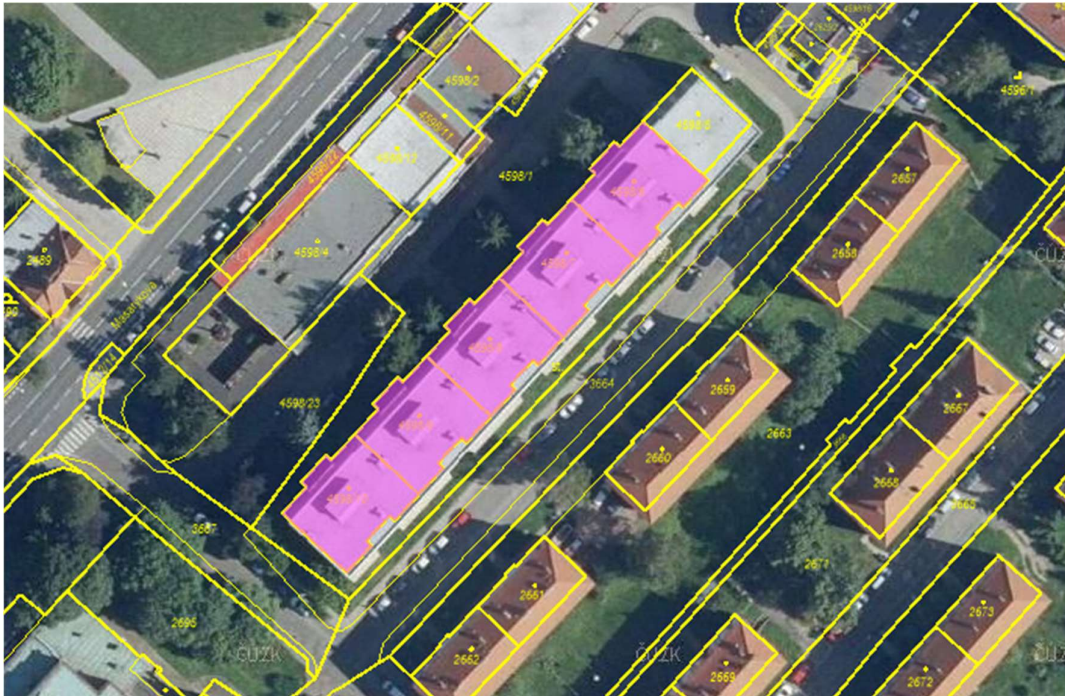
Parcelní číslo:	<a href="#">4598/9</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10238</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	268
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 604, 605, 606, 607, 608</a>



### Informace o pozemku

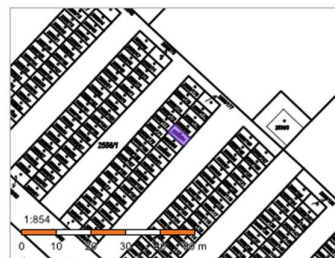
Parcelní číslo:	<a href="#">4598/10</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10238</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	270
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 604, 605, 606, 607, 608</a>





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2556/94
Obec:	Kutná Hora [533955]
Katastrální území:	Kutná Hora [677710]
Číslo LV:	3190
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2556/94

## Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotná Lucie, Trebišovská 608, Hlouška, 28401 Kutná Hora	1/2
Novotný Jiří, Krásný Buk 27, 40747 Krásná Lípa	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Lucie
Zahájení exekuce - Novotná Lucie





## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti – bytová jednotka

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

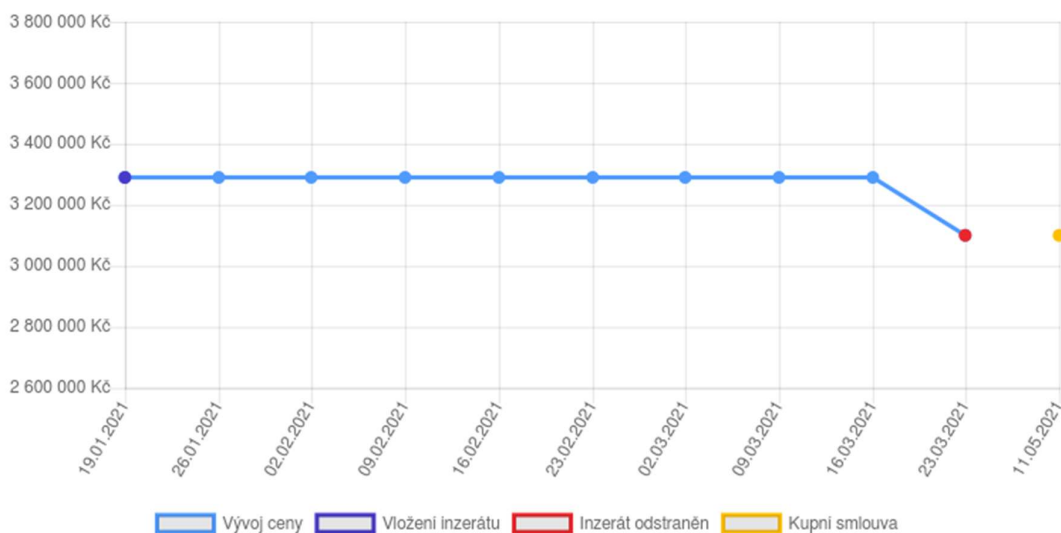


**Prodej, Byt, 73 m<sup>2</sup>, 17. listopadu,  
Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 3.100.000 Kč**

**Adresa: 17. listopadu, Kutná Hora, okres  
Kutná Hora**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	17. listopadu, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Dispozice</b>	3+kk
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 100 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	11.05.2021	<b>Podlahová plocha</b>	85
<b>Číslo řízení</b>	V-3346/2021-205	<b>Plocha užitná</b>	73
<b>Poznámka k ceně</b>	3 290 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Sídlště
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+kk, 73m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví ve 4. patře bytového domu s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci - zděné jádro, nové stupačky, ve větší části bytu je nová plovoucí podlaha a plastová okna. Byt disponuje dvěma balkony. Zaujala Vás tato nabídka a chcete vidět a vědět více? Neváhejte si objednat prohlídku u odpovědného realitního makléře.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

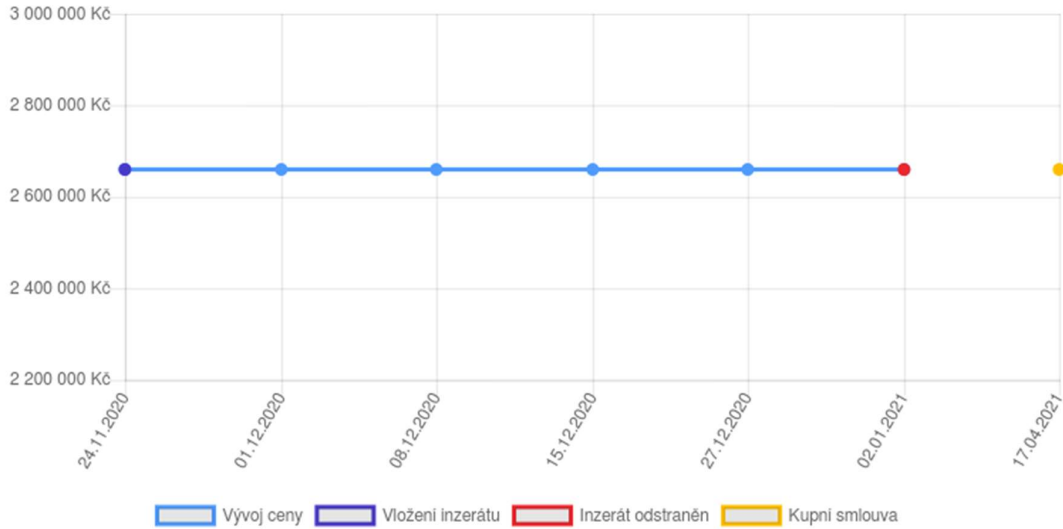


**Prodej, Byt, 76 m<sup>2</sup>, Mazákova, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 2.660.000 Kč**

**Adresa: Mazákova, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Mazákova, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 660 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	17.04.2021	<b>Podlahová plocha</b>	76
<b>Číslo řízení</b>	V-2607/2021-205	<b>Plocha užitná</b>	76
<b>Poznámka k ceně</b>	2 660 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

## Slovní popis

Nabízím Vám koupi bytu o velikosti 3+1, podlahové ploše 76 m<sup>2</sup> s vlastní velkou lodží, umístěný v 1.NP bytového, panelového, revitalizovaného a zatepleného domu na ulici Mazákova, Šipší - Kutná Hora. Tento byt je velmi zajímavě dispozičně řešen, sestává se z velké chodby, kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje s lodží, dalších dvou pokojů, samostatné koupelny a WC. Je v dobrém, udržovaném, čistém a původním stavu. Samotná lokalita jak jistě víte, je zcela ideální. Bezprostřední blízkost potřebné občanské vybavenosti (supermarkety, školy, školky, apod.). Doporučuji, neboť koupí tohoto bytu získáte příjemné a atraktivní rodinné bydlení. Výhodné financování, převod energií, pro Vás rád zařídím.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

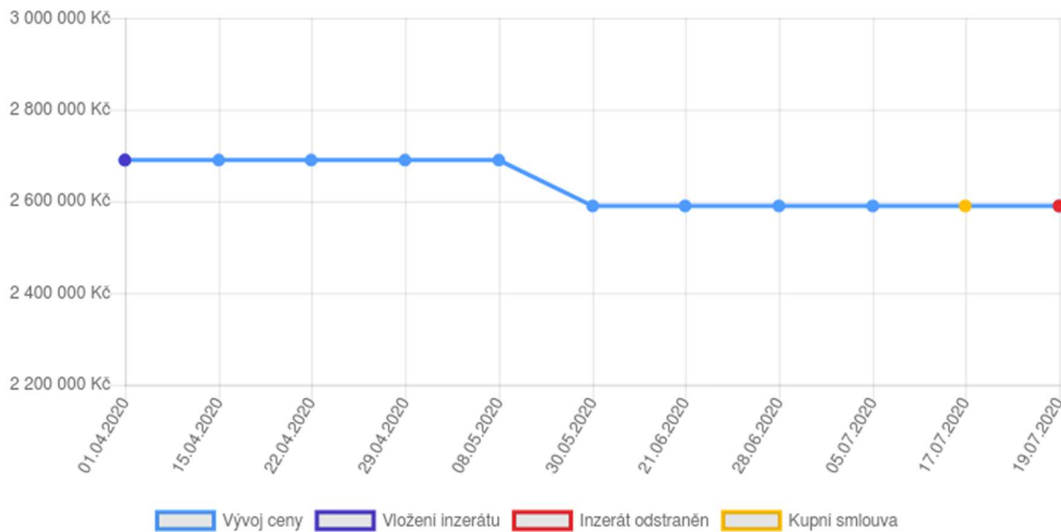


**Prodej, Byt, 66 m<sup>2</sup>, Puškinská, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 2.590.000 Kč**

**Adresa: Puškinská, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Puškinská, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 590 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	17.07.2020	<b>Podlahová plocha</b>	73
<b>Číslo řízení</b>	V-4363/2020-205	<b>Plocha užitná</b>	66
<b>Poznámka k ceně</b>	2 590 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

## Slovní popis

Hledáte příjemné bydlení v klidné lokalitě s dostatkem zeleně a zároveň kousek od centra města Kutná Hora, ale přesto se dostanete přírodní stezkou až do Malešova nebo využijete okolí k volnočasovým aktivitám? Velký byt, skvělá lokalita a zázemí historického města ihned v dosahu? Mám pro Vás ke koupi bytovou jednotku, která tato kritéria splňuje o užitné ploše 66 m<sup>2</sup> a k tomu i lodžii, kterou můžete využít k posezení u dobré kávy či čaje. Tento byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží a v plánu je výtah, který Vás pohodlně doveze do Vašeho bytu. Obývací pokoj a kuchyně Vám poskytnou dostatek prostoru a dva pokoje nabízí dostatek soukromí pro Vaše aktivity. Koupelna a WC jsou oddělené s keramickými obklady a dlažbou. Bytový dům je zateplen, sám byt má plastová okna a podlahy jsou z dlažby, plovoucích podlah a pvc. Příznivá je také samotná lokalita domu, stranou od rušné silnice, ale v pohodlné docházkové vzdálenosti do supermarketu, do školy nebo školky, na zástavku MHD nebo také na vlakové nádraží. Parkování kolem domu je na veřejném parkovišti.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

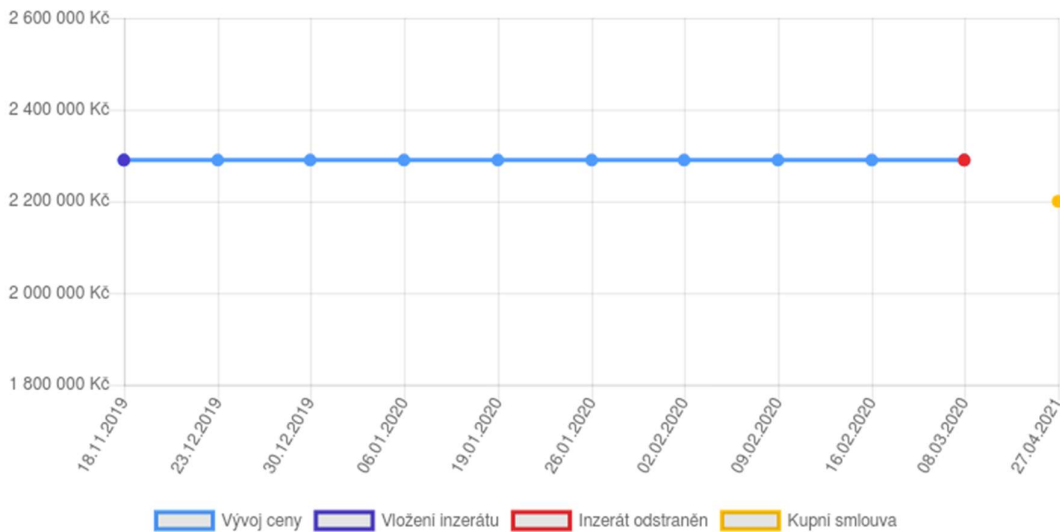


**Prodej, Byt, 65 m<sup>2</sup>, 17. listopadu č.p. 97, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 2.200.000 Kč**

**Adresa: 17. listopadu, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

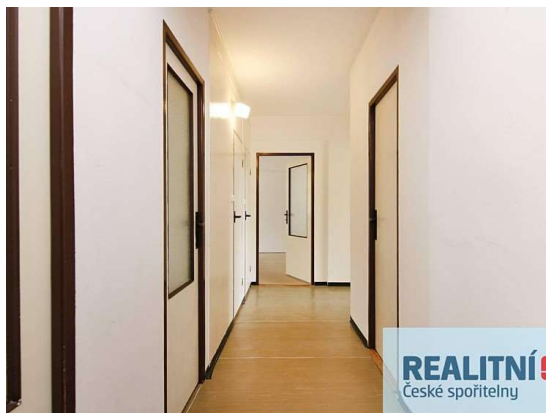
<b>Adresa</b>	17. listopadu, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 200 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobry
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	27.04.2021	<b>Podlahová plocha</b>	65
<b>Číslo řízení</b>	V-2348/2020-205	<b>Plocha užitná</b>	65
<b>Poznámka k ceně</b>	2 290 000 Kč za nemovitost	<b>Umístění objektu</b>	Sídliště
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní



## Slovní popis

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prodej bytu 3+1 s celkovou užitnou plochou 65,2 m<sup>2</sup>. Do podlahové plochy se nezapočítávají 2 balkóny (celkem 6m<sup>2</sup>), které jsou součástí bytu. Byt, situovaný ve 3.patře panelového domu, je v původním stavu, v osobním vlastnictví, bez zatížení a omezení převodu. Ihned k nastěhování. Dispozice bytu - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, chodba, prostorná šatna, koupelna a samostatné WC. K bytu náleží též komora, která se nachází na společné chodbě hned vedle bytu. Byt má nová plastová okna, je velice prostorný, čistý, slunný a orientovaný na dvě světové strany SV a JZ. Z jihozápadní strany výhled do zeleně. Bytový dům je nově kompletně zrekonstruován, včetně střechy, fasády a zateplení. V okolí domu veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, lékař, MHD). Vlakové nádraží cca 10 min. chůze. Na dům je vypracován energetický štítek, patří do skupiny C. Byt lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi zprostředkujeme. V případě zájmu o prohlídku nemovitosti, neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

## 4. Fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti – garáž

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

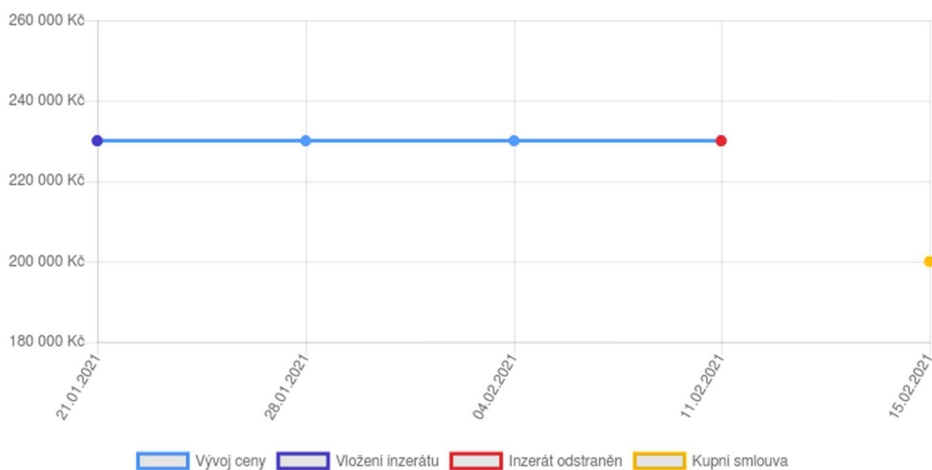


**Prodej, Garáž, 21 m<sup>2</sup>, Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 200.000 Kč**

**Adresa: Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	200 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	15.02.2021	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	21
<b>Číslo řízení</b>	V-933/2021-205	<b>Plocha užitná</b>	21
<b>Poznámka k ceně</b>	230 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

#### Slovní popis

Prodej řadové, zděné garáže o zastavěné ploše 21 m<sup>2</sup>, v Kutné Hoře, ulice Potoční, zapsané na LV4417, k.ú.Kutná Hora. Garáž má betonovou podlahu, střešní krytina je plechová, vrata jsou ocelová. Garáž není napojena na el. energii. Součástí prodeje je i masivní vestavěný ponk-viz foto.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

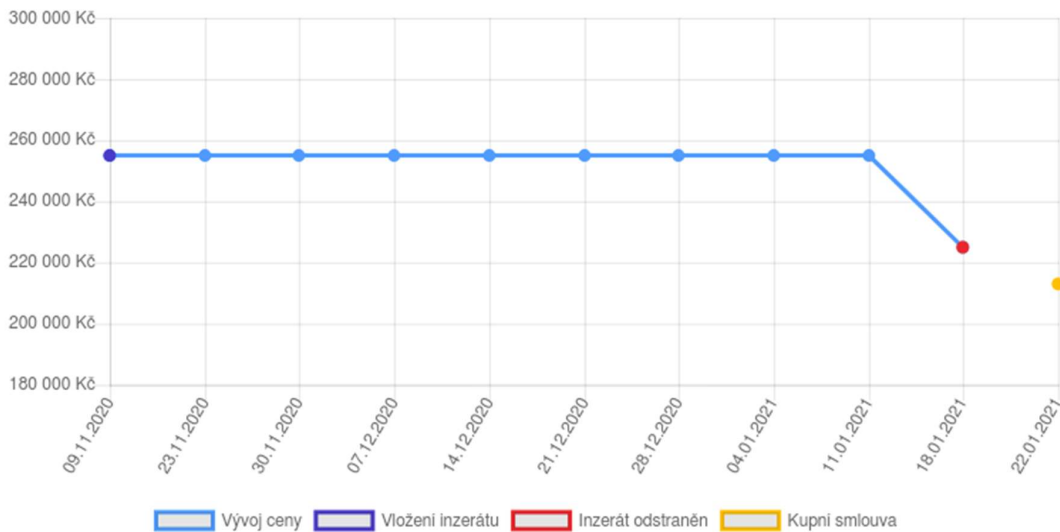


**Prodej, Garáž, 18 m<sup>2</sup>, Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora**

**Celková cena:** 213.000 Kč

**Adresa:** Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Potoční, Kutná Hora, okres Kutná Hora	<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	213 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.01.2021	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	18
<b>Číslo řízení</b>	V-568/2021-205	<b>Plocha užitná</b>	18
<b>Poznámka k ceně</b>	255 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

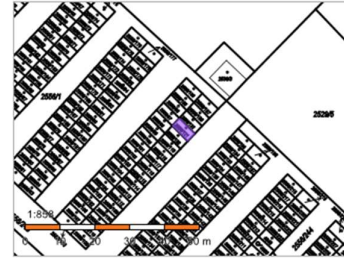
### Slovní popis

Nabízím vám ke koupi suchou garáž bez závad v garážovém bloku v městské části Karlov. Stačí mi zavolat a domluvíme se na prohlídce.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2556/121</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3201</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2556/121</a>



**Pozemek:** 2556/121, LV 3201 **Součástí je stavba:** bez čp/če, garáž

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 253.000,00 CZK

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

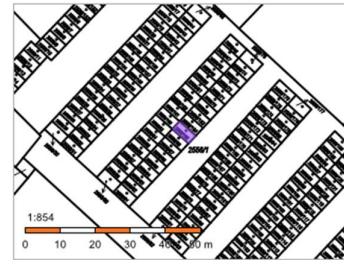
**Smlouva kupní ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 08:53:39. Zápis proveden dne 08.02.2021.** Číslo řízení V-247/2021-205

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:* 2556/121, LV 3201 **Součástí je stavba:** bez čp/če, garáž

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2556/165</a>
Obec:	<a href="#">Kutná Hora [533955]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kutná Hora [677710]</a>
Číslo LV:	<a href="#">14359</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2556/165</a>



Pozemek: **2556/165, LV 14359** Součástí je stavba: bez čplče, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **220.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 10:51:07. Zápis proveden dne 17.02.2021.**

**V-520/2021-205**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **2556/165, LV 14359** Součástí je stavba: bez čplče, garáž