

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 044627/2025

Interní číslo znalce: 7658-83-25

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 647 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 4499/12 a pozemky parc.č. 4499/7, parc.č. 4499/12 a parc.č. 4499/19, vše zapsáno na LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	JUDr. Věra Sedloňová, Ph.D. IS dlužníka Michael Řežábek
	Sudoměřská 814/46 130 00 Praha 3

OBVYKLÁ CENA

6 094 000 Kč

Počet stran: 11 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – rodinný dům č.p. 647 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 4499/12 a pozemky parc.č. 4499/7, parc.č. 4499/12 a parc.č. 4499/19, vše zapsáno na LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení dlužníka Michael Řežábek, KSOL 10 INS 2754/2023.

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

Nebyly sděleny žádné skutečnosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.05.2025 za přítomnosti paní Jehličkové, zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací sdělených zástupcem vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora ze dne 16.04.2025

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora pořízený dálkovým nahlížením do KN
- půdorys domu s výměrami jednotlivých místností - poskytnutý MVDr. Řežábkem, prostřednictvím paní Jehličkové
- Územní plán města Kutná Hora
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí

- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovitosti a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita tato metoda:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje nemovitostí srovnatelných parametrů v lokalitě města Kutná Hora a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, stavební dokumentace, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Kutná Hora
Adresa nemovité věci: Jarošova 647, 284 01 Kutná Hora

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpis z katastru nemovitostí LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora ze dne 16.04.2025

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 284 01 Kutná Hora

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 4499/7 o výměře 600 m², zahrada

- pozemek parc.č. 4499/12 o výměře 223 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Žižkov č.p. 647 stojící na pozemku parc.č. 4499/12

- pozemek parc.č. 4499/18 o výměře 23 m², zahrada

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu a z informací poskytnutých zástupcem vlastníkem při místním šetření a z informací poskytnutých objednatelům posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Kutná Hora představuje okresní město a významnou historickou památkovou rezervaci, zapsanou na seznamu UNESCO. Kutná Hora spravuje podobce Hlouška, Kaňk, Karlov, Kutná Hora-Vnitřní město, Malín, Neškaredice, Perštejnec, Poličany, Sedlec, Šipší, Vrchlice a Žižkov. Historické město dnes žije moderním životem a plně pečuje o své občany. Nachází se zde Ortenovo gymnázium a řada dalších mateřských, základních, středních a vyšších odborných škol, zdravotnická zařízení, lékárny, pošty, policie, peněžní ústavy, úřady, organizace, církve, muzea, galerie, kina, divadla, knihovny, kulturní domy a zařízení, kluby, zájmové spolky, umělecká seskupení a mnoho služeb, obchodů, restaurací, vináren, kaváren, barů i čajoven. Pravidelně se tu konají různé festivaly jako Ortenova Kutná Hora, Operní týden, Hudební festival, Probuzení Kutné Hory, Ceny města Kutná Hora, Svatováclavské slavnosti, Kutnohorský rockový festival, Kutnohorská kocábka, Sázava fest battle, Mydlochovo jarní mejdlo, Tyjátrfest, Královské stříbření či kytarová soutěž. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 647 včetně příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 846 m². Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, plyn, dřevěný zahradní domek, venkovní jezírko, venkovní schody, zpevnění plochy, oplocení, vrátka, vrata.

Dům má 1 NP a nachází se v ulici Jarošova, na jižním okraji města Kutná Hora, městská část Žižkov. Dle informací uvedených na LV byl dům zkolaudován v roce 1986, stáří objektu je tedy 39 roků. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Okolí tvoří residenční zástavba rodinných domů a objekt občanské vybavenosti. Parkování je na možné v garáži, která je součástí domu či na pozemku u domu.

Dle územního plánu města Kutná Hora jsou oceňované pozemky s funkčním využitím ploch BI - plochy bydlení - v rodinných domech.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z místní komunikace ulice Jarošova, konkrétně se jedná o pozemky parc.č. 3463/22, parc.č. 3897/1 a parc.č. 4492/2, které jsou ve vlastnictví města Kutná Hora.

Dle informací uvedených na webových stránkách ikatastr.cz je pro objekt evidován kód 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně a záplav.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 647 vč. příslušenství a pozemků

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 647 vč. příslušenství a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je přízemní nepodsklepený rodinný dům č.p. 647 o půdorysu ve tvaru písmene „T” vč. příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 846 m².

Základy zřejmě betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Vrchní stavba zděná, krov dřevěný, střecha 2x sedlo, střešní krytina pálené tašky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, bleskosvod není osazen. Vnitřní omítky hladké, vnější fasáda vápenocementová, zdobená. Dveře náplňové v ocelových zárubních, okna dřevěná zdvojená, povrchy podlah keramická dlažba, koberec, PVC či betonová mazanina. Vytápění ústřední plynovým kotlem, pro ohřev TUV plynová karma. V kuchyni původní kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, v koupelně vana, umyvadlo, WC.

Objekt je připojen na: elektro, vodovod, kanalizace a plyn.

Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu, bez modernizace a bez prováděné údržby.

Závady zjištěné při místním šetření: viditelná prasklina na SZ štítové zdi, poškozená (propadlá) podlaha v kuchyni, v obývací, v chodbě a v jednom pokoji. V kuchyni poškozená vnitřní omítka.

Výměry užitných ploch byly převzaty z předloženého podkladu - půdorysu objektu, případně doměřeny laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
1NP			
ložnice	9,60	1	9,60
ložnice	15,20	1	15,20
kuchyně	8,40	1	8,40
chodba	7,80	1	7,80
koupelna s WC	4,40	1	4,40
dětský pokoj	11,60	1	11,60
obývací pokoj	31,70	1	31,70
vstupní hala	24,00	1	24,00
WC	1,36	1	1,36
technická místnost	17,60	0,5	8,80
komora	2,50	0,5	1,25
sklad	12,00	0,5	6,00
garáž se skladem	21,90	0,5	10,95
celkem	168,06		141,06
Užitná plocha přepočtená celkem			141,06

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou technické místnosti, skladu a garáže.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje domů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě města Kutná Hora a v okolí vybraných z nabídek realitních serverů. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží zhoršený stav domu, umístění v obci, napojení na kompletní inženýrské sítě, garáž, velký pozemek.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
RD Jarošova č.p. 647, Kutná Hora - Žižkov		141,06		Žižkov	846	garáž	není	dobrý	IS- E,V,K,P RD 5+1, sklad, garáž, technická místnost, zahradní domek, zahradní jezírko, ÚT plynovým kotlem	
Srovnávací objekty										
U Nadjezdu Kutná Hora	8 500 000	193	44 041	Sedlec	805	na pozemku	neuvedeno	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 6+2, 2x kuchyně, navíc studna, FVE, sklep, kůlna, altán ANO
Čáslavská Kutná Hora	6 495 000	113	57 478	Karlovy	736	garáž	částečná	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 3+1, kůlna, ÚT plynovým kotlem, plastová okna ANO
Staročeská Kutná Hora	3 750 000	115	32 609	Kaňk	940	garáž	neuvedeno	dobrý	IS- V,K,E	RD se 3 bytovými jednotkami s vlastním vchodem, topení el přímotopy ANO
V Hutích Kutná Hora	5 298 000	156	33 962	Žižkov	764	garáž	částečná	velmi dobrý	IS- V,K,E jímka	RD po částečné rekonstrukci- rozvody, plastová okna, ÚT na TP, navíc studna ANO
Benešova Kutná Hora	7 498 000	185	40 530	Hlouška	699	na pozemku	neuvedeno	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 4+2, dílna, pergola, původní stav k rekonstrukci, vytápění plynové WAW ANO

Oceňovaný objekt

RD Jarošova č.p. 647, Kutná Hora - Žižkov

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
U Nadjezdu Kutná Hora	44 041	0,90	39 637	1,00	0,90	0,95	0,92	1,00	1,05	1,10	1,00	0,91	43 628
Čáslavská Kutná Hora	57 478	0,90	51 730	1,00	1,06	1,00	0,78	1,05	1,05	1,00	1,05	0,96	54 047
Staročeská Kutná Hora	32 609	0,90	29 348	0,95	1,05	1,00	1,19	1,00	0,95	0,95	0,90	0,96	30 439
V Hutích Kutná Hora	33 962	0,90	30 565	1,00	0,97	1,00	0,84	1,05	1,05	0,95	1,05	0,90	34 110
Benešova Kutná Hora	40 530	0,90	36 477	1,05	0,91	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	53 768
celkem Kč													215 993
průměr v Kč													43 199
max Kč													54 047
min Kč													30 439

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
K3 koeficient úpravy na parkování
K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 koeficient úpravy na rekonstrukci
K6 koeficient úpravy na celkový stav
K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, balkon, terasa, dispozice,...)
K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$

Jednotková cena domu č.p. 647 po zaokrouhlení

43 200,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 141,06 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: $141,06 * 43\,200,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,093\,792,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota domu č.p. 647 vč. příslušenství a pozemků

6 094 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 647 vč. příslušenství a pozemků

6 094 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 094 000 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	6 094 000 Kč
slovy: Šest milionů devadesát čtyři tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných rodinných domů byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí ve městě Kutná Hora a okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné rodinné domy jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry užitné plochy, výměry pozemků, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných rodinných domů o užitné ploše od 113 m² do 195 m², tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného rodinného domu a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – rodinný dům č.p. 647 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 4499/12 a pozemky parc.č. 4499/7, parc.č. 4499/12 a parc.č. 4499/19, vše zapsáno na LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

Obvyklá cena

6 094 000 Kč

slovy: Šest milionů devadesát čtyři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu
 - velký pozemek
 - garáž
 - klidná lokalita
- c) parametry ponižující cenu
 - původní stav bez výrazné modernizace
 - delší dobu bez údržby, nutná oprava podlah

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 20.05.2025 tržní hodnotu předmětu ocenění ve výši 6 094 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044627/2025.

V Praze 28.05.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 33/25.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 2022, k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora ze dne 16.04.2025
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání z realitních serverů
- 4) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL10INS15748/2023 pro Věra Sedloňová,
JUDr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 2022

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 28401 Kutná Hora	395205/085	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4499/7

600 zahrada

zemědělský půdní
fond

4499/12

223 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 647, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 4499/12

4499/18

23 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 4499/12, Parcela: 4499/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 173/1975.**

POLVZ:261/1975

Z-100261/1975-205

Pro: Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 395205/085

o **Kolaudační rozhodnutí 1130/1986 parc. vznikla z parcely 4499/7.**

POLVZ:150/1987

Z-100150/1987-205

Pro: Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 395205/085

o **Dohoda o vypořádání BSM ze dne ze dne 20.03.1987.**

POLVZ:647/1987

Z-100647/1987-205

Pro: Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 395205/085

o **Smlouva kupní ze dne 27.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2009.**

V-753/2009-205

Pro: Řežábková Drahomíra, Jarošova 647, Žižkov, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 395205/085

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 11:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 2022

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4499/7	31010	600
4499/18	31010	23

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:

Vyhotoveno: 16.04.2025 11:47:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.



Katastrální mapa

-  Definiční bod budovy
-  Hraniční znak
-  Neplodná půda
-  Šipka k parcelnímu číslu
-  Trvalý travní porost
-  Zahrada

Prodej rodinného domu 193 m², pozemek 805 m², U Nadjezdu, Kutná Hora - Sedlec



8 500 000 Kč

Tento velký rodinný dům se nachází ve velmi klidné městské části Kutné Hory - Sedlec v ulici U nadjezdu. Tato část města se nejvíce rozvíjela od 50. let minulého století a za dobu své existence se stala primárně rezidentní a starousedlickou oblastí. Nabízený dům pochází z výstavby v 60. letech minulého století a prošel řadou stavebních úprav v podobě jeho rozšiřování. Dům je nyní dispozičně řešen jako 6+2 s jednou koupelnou, samostatným WC na ploše cca 127 m² a bezbariérovým ateliérem se

samostatným vstupem o ploše cca 60m². Hlavní část domu je částečně podsklepená. Sklep tvoří dvě místnosti o celkové ploše cca 23 m². Obdélníková rovinatá parcela má celkovou plochu 805 m² a celková zastavěná plocha činí cca 200m². V zahradě se nachází stavba zděné kolny a letní dřevěný altánek. Stavba byla řešena jako cihlová na kamenném soklu se zvýšeným přízemím a rovnou plechovou střechou s atikou.. Stropní konstrukce jsou zděné, podlahy a schodiště betonové. I přes svoje stáří se jedná o velmi masivní a řemeslně dobře provedenou stavbu. Ačkoli je dům okamžitě možné obývat, tak ke splnění dnešních vyšších nároků na ekonomiku provozu a také komfortu a designu bude ideálním základem pro částečnou rekonstrukci. Rekonstrukce se jistě primárně dotkne výměny původních dřevěných oken a koupelny i toalety, které jsou již na hraně životnosti. Vzhledem k tomu, že dům byl po dekády užíván jako dvougenerační, nachází se v něm v každém patře samostatná kuchyně. Kuchyň ve 2NP je značně novější, cca 13 let stará, kdežto kuchyň v 1NP je ještě původní, pocházející z doby výstavby. Dům tak svým současným pojetím skvěle poslouží pro bydlení velké rodině nebo třeba pro spolubydlení s rodiči. A to i díky přístavbě ateliéru, který má samostatný vchod, je bezbariérový a je napojen na infrastrukturu domu. Přístavba je též případně vhodná pro podnikatelské účely. Ideální by mohla být jako kancelář, ordinace nebo prostor ke krátkodobému či dlouhodobému ubytování. Dům je napojen na všechny sítě a navíc se na pozemku nachází i vlastní studna používaná pro závlahu zahrady. Vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem a na střeše domu je instalovaná FVE o výkonu cca 3 MWh/rok. FWE není napojena na baterie a její přebytky jsou dodávány do sítě. Energetická náročnost domu je v kategorii G, nicméně není do ní zahrnuta úspora v podobě FVE. Zahrada je rozdělena na dvě části. Předzahrada a boční části zahrady slouží pro parkování aut, pro přístup do domu a do ateliéru. Část zahrady před domem tvoří příjemný zelený pás oddělující dům od chodníku a silnice. Zadní část zahrady o ploše cca 400 m² sloužila jako odpočinková. Nachází se na ní množství okrasných keřů a vzrostlých stromů. Svou velikostí je tak zcela ideální pro městské a příměstské bydlení. Ačkoli nemovitost potřebuje investici do vylepšení svého technického stavu a také vzhledu interiéru, jedná se o velmi perspektivní bydlení. Dům poskytuje širokou škálu možného využití a nachází se ve velmi hezké a dopravně skvěle obslužené lokalitě.

Celková cena: 8 500 000 Kč

Příslušenství: Nemá bezbariérový přístup, Sklep o ploše 23 m², Zahrada

Energetická náročnost: Mimořádně ne hospodárná, č. 264/2020 Sb.

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod, Studna

Studna: Kopaná studna

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Vytápění: Ústřední plynové

Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel

Vytápění těleso: Radiátory
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Komunikace: Asfaltová
Plocha:
Plocha pozemku 805 m²
Užitná plocha 193 m²
Zastavěná plocha 200 m²
Celková plocha 225 m²
Zahrada o ploše 596 m²
Lokalita: Bydlení
Ostatní: K nastěhování ihned

Prodej rodinného domu 113 m², pozemek 736 m², Čáslavská, Kutná Hora - Karlov



6 495 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v centru obce Karlov, katastrální území Kutná Hora. Dům je smíšené konstrukce s užitnou plochou 113 m² a dispozicí 3+1, rozloženou na dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží. K domu náleží pozemek o rozloze 736 m², na kterém se nachází garáž, kůlna a unikátní štola s možností čerpání užitkové vody. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění zajišťuje plynový kotel,

ohřev vody kombinovaným bojlerem. Dům prošel v roce 2015 rekonstrukcí střechy a výměnou oken za plastová. Stav nemovitosti je dobrý. Prohlídkový den je stanoven na 2.6.2025 od 15 do 16 hodin, rezervaci času prohlídky zajistíte u makléře. Více informací v realitní kanceláři.

Celková cena: 6 495 000 Kč

Příslušenství: Bez výtahu

Nemá bezbariérový přístup

Částečně zařízeno

Sklep

Parkovací stání s 2 místy

Garáž

Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná, č. 148/2007 Sb.

Stavba: Smíšená, V dobrém stavu, 3 podlaží, 4 pokoje, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Vytápění: Lokální plynové, Ústřední dálkové

Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel

Vytápění těleso: Radiátory

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Plocha:

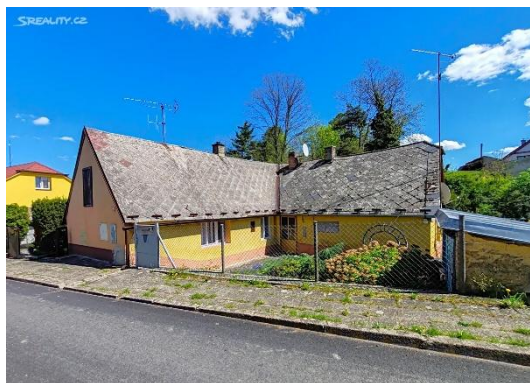
Plocha pozemku 736 m²

Užitná plocha 113 m²

Lokalita: Centrum obce

Historie: Rok výstavby 1933

Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 940 m², Staročeská, Kutná Hora - Kaňk



3 750 000 Kč

Samostatně stojící rodinný dům v Kutné Hoře – Kaňku. Nemovitost je aktuálně rozdělena na tři samostatné bytové jednotky, přičemž každá má svůj vlastní vchod. Dům je možno upravit probouráním příček a užívat ho jako celek. Objekt je ze smíšeného zdiva, je přízemní s pozemkem o celkové výměře 940 m². Elektřina 230/400 V, napojení na plyn, vodovod a kanalizaci, vytápění řešeno lokálně elektrickými přímotopy. Součástí prodeje jsou také dvě garáže ve pozemku a menší sklep. Obec

Kaňk je klidná městská část Kutné Hory s kompletní občanskou vybaveností, jako je mateřská škola, obchod, restaurace a dobrá dopravní dostupnost do centra města. Okolí nabízí krásnou přírodu a turistické trasy.

Celková cena: 3 750 000 Kč

Poznámka k ceně: Cena k jednání

Příslušenství: Sklep o ploše 4 m², Garáž, Zahrada

Energetická náročnost: Mimořádně ne hospodárná, č. 148/2007 Sb.

Stavba: Smíšená, V dobrém stavu, 1 podlaží, 4 pokoje, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Zdroj vytápění: Přímotop

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Plocha:

Plocha pozemku 940 m²

Užitná plocha 115 m²

Zastavěná plocha 122 m²

Celková plocha 115 m²

Zahrada o ploše 650 m²

Prodej rodinného domu 156 m², pozemek 764 m², V Hutích, Kutná Hora - Žižkov



5 298 000 Kč

Nabízím vám ke koupi zděný rodinný dům na klidném místě v Kutné Hoře v ulici V Hutích. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a stojí na parcele o rozměrech 764m². Ze zahrady je hezký výhled do zeleně a můžete odsud sledovat krásné západy slunce. Dům je starý přibližně sto let, stávající majitelé dům postupně před cca deseti lety zrekonstruovali. Je zde elektřina v mědi, rozvody vody, odpadů, topení, podlahy betonové s krytinou (dlažba, plovoucí

podlaha), plastová okna, příprava kabelů na zabezpečovací systém. Přístavba je zastřešena protažením hlavní střechy domu a vznikla zde veranda/zimní zahrada, zde si můžete doladit vše dle svých představ, do zimní zahrady jsou koupeny tři radiátory (zůstanou v ceně). V půdním prostoru je prostorný pokoj v původní střeše domu (31m²), do kterého se dá dostat z verandy nebo stropním výlezem z chodby v domě, plus prostory, které vznikly protáhnutím střechy (14m²). Krytina na střeše - belgická šindel. Po vstupu do domu se dostanete do koupelny a chodby, z chodby pak do samostatné ložnice a obývacího prostoru a kuchyně, z kuchyně je vstup přímo na zahradu viz půdorys domu ve fotkách. Kuchyně zůstává včetně spotřebičů (myčka, mikrovlnná trouba, varná deska, trouba, digestoř). V ceně může zůstat i šatní skříň v chodbě. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, kotel nesplňuje potřebnou třídu a je potřeba počítat s jeho výměnou. Podle aktuálního znění zákona o ochraně ovzduší bude od 1. 9. 2024 možné provozovat pouze kotle na pevná paliva v emisní třídě 3, 4 nebo 5. Kotel v domě je 2 třídy. Ohřev vody boilerem. Technická místnost s garáží má samostatný vchod a vjezdové vrata z ulice. Voda je obecní. Na pozemku je též kopaná studna cca 15m. Kanalizace není, odpady jsou svedeny do jímky. V případě dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 5 298 000 Kč

Poznámka k ceně: Včetně provize, včetně právního servisu

Příslušenství: Bez výtahu

Částečně zařízeno

Parkovací stání

19 garáží

Energetická náročnost: Velmi úsporná, č. 264/2020 Sb., 84 kWh/m² rok

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 1 podlaží, 3 pokoje, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod, Studna

Studna: Kopaná studna

Elektřina: 230V, 3 fáze, Jistič: 25A

Zdroj vytápění: Kotel na tuhá paliva

Kanalizace: Jímka

Typ internetového připojení: Optika

Komunikace: Asfaltová

Plocha:

Plocha pozemku 764 m²

Užitná plocha 156 m²

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

Historie: Rok výstavby 1925, Rok rekonstrukce 2015

Prodej rodinného domu 185 m², pozemek 699 m², Benešova, Kutná Hora - Hlouška



7 498 000 Kč

Nabízíme Vám ojedinělou příležitost stát se majitelem zajímavé nemovitosti, prvorepublikového rodinného domu, který vznikl v roce 1923 pro pana profesora Petra Blahníka v Benešově ulici 320 na předměstí Hlouška v Kutné Hoře. Rodinný dům nabízí, krom zajímavé historie a dobových prvků, i 185 m² obytné plochy rozdělené do dvou pater s dispozičním řešením 4+2 a příslušenství ve formě sklepa, půdy, komory, skladu, garáže, dílny, pergoly

a pozemku o výměře 699 m². Možnosti využití jsou otevřené pro atypické vlastní bydlení či jako investice s cílem přestavby na menší bytový dům. Doporučuj využít přiložené virtuální prohlídky pro lepší seznámení s nemovitostí. Z původních prvků vás zaujmou kruhové výklenky, dřevěné podlahy, dvoukřídlé dveře s mosazným kovááním či dřevěné schodiště. Nemovitost nedávno oslavila sté výročí, je v původním, udržovaném stavu a vyžaduje celkovou rekonstrukci. Obavy z rekonstrukce vám pomůžeme rozptýlit doporučením prověřené stavební firmy, která Vás celým procesem provede. Nově jsme vám schopni zajistit a vyřídit dotační titul na snížení energetické náročnosti budovy až do výše 1,5 mil. korun, který je vyplácen zálohově předem. S touto dotací se pojí další benefity, např. možnost získání zvýhodněného úvěru s úrokovou sazbou 2,99% a splatností až 20 let. Umístění domu v rámci města považují za výhodné, v docházkové vzdálenosti naleznete vše potřebné k životu (školky, školy, nákupní centra, kulturní vyžití, vlakové i autobusové spojení) a zároveň máte na dosah historické centrum Kutné Hory. Atmosféru lokality můžete načerpat z přiložené videoprohličky.

Celková cena: 7 498 000 Kč

Příslušenství: Nemá bezbariérový přístup, Sklep o ploše 19 m², Parkovací stání

Garáž

Zahrada

Energetická náročnost: Mimořádně ne hospodárná, č. 264/2020 Sb.

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 1 podlaží, Atypický, Přizemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod, Studna

Studna: Kopaná studna

Elektrina: 230V

Vytápění: Lokální plynové

Zdroj vytápění: WAW

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit

Komunikace: Asfaltová

Plocha:

Plocha pozemku 699 m²

Užitná plocha 185 m²

Zastavěná plocha 127 m²

Celková plocha 185 m²

Zahrada o ploše 572 m²

Lokalita: Bydlení

Ostatní: K nastěhování ihned

