

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 117/2022/6589



Nemovitá věc - pozemek parc.č. 2421 jehož součástí je rodinný dům č.p.464, pozemek parc.č. 2422/2 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če - garáž včetně příslušenství a pozemku parc.č. 2422/1 v k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, LV č. 14988.

| | |
|--------------------|---|
| Zhotovitel: | JP Consult cz, s.r.o. - Ing. Petra Jechová |
| Adresa: | Vondroušova 1209 163 00 Praha 6 telefon: +420602357697 e-mail: p.jechova@volny.cz |

| | |
|-------------------|---|
| Zadavatel: | GENERAL REALITY, a.s., IČO: 27430332 |
| Adresa: | Václavské náměstí 64/807 11000 Praha 1 |

| | Současný stav | Budoucí stav |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA | 12 600 000 Kč | 19 200 000 Kč |

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.8.2022

Vyhotoveno: V Praze 14.9.2022



ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci v daném místě a čase a v čase budoucím po rekonstrukci rodinného domu a po rozdělení domu na bytové jednotky pro interní potřeby klienta.

Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Na nemovitost se díváme jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmu).

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije **metoda dočasných renty**, která jednak zohledňuje konečnou zbytkovou životnost staveb, jednak prakticky nekonečnou životnost pozemku, který je předmětem ocenění.

Nájemným pro účely výpočtu výnosové hodnoty se rozumí nájemné bez DPH a poplatků, které hradí nájemce nad rámec nájemného za různé služby - čisté nájemné.

Podkladem pro určení výše nájemného jsou zpravidla nájemní smlouvy, pokud je sjednané nájemné **v místě a čase obvyklé (tržní nájemné)**.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Touto metodou se stanovuje cena obvyklá.**

Pokud nelze zjistit dostatečný vzorek realizovaných cen (cen sjednaných), ale pouze vzorky nabídkových cen, jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnaný mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

NÁLEZ

Místopis

Město Kutná Hora je městem okresním (do 31.12.2002 sídlo Okresního úřadu), infrastruktura je na vysoké úrovni. Ve městě je aktuálně asi 21000 trvale žijících obyvatel. Inženýrské sítě jsou kompletní - vodovod, kanalizace s čističkou odpadních vod, rozvod elektřiny a plynu. Ve městě je široká nabídka obchodů a služeb, školy základní i střední, ordinace praktických lékařů a ambulantních specialistů, nemocnice s poliklinikou, pošty, banky, policie. Městskou hromadnou dopravu zajišťují autobusy, město je důležitou křižovatkou silnic I.třídy č.2 a č.38 i železničních koridorů.

Centrum města je městskou památkovou rezervací zapsanou na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO, ve městě je řada turisticky atraktivních cílů.

Rodinný dům se nachází v rezidenční zástavbě, na rohu ulic Kampánova a Ostašova. Občanská vybavenost se nachází v jeho okolí, autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 85 m v ulici Masarykova.

Lokalita je k bydlení vhodná a vyhledávaná. Jedná se o památkově chráněné území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Kutná Hora
Adresa nemovité věci: Kampánova 464, 284 01 Kutná Hora

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jan Bilý, Husova 152/4, 284 01 Kutná Hora, LV: 14988, podíl 1 / 1

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Kutná Hora, list vlastnictví č.14988 vyhotovený dálkovým přístupem

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kutná Hora, vyhotovená dálkovým přístupem

Architektonická studie rodinného domurodinného domu vypracovaná spol. VISIO, spol. s.r.o.

Souhlas s odstraněním stavby - garáže ze dne 1.8.2022, vydaný MÚ Kutná Hora, č.j.: MHK/112951/2022

Společný souhlas se stavebními úpravami RD ze dne 27.6.2022 vydaný MÚ Kutná Hora, č.j.: MHK/099607/2022

Vyjádření památkové péče ze dne 20.4.2022, vydané MÚ Kutná Hora, č.j.: MHK/044344/2022/04

Místní šetření se zjištěním skutečného stavu dne 09.08.2022

Údaje z katastru nemovitostí a z realitních kanceláří

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.8.2022 za přítomnosti Klienta.

Situace

| | | | | | |
|------------------|--|---|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | | | | |

Přípojky - stávající: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Přípojky- budoucí: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3865 ost.pl., silnice, Město Kutná Hora

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní není zahrnuté do tržní hodnoty.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 2421 jehož součástí je rodinný dům č.p.464, pozemek parc.č. 2422/2 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če - garáž včetně příslušenství a pozemku parc.č. 2422/1 v k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, LV č. 14988, ulice Kampánova.

Rodinný dům je řešený jako samostatná stavba, je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví. Obsahuje celkem tři bytové jednotky. Ke dni ocenění byl dům vyklizen a připraven k rekonstrukci, ke které bylo doloženo stavební povolení.

Příslušenství domu tvoří venkovní úpravy - oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí a trvalé porosty. Součástí pozemku parc.č. 2422/2 je samostatná zděná garáž pro stání 1 OA, na kterou byl vydán demoliční výměr. Z těchto důvodů nebyl současný stav garáže počítán.

Stáří domu nebylo dokladově zjištěno dle předložené studie a informací klienta byl rodinný dům postaven v roce 1939 Františkem Albertem Librou.

Stavebně - technický stav domu tomuto stáří odpovídá. Před cca 6 roky byl proveden nátěr fasády a zateplení 1 stěny RD s částečnou výměnou klempířských konstrukcí.

Přístup je po zpevněné komunikaci, inženýrské sítě jsou v místě kompletní. Parkování možné v garáži nebo v ulici, kde je omezené.

V rámci kompletní rekonstrukce (vnitřní rozvody, soc.zařízení, okna, dveře, podlahové krytiny, zateplení fasády, příp.stření krytina a klempířské konstrukce, vnitřní omítky, vytápění...) zůstanou v rodinném domě 3 bytové jednotky s příslušenství a společnými prostory v 1.PP. Na místě garáže bude vystavěná garáž nová pro stání 2 OA a dále zde bude 1 parkovací stání.

Náklady na tuto rekonstrukci byly vyčísleny klientem na 8 - 10.000.000,-Kč. Tyto náklady jsou vzhledem k rozsahu stavebních prací a neustále rostoucím cenám stavebních materiálů a prací reálné. Do této částky je zahrnuta i demolice garáže a výstavba dvojgaráže nové.

Stávající charakter rodinného domu nebude změněn.

Obsah

Současný stav

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 464

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Budoucí stav

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 464

1.2. Dvojgaráž

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnání - Bytové jednotky cca 100 m

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Ocenění - současný stav

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 464

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je postaven jako samostatná stavba, je podsklepený, má 2.NP a obytné podkroví. Obsahuje celkem tři bytové jednotky s příslušenstvím. V podkroví se nacházejí nezateplené prostory, u kterých byla uvažována velikost 50 %.

Užitná plocha

| Název | | | | Užitná plocha |
|--------------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| schodiště | 7,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| chodba | 11,60 m ² | 0,50 | 5,80 m ² | |
| sklad | 1,50 m ² | 0,50 | 0,75 m ² | |
| sklad | 17,90 m ² | 0,50 | 8,95 m ² | |
| sklad | 8,90 m ² | 0,50 | 4,45 m ² | |
| sklad | 10,30 m ² | 0,50 | 5,15 m ² | |
| sklad | 22,60 m ² | 0,50 | 11,30 m ² | |
| sklad | 8,80 m ² | 0,50 | 4,40 m ² | |
| sklad | 10,20 m ² | 0,50 | 5,10 m ² | |
| | | | | 45,90 m² |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| vstupní hala a schodiště | 10,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| předsíň - byt I | 10,20 m ² | 1,00 | 10,20 m ² | |
| komora | 2,70 m ² | 1,00 | 2,70 m ² | |
| WC | 1,40 m ² | 1,00 | 1,40 m ² | |
| kuchyně | 11,60 m ² | 1,00 | 11,60 m ² | |
| spíž | 1,30 m ² | 1,00 | 1,30 m ² | |
| sklad | 3,50 m ² | 1,00 | 3,50 m ² | |
| chodba | 3,56 m ² | 1,00 | 3,56 m ² | |
| koupelna | 3,40 m ² | 1,00 | 3,40 m ² | |
| pokoj | 10,29 m ² | 1,00 | 10,29 m ² | |
| pokoj | 26,40 m ² | 1,00 | 26,40 m ² | |
| pokoj | 25,50 m ² | 1,00 | 25,50 m ² | |
| | | | | 99,85 m² |
| 2.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| vstupní hala a schodiště | 10,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| předsíň - byt I | 10,20 m ² | 1,00 | 10,20 m ² | |
| komora | 2,70 m ² | 1,00 | 2,70 m ² | |
| WC | 1,40 m ² | 1,00 | 1,40 m ² | |
| kuchyně | 11,60 m ² | 1,00 | 11,60 m ² | |
| spíž | 1,30 m ² | 1,00 | 1,30 m ² | |

| | | | | |
|------------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| sklad | 3,50 m ² | 1,00 | 3,50 m ² | |
| chodba | 3,56 m ² | 1,00 | 3,56 m ² | |
| koupelna | 3,40 m ² | 1,00 | 3,40 m ² | |
| pokoj | 10,29 m ² | 1,00 | 10,29 m ² | |
| pokoj | 26,40 m ² | 1,00 | 26,40 m ² | |
| pokoj | 25,50 m ² | 1,00 | 25,50 m ² | |
| balkon | 3,08 m ² | 0,50 | 1,54 m ² | |
| | | | | 101,39 m² |
| Podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| schodiště | 10,80 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| chodba | 9,15 m ² | 1,00 | 9,15 m ² | |
| WC | 1,03 m ² | 1,00 | 1,03 m ² | |
| komora | 7,42 m ² | 0,50 | 3,71 m ² | |
| kuchyně | 10,15 m ² | 1,00 | 10,15 m ² | |
| dílna | 9,12 m ² | 0,50 | 4,56 m ² | |
| pokoj | 29,91 m ² | 1,00 | 29,91 m ² | |
| koupelna | 6,00 m ² | 1,00 | 6,00 m ² | |
| půda | 10,39 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| | | | | 64,52 m² |
| | | | | 311,66 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 2,30 m |
| 1.NP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 3,36 m |
| 2.NP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 3,36 m |
| Podkroví | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 2,70 m |
| | | 543,96 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|---------------------|--|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(2,30+0,15) = | 333,18 |
| NP | 1.NP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(3,36) = | 456,93 |
| NP | 2.NP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(3,36) = | 456,93 |
| Z | Podkroví+zastřešení | (1/3)*12,30*11,20*3,28+135,99*1,26+2*(2,50*1,50*1,70)/6+2*(2,00*1,50*1,70)/6 = | 325,79 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 1 572,82 m³ |

| Konstrukce | Popis | Rozestavěnost |
|--------------------------|---|---------------|
| 1. Základy | betonové s izolacemi, místy nefunkčními | 100 % |
| 2. Zdivo | Zděné | 100 % |
| 3. Stropy | betonové a dřevěné trámové | 100 % |
| 4. Střecha | stanová | 100 % |
| 5. Krytina | pálená taška | 100 % |
| 6. Klempířské konstrukce | poplastované | 100 % |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné štukové | 100 % |
| 8. Fasádní omítky | stříkané, nový nátěr, 1 stěna zateplena | 100 % |

| | | |
|------------------------------------|--|-----------------|
| 9. Vnější obklady | kamenný sokl | 100 % |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady | 100 % |
| 11. Schody | betonové | 100 % |
| 12. Dveře | dřevěné náplňové a prosklené | 100 % |
| 13. Okna | dřevěná špaletová, dřevěná jednoduché zasklení, luxvery | 100 % |
| 14. Podlahy obytných místností | parkety, dlažby, plovoucí podlahy, teraco | 100 % |
| 15. Podlahy ostatních místností | betonové podlahy, dlažby | 100 % |
| 16. Vytápění | plynový kotel, krbová kamna | 100 % |
| 17. Elektroinstalace | 220, 380 V | 100 % |
| 18. Bleskosvod | ano | 100 % |
| 19. Rozvod vody | rozvod teplé a studené vody | 100 % |
| 20. Zdroj teplé vody | boilerem, průtok.ohříváčem | 100 % |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | 100 % |
| 22. Kanalizace | standardní | 100 % |
| 23. Vybavení kuchyně | bez kuch.linek | 100 % |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, umyvadla, WC | 100 % |
| 25. Záchod | splachovací | 100 % |
| 26. Ostatní | odvětrání | 100 % |
| Rozestavěnost celkem | | 100,00 % |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 6 000 Kč/m ³ |
| Množství | 1 572,82 m ³ |
| Reprodukční cena | 9 436 910 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. Základy | 4,30 | 405 787 | 405 787 | 4,32 |
| 2. Zdivo | 24,30 | 2 293 169 | 2 293 169 | 24,42 |
| 3. Stropy | 9,30 | 877 633 | 877 633 | 9,35 |
| 4. Střecha | 4,20 | 396 350 | 396 350 | 4,22 |
| 5. Krytina | 3,00 | 283 107 | 283 107 | 3,02 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 | 66 058 | 66 058 | 0,70 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,40 | 603 962 | 603 962 | 6,43 |
| 8. Fasádní omítky | 3,30 | 311 418 | 311 418 | 3,32 |
| 9. Vnější obklady | 0,40 | 37 748 | 37 748 | 0,40 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,40 | 226 486 | 226 486 | 2,41 |
| 11. Schody | 3,90 | 368 039 | 368 039 | 3,92 |
| 12. Dveře | 3,40 | 320 855 | 320 855 | 3,42 |
| 13. Okna | 5,30 | 500 156 | 500 156 | 5,33 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,30 | 217 049 | 217 049 | 2,31 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,40 | 132 117 | 132 117 | 1,41 |
| 16. Vytápění | 4,20 | 396 350 | 396 350 | 4,22 |
| 17. Elektroinstalace | 4,00 | 377 476 | 377 476 | 4,02 |
| 18. Bleskosvod | 0,50 | 47 185 | 47 185 | 0,50 |
| 19. Rozvod vody | 2,80 | 264 233 | 264 233 | 2,81 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,60 | 150 991 | 150 991 | 1,61 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|---------|-------------------------|------|
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 47 185 | 47 185 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | 2,90 | 273 670 | 273 670 | 2,91 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 47 185 | 0 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,00 | 471 845 | 471 845 | 5,03 |
| 25. Záchod | 0,40 | 37 748 | 37 748 | 0,40 |
| 26. Ostatní | 3,00 | 283 107 | 283 107 | 3,02 |
| Upravená reprodukční cena | | | 9 389 725 Kč | |
| Množství | | | 1 572,82 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | | | 5 970 Kč/m ³ | |

| | | Současný stav | Budoucí stav |
|-------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | | 136 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | | 312 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | | 1 572,82 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | | 5 970 |
| Rozestavěnost | [%] | 100,00 | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 5 970 | 5 970 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 9 389 725 | 9 389 725 |
| Stáří | [roků] | 83 | 83 |
| Další životnost | [roků] | 42 | 42 |
| Opotřeбенí | [%] | 66,40 | 66,40 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 3 154 948 | 3 154 948 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

| | | |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| Hodnota staveb | Kč | 4 446 323,78 |
| Procento příslušenství | % | 5,00 |
| Věcná hodnota příslušenství | Kč | 222 316,19 |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky jsou rovinného charakteru s možností napojení na veškeré IS, přístupné po zpevněné komunikaci. Podobné pozemky se v místě a okolí nenabízejí, poptávka je zvýšená. Do porovnání byly zařazeny prodeje z min.období a okolní pozemky. Rozdíly mezi jednotl. vzorky byly upravovány korekčními koeficienty.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | |
|------------------|--|
| Název: | Prodej stavebního pozemku 999 m² |
| Lokalita: | Miskovice, okres Kutná Hora |
| Popis: | Pozemek se nachází v klidné části obce Bylany. Celková výměra 999 m ² . Zastavitelnost 25%. Na pozemku je přípojka elektřiny, přípojka vody je v realizaci, kanalizace vede na hranici pozemku. Přístup po zpevněné komunikaci. V ceně pozemku je započítán podíl ve výši 1/10 z přístupové komunikace. STAVEBNÍ POVOLENÍ na bungalov 4+1 v ceně. Na pozemku je možno ihned začít stavět. |

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,05 |
| poloha pozemku - | 1,10 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,05 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,10 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,10 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 100 000 | 999 | 3 103,10 | 1,39 | 4 313,31 |

Název: Prodej stavebního pozemku 457 m²**Lokalita:** Kutná Hora - Kaňk, okres Kutná Hora**Popis:** Nabízím vám ke koupi hezký pozemek k výstavbě rodinného domu na Kaňku, pozemek o rozměrech 457m² se nachází na klidném místě v zástavbě rodinných domů. Veškeré sítě jsou v komunikaci před pozemkem: elektřina, voda, kanalizace, i plyn. V případě jakýchkoliv dotazů mě neváhejte kontaktovat.**Koeficienty:**

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,92 |
| poloha pozemku - | 1,10 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,05 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,10 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 600 000 | 457 | 3 501,09 | 1,17 | 4 096,28 |

Název: Prodej stavebního pozemku 674 m²**Lokalita:** Malešov, okres Kutná Hora**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji pozemek o výměře 674 m² určený pro výstavbu rodinného domu. Jedná se o pozemek v klidné lokalitě městyse Malešov. Veškeré potřebné inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace) jsou v blízkosti pozemku a dotčené organizace vydaly souhlasná stanoviska k budoucímu připojení. Pozemek se nachází na okraji městyse 10 minut od Kutné Hory. Pěší chůze je v řádu minut v dosahu mateřská i základní škola (do 9.třídy), obecní úřad, obchod, restaurace apod. V obci je lékař i stomatologie. Z obce je to autem cca 10 minut do Kutné Hoře, ve které naleznete veškerou občanskou vybavenost - nákupní zóny, nemocnici, divadlo, kino, střední školy atd. Z Kutné Hory je také přímé vlakové spojení do centra Prahy (60 minut). Mladé rodiny jistě ocení jak výhodnou polohu vhodnou pro dojíždění do měst v okolí, tak občanskou vybavenost přímo v obci, která nabízí potřebné služby pouze několik minut chůze od domu. Městys Malešov je vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Nachází se zde známá historická památka středověká tvrz Malešov. Hned vedle pak najdete vyhlášený místní pivovar, kde se často pořádají komunitní akce. Nabízený pozemek velmi doporučuji, jelikož obdobné pozemky v této lokalitě v nabídce nebývají. Na

pozemku je podle platného ÚP možné stavět stavby k bydlení či rekreaci v rodinných domech s max. 2 NP a podkrovím, související budovy (pergoly, kolny, garáže atd.) s celkovou zastavěností max. 40% pozemku. Pro jakékoliv dotazy se na mě neváhejte obrátit.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,10 |
| dopravní dostupnost - | 1,05 |
| možnost zastavění poz. - | 1,05 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,10 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _c | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 190 000 | 674 | 3 249,26 | 1,33 | 4 321,52 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 4 096 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 244 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 4 322 Kč/m ² |

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota pozemků byla stanovena porovnávací metodou. V místě a nejbližším okolí nebyly nalezeny žádné pozemky k prodeji. Pozemky mimo město mají horší polohu i vybavenost IS. Jednotl.rozdíly byly upravovány korekcemi koeficienty.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 2422/2 | 21 | 4 240,00 | | 89 040 |
| zahrada | 2422/1 | 520 | 4 240,00 | | 2 204 800 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2421 | 142 | 4 240,00 | | 602 080 |
| Celková výměra pozemků | | 683 | Hodnota pozemků celkem | | 2 895 920 |

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|----------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 311,66 m ² |
| Obestavěný prostor: | 1 572,82 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 135,99 m ² |
| Plocha pozemku: | 683,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|---|
| Název: | Prodej rodinného domu 146 m2, pozemek 413 m2 |
| Lokalita: | Polní, Kutná Hora - Žižkov |

Popis: Nabízíme k prodeji pěkný dům se zahradou pro velkou rodinu. Součástí nabídky je také garáž pro jedno auto a upravená zahrada s pergolou. Dům je z velké části rekonstruován. V přízemí domu najdeme halu s krbem, kuchyň se spíží a pokoj. Dále koupelnu, samostatné wc, technickou místnost a dílnu. Do dílny je vstup z domu i ze dvora a je možno ji v případě potřeby přebudovat na další obytnou místnost. V patře je hala, tři pokoje a koupelna s wc. Z jednoho pokoje je vstup na velkou terasu. Z terasy je přímý vstup na zahradu. Dům je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění plynový kondenzační kotel, ohřev vody elektrický bojler. Dům je vhodný pro velkou rodinu nebo vícegenerační rodinu. V každém patře může být jeden samostatný byt. Částečně podsklepeno.

Pozemek: 413,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - menší dům 0,80

K3 Poloha - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - koncový řadový, lepší vybavení 0,83

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - střední nemovitost 1,05



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 7 550 000 | 115,00 | 65 652 | 0,62 | 40 704 |

Název: Prodej rodinného domu 159 m², pozemek 242 m²

Lokalita: Hradební, Kutná Hora - Kutná Hora-Vnitřní Město

Popis: Velký rodinný dům s garáží v centru historického města Kutné Hory. Nachází se necelých 300 m od Palackého náměstí v klidné, turisty míjející ulici. Jedná se o podsklepený dvoupodlažní dům o celkové dispozici 7+2 s více jak 90 m² velkou půdou pro vybudování dalšího obytného prostoru s nádherným výhledem na střechy starého města. K domu náleží garáž přístupná přímo z ulice a za domem se nachází malá zahrádka se zděnou kolnou, která je oddělená od sousedních pozemků vysokým zděným oplocením. Nynější podoba domu pochází z počátku 20. stol. Z dochované dokumentace víme, že v průběhu 70. let prošel modernizací. Nejzásadnější soudobou změnu a rekonstrukci však prodělal v letech 2007-12. Budova i pozemek se nachází v památkové rezervaci, nicméně dům sám o sobě není kulturní památkou. Průčelí domu má odpovídající nezateplenou štukovou fasádu s dřevěnými okny s dvojskly. V zadní části domu jsou okna plastová s trojskly a je tu dovoleno případné zateplení pláště. Fasádu zde čeká renovace. Střecha domu je sedlová s betonovou střešní taškou. Dům byl velkou rodinou obýván jako jednogenerační, nicméně původní koncept domu spočíval v bytových jednotkách na jednotlivých podlažích. Majitelé převzali z původní koncepce etážové topení, jednotlivá podlaží jsou tak vytápěna samostatnými plynovými kotli s vlastními odběrnými místy. Případné zřízení samostatných odběrných míst elektřiny by také nebylo zvlášť složité, každé podlaží má vlastní jističí okruh. Znamená to tedy, že byste v domě mohli klidně vytvořit třeba tři bytové jednotky (+ půdní vestavbu). A to i proto, že prostorné světlé kamenné schodiště je přístupné jak hlavním vchodem z ulice přes přízemní byt, tak i ze zahrádky zadním vchodem přes verandu. Lze tak vytvořit krásný velký byt propojením 2NP a půdy a přitom mít ještě v přízemí jednu samostatnou bytovou jednotku třeba ke komerčnímu

pronájmu. Dispozice v 1NP je 3+kk o ploše cca 78 m² a ve 2NP 4+1 cca 80 m². Sklepní/suterénní, dobře větratelné a prosvětlené prostory mají směrem do zahrádky okna. Část našla využití jako domácí fitness a druhá sloužila ke svému půdnímu účelu - skladování potravin. Další dva prostorné sklepy směrem do ulice slouží jako technické zázemí pro jeden z plynových kotlů a kotle na tuhá paliva. Další je sklep uhelný. Půda je kapitolou sama pro sebe. Klasické široké schodiště, 110 cm vysoké pozednicové nadezdívky, světlá výška od podlahy k hřebenu více jak 4,5 metru a téměř čtvercový půdorys s 90 m² jsou ideálními parametry pro podkrovní vestavbu. Navíc se zde nacházejí dvě komínová tělesa, každé se třemi průduchy, která se dají použít pro krb,

Pozemek: 242,00 m²

Užitná plocha: 198,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - menší dům 0,85

K3 Poloha - dobrá 0,98

K4 Provedení a vybavení - řadový dům, lepší vybavení 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - výrazně menší 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitost 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| 12 200 000 | 198,00 | 61 616 | 0,65 | 40 050 |

Název: Prodej rodinného domu 152 m², pozemek 814 m²

Lokalita: U Koruny, Kutná Hora - Sedlec

Popis: Dům byl navržen a postaven ve čtyřicátých letech dvacátého století. Jedná se o typickou stavbu solitérního městského domu s mansardovou střechou ze sklonku první republiky s obytnou plochou cca 150 m². Dům je částečně podsklepen, opatřen vyhlídkovou terasou, prosvětleným teracovým schodištěm, úložným půdním prostorem a v neposlední řadě obklopen zahradou a dvorem. Všechny pokoje a kuchyň jsou oproti dnešním standardům novostaveb o mnoho větší a příjemně světlé díky velkými trojdílným oknům. I přes to, že dům byl vyprojektován v roce 1934, tedy téměř před sto lety (nebo možná spíše díky tomu), by mohl být jeho koncept a obytný prostor příkladem pro mnohé dnešní novostavby. Všude je dostatek prostoru, světla, soukromí. Snad jen koupelna umístěna za kuchyní a s vlastním vstupem na zahradu, by mohla být přesunuta do o trochu větší cca 10 m² velké komory, která je díky svému rozměru a velikostí okna případně možným dalším pokojem. Změna by tak dala prostor pro vytvoření verandy, jídelny či kuchyně se vstupem na zahradu. Suterén/sklep 18m² je odvětráván dvěma okny a má světlou výšku cca 2m. V současnosti je zde umístěn plynový kotel, elektrický bojler na ohřev TUV a vodárna na čerpání užitkové vody ze studny. Dům je postaven z pálených cihel umístěných na kamenném soklu, doplněn o nároží a opěrný sloup z bílých cihel. Původní štuková fasáda byla v roce 2000 zateplena o EPS o tloušťce jen 50 mm a dovolila tak zachovat odsazení od podezdívky, doplňků z bílých cihel a vytvoření říms. Dům tím neztratil na eleganci a tepelný komfort doznal zlepšení. V témže roce byla vyměněna střešní krytina (folie a šablona na prkenném záklopu) a původní dřevěná špaletová okna byla nahrazena plastovými se stejným rozložením a velikostí. Vnitřní konstrukce nevybočuje z doby výstavby. Podlahy v 1NP jsou betonové, což je dobře patrné ve sklepech, kde je vidět otisk šalování, a dřevěné v obytných částech druhého NP. Již

zmiňované teraco schodiště je v patře ukotveno do betonového monolitu. Ve druhém NP je půdní prostor vhodný na vestavbu koupelny. Již zde jsou přípojky. Zahrada má 663 m². Její plocha je rozdělena na okrasnou část ze dvou stran obklopující dům, na hospodářskou část skrytou za vzrostlou zelení a na dvůr, kde je podsklepená garáž s dílnou. Zahrada se dá zalévat vodou ze studny, která se nachází na dvoře. Garáž cca 15 m² na jedno auto a podsklepená dílna znamená, že v domě nebude nutné příliš řešit úložné prostory na zahradní, sezónní, sportovní, zájmové a jiné vybavení. Před garáží se nachází velký dlážděný dvůr

Pozemek: 814,00 m²

Užitná plocha: 152,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - menší dům 0,82

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - samostatný dům, lepší vybavení 0,95

K5 Celkový stav - podobný 0,97

K6 Vliv pozemku - mírně větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost 1,10



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| 7 900 000 | 152,00 | 51 974 | 0,78 | 40 540 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Poptávka po bydlení ve městě Kutná Hora je vyšší nad současnou nabídkou. Do porovnání byly zahrnuty i rodinné domy v širším okolí. Jednotlivé rozdíly byly upravovány korekčními koeficienty.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 40 050 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 40 431 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 40 704 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 40 431 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 311,66 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 12 600 726 Kč |

Ocenění - budoucí stav**1. Věcná hodnota staveb****1.1. Rodinný dům č.p. 464****Věcná hodnota dle THU****Užitná plocha**

| Název | | | | Užitná plocha |
|--------------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| schodiště | 7,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| chodba | 11,60 m ² | 0,50 | 5,80 m ² | |
| sklad | 1,50 m ² | 0,50 | 0,75 m ² | |
| sklad byt I | 17,90 m ² | 0,50 | 8,95 m ² | |
| pracovna/herna I | 8,90 m ² | 1,00 | 8,90 m ² | |
| sklad byt II | 10,30 m ² | 0,50 | 5,15 m ² | |
| pracovna/herna byt II | 22,60 m ² | 1,00 | 22,60 m ² | |
| sklad byt III | 8,80 m ² | 0,50 | 4,40 m ² | |
| pracovna/herna byt III | 10,20 m ² | 1,00 | 10,20 m ² | |
| | | | | 66,75 m² |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| vstupní hala a schodiště | 10,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| předsíň - byt I - 3+1 | 10,20 m ² | 1,00 | 10,20 m ² | |
| WC | 1,40 m ² | 1,00 | 1,40 m ² | |
| kuchyně | 11,60 m ² | 1,00 | 11,60 m ² | |
| spíž | 1,30 m ² | 1,00 | 1,30 m ² | |
| prádelna | 3,50 m ² | 1,00 | 3,50 m ² | |
| chodba | 3,20 m ² | 1,00 | 3,20 m ² | |
| koupelna | 6,00 m ² | 1,00 | 6,00 m ² | |
| pokoj | 10,80 m ² | 1,00 | 10,80 m ² | |
| pokoj | 18,90 m ² | 1,00 | 18,90 m ² | |
| pokoj | 26,40 m ² | 1,00 | 26,40 m ² | |
| WC | 1,10 m ² | 1,00 | 1,10 m ² | |
| koupelna | 2,70 m ² | 1,00 | 2,70 m ² | |
| | | | | 97,10 m² |
| 2.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| vstupní hala a schodiště | 10,90 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| předsíň - byt II 3+1 | 10,20 m ² | 1,00 | 10,20 m ² | |
| komora | 2,70 m ² | 1,00 | 2,70 m ² | |
| WC | 1,40 m ² | 1,00 | 1,40 m ² | |
| kuchyně | 11,60 m ² | 1,00 | 11,60 m ² | |
| spíž | 1,40 m ² | 1,00 | 1,40 m ² | |
| prádelna | 3,40 m ² | 1,00 | 3,40 m ² | |
| chodba | 3,20 m ² | 1,00 | 3,20 m ² | |
| koupelna s WC | 6,00 m ² | 1,00 | 6,00 m ² | |
| pokoj | 10,80 m ² | 1,00 | 10,80 m ² | |
| pokoj | 18,90 m ² | 1,00 | 18,90 m ² | |

| | | | | |
|--------------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| pokoj | 26,40 m ² | 1,00 | 26,40 m ² | |
| balkon | 3,08 m ² | 0,50 | 1,54 m ² | |
| WC | 1,10 m ² | 1,00 | 1,10 m ² | |
| | | | | 98,64 m² |
| Podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| schodiště | 10,80 m ² | 0,00 | 0,00 m ² | |
| chodba | 8,70 m ² | 1,00 | 8,70 m ² | |
| WC | 1,10 m ² | 1,00 | 1,10 m ² | |
| koupelna | 7,70 m ² | 1,00 | 7,70 m ² | |
| obývací pokoj + kk | 39,40 m ² | 1,00 | 39,40 m ² | |
| pokoj | 25,00 m ² | 1,00 | 25,00 m ² | |
| pokoj | 12,50 m ² | 1,00 | 12,50 m ² | |
| | | | | 94,40 m² |
| | | | | 356,89 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1.PP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 2,30 m |
| 1.NP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 3,36 m |
| 2.NP | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 3,36 m |
| Podkroví | 12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30 = | 135,99 | 2,70 m |
| | | | 543,96 m² |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|---------------------|---|
| PP | 1.PP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(2,30+0,15) = 333,18 |
| NP | 1.NP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(3,36) = 456,93 |
| NP | 2.NP | (12,30*11,200-0,30*0,90-5,00*0,30)*(3,36) = 456,93 |
| Z | Podkroví+zastřešení | (1/3)*12,30*11,20*3,28+135,99*1,26+2*(2,50*1,50*1,70)/6+2*(2,00*1,50*1,70)/6 = 325,79 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 572,82 m³ |

| Konstrukce | Popis | Rozestavěnost |
|--------------------------|---|---------------|
| 1. Základy | betonové s izolacemi, místy nefunkčními | 100 % |
| 2. Zdivo | zděné | 100 % |
| 3. Stropy | betonové a dřevěné trámové | 100 % |
| 4. Střecha | stanová | 100 % |
| 5. Krytina | pálená taška | 100 % |
| 6. Klempířské konstrukce | poplastované | 100 % |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné štukové | 100 % |
| 8. Fasádní omítky | kontaktní zateplovací systém | 100 % |
| 9. Vnější obklady | kamenný sokl | 100 % |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady | 100 % |
| 11. Schody | betonové | 100 % |
| 12. Dveře | dřevěné náplňové a prosklené | 100 % |
| 13. Okna | dřevěná špaletová, repasovaná | 100 % |
| 14. Podlahy obytných | parkety, dlažby, plovoucí podlahy, teraco | 100 % |

| | | | |
|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------|
| místností | | | |
| 15. Podlahy ostatních místností | betonové podlahy, dlažby | | 100 % |
| 16. Vytápění | plynový kotel, krbová kamna | | 100 % |
| 17. Elektroinstalace | 220, 380 V | | 100 % |
| 18. Bleskosvod | ano | | 100 % |
| 19. Rozvod vody | rozvod teplé a studené vody | | 100 % |
| 20. Zdroj teplé vody | zásobníkem u kotle | | 100 % |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | | 100 % |
| 22. Kanalizace | standardní | | 100 % |
| 23. Vybavení kuchyně | kuch.linky s vest.spotřebiči | | 100 % |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, umyvadla, WC | | 100 % |
| 25. Záchod | splachovací | | 100 % |
| 26. Ostatní | odvětrání | | 100 % |
| Rozestavěnost celkem | | | 100,00 % |

| | | Současný stav | Budoucí stav |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | | 136 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | | 357 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | | 1 572,82 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | | 7 600 |
| Rozestavěnost | [%] | 100,00 | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 7 600 | 7 600 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 11 953 419 | 11 953 419 |
| Stáří | [roků] | 83 | 83 |
| Další životnost | [roků] | 42 | 42 |
| Opotřebení | [%] | 66,40 | 66,40 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 4 016 349 | 4 016 349 |

1.2. Dvojgaráž

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP | 7,00*6,50 = | 45,50 | 2,70 m |
| | | 45,50 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP (7,00*6,50)*(2,70) = | 122,85 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 122,85 m³ |

| Konstrukce | Popis | Rozestavěnost |
|-------------------|----------------------|---------------|
| 1. Základy | betonové s izolacemi | 100 % |
| 2. Obvodové stěny | zděné | 100 % |
| 3. Stropy | betonové | 100 % |
| 4. Krov | plochá střecha | |
| 5. Krytina | PVC fólie | 100 % |

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| 6. Klempířské konstrukce | titanzinek | 100 % |
| 7. Úpravy povrchů | vápenné hladké omítky a vápenné cementové | 100 % |
| 8. Dveře | dřevěné | 100 % |
| 9. Okna | plastová iz.zasklení | 100 % |
| 10. Vrata | sekční | 100 % |
| 11. Podlahy | betonové | 100 % |
| 12. Elektroinstalace | 220, 380 V | 100 % |
| Rozestavěnost celkem | | 100,00 % |

| | | Současný stav | Budoucí stav |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | | 46 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | | 122,85 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | | 3 500 |
| Rozestavěnost | [%] | 100,00 | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 3 500 | 3 500 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 429 975 | 429 975 |
| Stáří | [roků] | 0 | 0 |
| Další životnost | [roků] | 80 | 80 |
| Opotřebení | [%] | 0,00 | 0,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 429 975 | 429 975 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

| | | |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| Hodnota staveb | Kč | 4 446 323,78 |
| Procento příslušenství | % | 8,00 |
| Věcná hodnota příslušenství | Kč | 355 705,90 |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda - výpočet viz současný stav

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 4 096 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 244 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 4 322 Kč/m ² |

stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota pozemků byla stanovena porovnávací metodou. V místě a nejbližším okolí nebyly nalezeny žádné pozemky k prodeji. Pozemky mimo město mají horší polohu i vybavenost IS. Jednotl.rozdíly byly upravovány korekčními koeficienty.

stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|--------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
|--------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|

| | | | | |
|-------------------------------|--------|------------|-------------------------------|------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 2422/2 | 21 | 4 240,00 | 89 040 |
| zahrada | 2422/1 | 520 | 4 240,00 | 2 204 800 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2421 | 142 | 4 240,00 | 602 080 |
| Celková výměra pozemků | | 683 | Hodnota pozemků celkem | 2 895 920 |

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnání - Bytové jednotky

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha celkem: | 348,80 m ² |
| Obestavěný prostor: | 1 695,67 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 181,49 m ² |
| Plocha pozemku: | 683,00 m ² |

Výměry

| RD č.p. 464 | Byt | Velikost m2 | Sklep m2 | Pracovna/herna m2 | Celkem m2 |
|---------------------|------|----------------|-------------|----------------------|---------------|
| Bytová jednotka I | 3+1 | 97,1 | 17,9 | 8,9 | 114,95 |
| Bytová jednotka II | 3+1 | 98,64 | 10,3 | 22,6 | 126,39 |
| Bytová jednotka III | 3+kk | 94,4 | 8,8 | 10,2 | 109 |
| Celkem | | 290,14 | 37 | 41,7 | 350,34 |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Název: | Prodej bytu 5+1 a více 161 m2 | | | |
| Lokalita: | Vocelova, Kutná Hora-Vnitřní Město, Kutná Hora | | | |
| Popis: | Prostorný, osluněný byt se zahradou o dispozici 5+1+2 koupelny a nebytový prostor se nachází v podkroví historického domu v centru Kutné Hory. Je dispozičně členěn na obývací pokoj se vstupem na lodžii, kuchyň, ložnici s koupelnou, dětský pokoj, pracovnu, šatnu, samostatnou koupelnu a wc. Součástí nabídky je kuchyňská linka včetně spotřebičů, případně po dohodě i další zařízení. Byt je po kompletní rekonstrukci. Má vlastní klimatizaci. Vytápění zajišťuje společný plynový kotel v suterénu domu. Ohřev vody průtokový ohříváč a elektrický bojler. K bytu náleží společná zahrada ve vnitrobloku. Byt lze rozdělit na dva menší byty. | | | |
| Podlaží: | Podkroví | | | |
| Dispozice: | 5+2 | | | |
| Užitná plocha: | 161,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | | | | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší byt | | | | 1,05 |
| K3 Poloha - dobrá | | | | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - dobré | | | | 1,00 |
| K5 Celkový stav - dobrý | | | | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - zahrada | | | | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dobrý byt | | | | 1,00 |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 8 495 000 | 161,00 | 52 764 | 0,99 | 52 236 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Prodej bytu 3+kk 104 m² | | | |
| Lokalita: | náměstí Národního odboje, Kutná Hora-Vnitřní Město, Kutná Hora | | | |
| Popis: | Neopakovatelná lokalita.Vzdušný, světlý a velmi originální mezonet o dispozici 3+kk+2 koupelny se nachází v podkroví historického domu v centru Kutné Hory.Je dispozičně členěn na obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, 2 koupelny a chodbu.Součástí nabídky je nová kuchyňská linka včetně spotřebičů.Dům i byt prošly citlivou kompletní rekonstrukcí.Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel.K bytu náleží společný dvůr s posezením a uzamykatelný sklad na dvoře. Možnost pronájmu jednoho parkovacího stání za domem. | | | |
| Podlaží: | Podkroví | | | |
| Dispozice: | 3+kk | | | |
| Užitná plocha: | 104,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | | | 0,90 | |
| K2 Velikosti objektu - podobná | | | 0,97 | |
| K3 Poloha - lepší | | | 0,95 | |
| K4 Provedení a vybavení - velmi dobré | | | 0,95 | |
| K5 Celkový stav - po rekonstrukci | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku - společný dvůr, bez park.stání, možnost pronájmu | | | 1,05 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší byt | | | 0,90 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 8 350 000 | 104,00 | 80 288 | 0,74 | 59 413 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| | | | | |
|--|--|--|------|--|
| Název: | Prodej bytu 3+kk 95 m² | | | |
| Lokalita: | Bartolomějská, Kutná Hora - Kutná Hora-Vnitřní Město | | | |
| Popis: | Prodej, Byty 3+kk, 72,6m ² - Kutná Hora-Vnitřní MěstoNabízím k prodeji byt o velikosti 3+kk a výměře 72,6m ² s možností integrovaného spacího prostoru a velkorysou terasou s překrásným výhledem na město o výměře 22,5 m ² v samotném centru památkového města Kutná Hora v ulici Bartolomějská. Výborná poloha bytu zajišťuje kompletní vybavenost, kterou město nabízí, absolutně na dosah. Finální podoba bytu čeká na svého nového majitele, dává tedy příležitost pro vlastní preference použitých materiálů, barev a vybavení dle svého vkusu, případně se můžete nechat inspirovat vizualizací. Byt se prodává před dokončením ze strany kupujícího, je již zhotovena kompletně nová střešní krytina a jsou osazena okna.Doporučuji prohlídku této zajímavé a vcelku ojedinělé příležitosti, jak si zřídit vlastní bydlení podle svých představ v centru tohoto kouzelného města, kde se podobné nabídky vyskytují poměrně nahodile.K bytu nabízíme vlastní parkovací stání na uzavřeném dvoře s dřevěnými vraty na dálkové ovládání v rámci ceny. | | | |
| Užitná plocha: | 95,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | | | 0,90 | |
| K2 Velikosti objektu - podobná výměra | | | 0,98 | |
| K3 Poloha - dobrá | | | 0,95 | |
| K4 Provedení a vybavení - k dokončení shell and core | | | 1,20 | |
| K5 Celkový stav - po rekonstrukci | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku - bez zahrady a park.stání, nutné dokoupit | | | 1,05 | |



Zdroj: www.reality.idnes.cz

| | | | | | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|------|
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dobrý byt | | | | | 1,05 |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena | |
| | [m ²] | Kč/m ² | K _C | [Kč/m ²] | |
| 4 197 000 | 95,00 | 44 179 | 1,21 | 53 457 | |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 52 236 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 55 035 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 59 413 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 55 035 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 348,80 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 19 196 208 Kč |

REKAPITULACE

Současný stav

| | |
|--|--------------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. Rodinný dům č.p. 464 | 3 154 947,60 Kč |
| 2. Věcná hodnota ostatních staveb | |
| 2.1. Příslušenství | 222 316,20 Kč |
| 3. Hodnota pozemků | |
| 3.1. Pozemky | 2 895 920,- Kč |
| 4. Porovnávací hodnota | |
| 4.1. Porovnávací hodnota | 12 600 725,50,- Kč |

Budoucí stav

| | |
|--|------------------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. Rodinný dům č.p. 464 | 4 016 348,80 Kč |
| 1.2. Dvojgaráž | 429 975,- Kč |
| Věcná hodnota staveb - celkem: | 4 446 323,80 Kč |
| 2. Věcná hodnota ostatních staveb | |
| 2.1. Příslušenství | 355 705,90 Kč |
| 3. Hodnota pozemků | |
| 3.1. Pozemky | 2 895 920,- Kč |
| 4. Porovnávací hodnota | |
| 4.1. Porovnání - Bytové jednotky cca 100 m | 19 196 208,- Kč |

Rekapitulace výsledných cen

| | | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | Současný stav | Budoucí stav |
| Porovnávací hodnota | 12 600 726 Kč | 19 196 208 Kč |
| Věcná hodnota | 6 273 184 Kč | 7 697 950 Kč |
| z toho pozemek | 2 895 920 Kč | 2 895 920 Kč |

Silné stránky

- lokalita vhodná a vyhledávaná k bydlení
- možnost parkování na vlastním pozemku i v ulici (omezeně)
- rezidenční zástavba, podobná zástavba
- velký pozemek
- dobrá občanská vybavenost v místě
- dobré dopravní spojení
- k dispozici stavební povolení na rekonstrukci domu, vyjádření památkářů, demoliční výměr na garáž
- velký pozemek
- vyšší poptávka nad nabídkou
- po rekonstrukci bude rodinný dům obsahovat 3 moderně vybavené a zařízené bytové jednotky 2 x 3+1 a 1x3+kk s pracovním a skladem v 1.PP + park/garáž.stání+ užívání zahrady ve spoluvlastnictví

Slabé stránky

- současný stav - ke kompletní rekonstrukci - bez vybavení a zařízení
- klientem nebyl doložen položkový rozpočet na plánovanou rekonstrukci

| | |
|--|--|
| Tržní hodnota stávající 12 600 000 Kč slovy: Dvanáctmilionůšestsettisíc Kč | Tržní hodnota budoucí 19 200 000 Kč slovy: Devatenáctmilionůdvěstětisíc Kč |
|--|--|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnávací metody. U porovnání byly jednotlivé nabídky upravovány korekčními koeficienty.

Věcná hodnota nemovité věci zohledňuje její náklady na pořízení vč.stavebních prací, od kterých je odečteno opotřebení. Nelze ji zaměňovat s nabídkou a poptávkou po bydlení v dané lokalitě a s prodejními cenami podobných nemovitých věcí.

Obchodovatelnost hodnotím v rámci polohy a zvýšené poptávky jako dobrou.

Závěr

Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnávací hodnoty s ohledem na kupní cenu. Tržní hodnota budoucí je platná za předpokladu dokončení rekonstrukce domu s rozdělením na 3 bytové jednotky na základě Prohlášení vlastníka, s výstavbou nové dvougaráže a parkovacího stání, vše se zápisem do KN.

KONCESNÍ LISTINA

Oceňování majetku pro věci nemovité, č.j.ŽIO-28/0703/01/Re, ev.č.310028-2873791 ze dne 9.5.2001

V Praze 14.9.2022



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: 117/2022/6589

počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 5 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Stavební povolení | 3 |
| Demoliční výměr a vyjádření památk.úřadu | 7 |
| Vizualizace | 7 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 13:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 533955 Kutná Hora
 Kat.území: 677710 Kutná Hora List vlastnictví: 14988

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Bilý Jan Ing., Husova 152/4, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora | 600223/1015 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|---------|------------|-------------------------------|----------------|---|
| | 2421 | 142 | zastavěná plocha a nádvoří | | památkově chráněné území |
| Součástí je stavba: Hlouška, č.p. 464, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2421 | | | | | |
| | 2422/1 | 520 | zahradá | | menší chráněné území, zemědělský půdní fond |
| | 2422/2 | 21 | zastavěná plocha a nádvoří | | památkově chráněné území |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2422/2 | | | | | |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Lístina

o Smlouva kupní ze dne 02.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 15:42:33.
 Zápis proveden dne 30.07.2021.

V-4504/2021-205

Pro: Bilý Jan Ing., Husova 152/4, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora RČ/IČO: 600223/1015

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 2422/1 | 31010 | 520 |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 13:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 14988

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.08.2022 13:29:16

Podpis, razítko:

Řízení PŮ:



zahrada



Pohled na dům

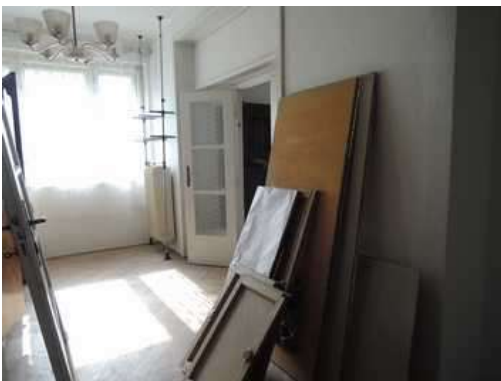


1.PP





schodiště



1.NP - byt I





2.NP - Byt II





Podkroví - Byt III





Püda

Mapa oblasti





MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA

Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora, IČ: 00236195

stavební úřad

se sídlem: Radnická 178, Kutná Hora

tel.: 327 710 111*

mu.kutnahora.cz



V Kutné Hoře dne: 27.6.2022
Spis. zn.: SÚ.- 097654/2022/Ne
Č.j. MKH/099607/2022
Vyřizuje: Nedvědová
Telefon: 327710161
E-mail: nedvedova@mu.kutnahora.cz

Ing. Jan Bílý
Husova 152
284 01 Kutná Hora

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Městský úřad Kutná Hora, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen "společné oznámení"), které dne 22.6.2022 podal Ing. Jan Bílý, nar. 23.2.1960, Husova 152, 284 01 Kutná Hora, kterého zastupuje Ing. Aleš Beránek, nar. 25.2.1985, Zemanova 421, 284 01 Kutná Hora (dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

vydává společný souhlas

se stavebním záměrem

stavební úpravy rodinného domu Kutná Hora, Hlouška, Kampánova č.p. 464, a novostavba garáže, na pozemku parc. č. 2422/1 (zahradu), parc. č. 2422/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2421 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Kutná Hora (dále jen "záměr").

Záměr obsahuje:

- bourací a stavební práce, včetně rozvodů technických instalací, rodinného domu (na poz. parc. č. 2421 k. ú. Kutná Hora) za účelem úpravy dispozičního řešení a vestavby bytové jednotky do podkroví, úprava stávajících vikýřů, zateplení krovu a výměna střešní krytiny; celkem budou v domě tři samostatné bytové jednotky (na každém podlaží jedna);
- přízemní nepodsklepený objekt garáže (pro dvě osobní vozidla na kapalná paliva) na poz. parc. č. 2422/1 a 2422/2 k. ú. Kutná Hora o půdorysných rozměrech cca 6,5 x 7 m, s plochou střechou s výškou atiky cca 3,2 m, je navržen jihovýchodní stěnou při hranici s pozemkem parc. č. 2416/3 a 2416/1 k. ú. Kutná Hora a severním nárožím ve vzdálenosti cca 3,3 m od východního nároží rodinného domu;
- parkovací stání zajištěno v nově navržené garáži a zpevněných plochách;
- přípojky inženýrských sítí stávajících.

Projektovou dokumentaci č. zakázky 01/2022 vypracoval v lednu 2022 Ing. Aleš Beránek, autorizoval Ing. Miroslav Chmel ČKAIT č. 0000289; požární bezpečnostní řešení Ing. Alena Kukralová ČKAIT č. 0007112.

Pro umístění garáže byla povolena výjimka rozhodnutím ze dne 21.3.2022 spis. zn. SÚ.-031546/2022/Ku č.j. MKH/043501/2022.

Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

Společný souhlas se doručuje stavebníkovi, vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Stavebníkovi a vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, se společný souhlas doručuje spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a stavebníkovi spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

Ke stavebnímu záměru byla doložena stanoviska a závazná stanoviska:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Kutná Hora, závazné stanovisko dne 8.4.2022 č.j. KHSSC 14409/2022;
- Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, vyjádření dne 4.4.2022 spis. zn. MKH/044345/2022/02/ZPR/KrK; závazné stanovisko dne 20.4.2022 spis. zn. MKH/044347/2022/03 č.j. MKH/061229/2022;
- Městský úřad Kutná Hora, oddělení památkové péče, závazné stanovisko dne 20.4.2022 č.j. MKH/044344/2022;
- Městský úřad Kutná Hora, odbor dopravy a silničního hospodářství, rozhodnutí ze dne 22.6.2022 spis. zn. MKH/095856/2022/02 č.j. MKH/097401/2022.

Jaroslava Nedvědová
referent stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 odst. 1 písm. d) pozn. č. 3 ve výši 500 Kč, položky 18 odst. 3 ve výši 1000 Kč,

celkem 1500 Kč byl zaplacen dne:2022; číslo pokladního dokladu:.....

Obdrželi:

Ing. Aleš Beránek, IDDS: 8ide46w
Městský úřad Kutná Hora, odbor správy majetku, technické oddělení, Havlíčkovo náměstí č.p. 552/1,
Vnitřní Město, 284 01 Kutná Hora 1
Petr Ulrich, 17. listopadu č.p. 116, Šipší, 284 01 Kutná Hora 1
Radmila Ulrichová, 17. listopadu č.p. 116, Šipší, 284 01 Kutná Hora 1
MUDr. František Stehlík, Kampánova č.p. 463/4, Hlouška, 284 01 Kutná Hora 1

Městský úřad Kutná Hora, oddělení památkové péče, Havlíčkovo náměstí č.p. 552/1, Vnitřní Město, 284 01 Kutná Hora 1

Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, Havlíčkovo náměstí č.p. 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 284 24 Kutná Hora 1

Městský úřad Kutná Hora, odbor dopravy a silničního hospodářství, Havlíčkovo nám. č.p. 552, 284 01 Kutná Hora-Vnitřní Město

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Kutná Hora, IDDS: hhcai8e

Poznámka:

- Při provádění ohlášeného stavebního záměru je nutné respektovat podmínky závazných stanovisek a rozhodnutí dotčených orgánů, vyjádření a stanovisek vlastníků stavbou dotčených pozemků a staveb a správců a vlastníků inženýrských a komunikačních sítí vydaných k provedení stavebního záměru.
- Stavebník je povinen dodržet ustanovení § 152 stavebního zákona.
- Podle ustanovení § 160 stavebního zákona stavbu může provádět stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, nebo svépomocí, pokud stavebník zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
- Tento souhlas nenahrazuje rozhodnutí či opatření jiných správních orgánů, jichž je zapotřebí pro provedení stavby podle jiných právních předpisů.
- Užívání dokončené stavby nepodléhá podle ustanovení § 119 stavebního zákona kolaudačnímu souhlasu ani kolaudačnímu rozhodnutí.
- Dokončení stavby, popřípadě části stavby schopné samostatného užívání, bude stavebnímu úřadu písemně ohlášeno na formuláři, který je přílohou souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru; zároveň s ohlášením dokončení stavby stavebník předloží geometrický plán a prohlášení o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou projektovou dokumentací.
- Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

*MUKHSP07402532 *



MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA

Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora, IČ: 00236195

stavební úřad

se sídlem: Radnická 178, Kutná Hora

tel.: 327 710 111*

mu.kutnahora.cz

V Kutné Hoře dne: 1.8.2022

Spis. zn.: SÚ.- 111720/2022/Ne

Č.j. MKH/112951/2022

Vyřizuje: Nedvědová

Telefon: 327710161

E-mail: nedvedova@mu.kutnahora.cz

Ing. Jan Bílý

Husova 152

284 01 Kutná Hora

SOUHLAS

S ODSTRANĚNÍM STAVBY

Městský úřad Kutná Hora, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil ohlášení záměru odstranit stavbu podle § 128 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které dne 27.7.2022 podal vlastník stavby **Ing. Jan Bílý, nar. 23.2.1960, Husova 152, 284 01 Kutná Hora, kterého zastupuje Ing. Aleš Beránek, nar. 25.2.1985, Zemanova 421, 284 01 Kutná Hora** (dále jen "vlastník"), a na základě tohoto posouzení podle § 128 odst. 2 a 3 stavebního zákona

vydává souhlas

s odstraněním stavby

garáž na pozemku parc. č. 2422/2 v katastrálním území Kutná Hora u rodinného domu Kutná Hora, Hlouška, Kampánova č.p. 464 na pozemku parc. č. 2421 v katastrálním území Kutná Hora (dále jen "stavba");

přízemní nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 5,9 x 3,5 m s pultovou střechou výšky cca 2,6 m je umístěn v jižním nároží zahrady rodinného domu, kratší stranou při hranici s pozemkem parc. č. 3864 k. ú. Kutná Hora (ul. Ostašova) a delší stranou při hranici s pozemky parc. č. 2416/1 (ostatní plocha) a 2416/6 (garáž) k. ú. Kutná Hora.

Dokumentaci bouracích prací zak. č. 06.2/2022 vypracoval v červnu 2022 Ing. Aleš Beránek.

Na vydávání souhlasu s odstraněním stavby se nevztahují části druhá a třetí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Souhlas se doručuje vlastníkovi spolu s ověřenou dokumentací bouracích prací a dotčeným orgánům. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení vlastníkovi. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

K odstranění stavby vydal Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, závazné stanovisko dne 7.7.2022 spis. zn. MKH/093562/2022/03 č.j. MKH/103496/2022.

Poučení:

Vlastník je podle § 128 odst. 5 stavebního zákona povinen zajistit, aby odstranění stavby bylo provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je přítomen azbest,

Scanned with CamScanner

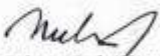
zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu.

Při provádění bouracích prací je nutno zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, a zajistit bezpečné užívání sousedních staveb včetně technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích.

Při provádění bouracích prací je nutno respektovat vyjádření a stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vydaných k odstranění stavby.

Tento souhlas nenahrazuje rozhodnutí či opatření jiných správních orgánů, jichž je zapotřebí pro odstranění stavby podle jiných právních předpisů.

Dokončení odstranění stavby bude písemně oznámeno stavebnímu úřadu.


Jaroslava Nedyždová
referent stavebního úřadu

**Stavební úřad
Kutná Hora**

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
položky 18 odst. 13
ve výši 500,-Kč
byl zaplacen dne.....č. dokladu.....

Obdrží:

vlastník (dodejky)
Ing. Aleš Beránek, IDDS: 8ide46w

dotčené orgány

Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, Havlíčkovo náměstí č.p. 552/1, Kutná Hora-Vnitřní
Město, 284 24 Kutná Hora 1

na vědomí

Městský úřad Kutná Hora, odbor správy majetku, technické oddělení, Havlíčkovo náměstí č.p. 552/1,
Vnitřní Město, 284 01 Kutná Hora 1



MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA
Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora, IČ: 00236195
Oddělení památkové péče
sídlo : Václavské náměstí 182, Kutná Hora
tel.: 327 710 111* , ID DS: b65bfx3, mu.kutnahora.cz



Naše Č.j. : MKH/044344/2022
Spisová zn.: MKH/044344/2022/04
Vyřizuje: Bc. Tomáš Novotný
Tel.: 327 710 212
E-mail: novotny@mu.kutnahora.cz
Datum: 20. 4. 2022

Účastníci řízení:

Ing. Jan Bilý, Husova 152/42, 284 01 Kutná Hora, nar. 23. 2. 1960
Ing. Aleš Beránek, Zemanova 421/17, 284 01 Kutná Hora, nar. 25. 2. 1985 – zplnomocněný zástupce

Věc: Závazné stanovisko Městského úřadu Kutná Hora, oddělení památkové péče k záměru stavebních úprav domu č. p. 464, Kampánova ulice, na pozemku parc. č. st. 2421, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora, Středočeský kraj

Městský úřad Kutná Hora, oddělení památkové péče jako orgán státní památkové péče na území správního obvodu obce s rozšířenou působností, věcně a místně příslušný podle § 29 odst. 2 písm. e) a i) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, vydává k žádosti č.j. MKH/044344/2022 ze dne 22.3.2022, kterou podal Ing. Aleš Beránek, Zemanova 421/17, 284 01 Kutná Hora, nar. 25. 2. 1985, jako zplnomocněný zástupce vlastníka, kterým je Ing. Jan Bilý, Husova 152/42, 284 01 Kutná Hora, nar. 23. 2. 1960, k záměru stavebních úprav domu č. p. 464, Kampánova ulice, na pozemku parc. č. st. 2421, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora, Středočeský kraj, na základě ustanovení § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, toto

závazné stanovisko

Dle projektové dokumentace, kterou v lednu 2022 vypracoval Ing. Aleš Beránek, zod. projektant Ing. Miroslav Chmel, jsou navrženy následující práce:



- Stavební úpravy dispozice všech nadzemních podlaží sestávající z vložení několika lehkých (slabých) přiček nebo zazdění průchozích otvorů, a to pro účely vzniku samostatných bytových jednotek na každém podlaží.
- V podkroví je navrženo nové dispoziční řešení, upraveny stávající vikýře, provedeno zateplení krovu a výměna střešní krytiny (keramická drážková taška).
- Obnova barevnosti fasády do terakotového odstínu.

Stavební úpravy domu č. p. 464, Kampánova ulice, na pozemku parc. č. st. 2421, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora, Středočeský kraj, který leží na území ochranného pásma městské památkové rezervace Kutná Hora (vyhlášeno rozhodnutím ONV Kutná Hora, č.j.: kult. 75/80 H z 11.10.1982)

jsou

z hledisek ochrany zájmů státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, dle předložené projektové dokumentace, kterou v lednu 2022 vypracoval Ing. Aleš Beránek, zod. projektant Ing. Miroslav Chmel,

přípustné,

při dodržení následujících základních podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči:

1. Barevnost fasády bude v původním terakotovém odstínu.
2. Podbití přesahu střechy a nárožní pilířky pásových oken budou provedeny z palubkového obkladu s povrchovou úpravou tmavě hnědou lazurou.
3. V případě zlepšování tepelněizolačních vlastností stávajících špaletových oken budou na vnitřní křídla osazena úzká dvojskla (3-6-3mm).
4. Vikýře střechy a klempířské prvky budou provedeny z titanzinkového plechu.

Odůvodnění

Městskému úřadu Kutná Hora, oddělení památkové péče, jakožto věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, byla dne 22.3.2022 doručena žádost o závazné stanovisko, kterou podal Ing. Aleš Beránek, Zemanova 421/17, 284 01 Kutná Hora, nar. 25. 2. 1985, jako způsobilý zástupce vlastníka, kterým je Ing. Jan Bílý, Husova 152/42, 284 01 Kutná Hora, nar. 23. 2. 1960, k záměru stavebních úprav domu č. p. 464, Kampánova ulice, na pozemku parc. č. st. 2421, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora, Středočeský kraj. Tímto dnem bylo ve věci zahájeno správní řízení.

Předmětem předložené dokumentace jsou stavební úpravy vily, jejíž využití zůstane i po rekonstrukci pro účely bydlení. Navrženy jsou drobné stavební úpravy dispozice všech nadzemních podlaží sestávající z vložení několika lehkých (slabých) přiček nebo zazdění průchozích otvorů, a to pro účely vzniku samostatných bytových jednotek na každém podlaží. Výraznějšími úpravami prochází podkroví, ve kterém je navrženo nové dispoziční řešení, upraveny stávající vikýře, provedeno zateplení krovu a výměna střešní krytiny (keramická drážková taška). Kompletní rekonstrukcí projde technická infrastruktura vily. Projekt je rozdělen na dva stavební objekty – SO1 vila a SO2 garáž, včetně dlážděné plochy a nového



vjezdu na pozemek. Ačkoliv v Průvodní zprávě PD je uvedeno, že „dochází pouze k drobným úpravám a rekonstrukce je navržena tak, aby směrem do ulic byl zachován vzhled fasády, stávající charakter objektu se těmito změnami nemění“, ve skutečnosti je navržena zásadní proměna dochovaného výrazu objektu, a to zejména změnou barevnosti fasády a odstraněním palubkových obkladů. Místo původní terakotové barevnosti fasády je navržena bílá strukturovaná omítka a namísto stávajícího palubkového podbití přesahu střechy (vč. nárožních pilířků obou pásových oken) jsou navrženy obklad z HPL desek. Tato zásadní změna vnějšího charakteru vily je obsažena již ve studii architektů Janatky a Chrousta, přičemž konkrétně změnu barevnosti autoři nezdůvodňují, pouze přikládají fotografie dvou pražských vil ze stejného období.

Vila čp. 464 není jmenovitě chráněnou kulturní památkou, ale nachází se na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Kutná Hora, vymezeného rozhodnutím odboru kultury ONV v Kutné Hoře č.j. kult/75/80/H ze dne 11. 10. 1982. V meziválečném období se výstavba nově vzniklých budov soustředila zejména do kutnohorské čtvrti Hlouška. Po úspěšném dokončení novostavby městské spojitelný v Tylově ulici č. p. 390 si objednal vrchní ředitel spojitelný Jaroslav Pošva u jejího projektanta, významného pražského architekta Františka A. Libry (1891–1958), plány své rodinné vily. Projekt i realizace byly uskutečněny během roku 1939. Z architektonického hlediska jde o typ vily navržené na samém konci třicátých let, kdy se formoval proud tzv. emocionálního funkcionalismu. Vila ředitele Pošvy je významným příkladem tohoto proudu v celoměstském měřítku.

Zřízením ochranného pásma kolem městské památkové rezervace se sleduje zvýšená památková ochrana městské památkové rezervace. Má zamezit případným nepříznivým vlivům z nejbližšího okolí a zabránit nežádoucím nebo rušivým zásahům a to zvláště při stavebních změnách v území vymezeném ochranným pásmem. Území ochranného pásma tvoří s historickým jádrem vzájemně související nedílný urbanistický celek. Ochranné pásmo se prohlašuje pro ochranu vnějšího obrazu okolí souboru objektů. Ochranné pásmo zajišťuje ochranu městské památkové rezervace před vnějším poškozením, k němuž by došlo například měřítkově neúměrnou výstavbou. Z titulu ochranného pásma lze bránit zásahům, které by narušily panoramatický pohled na chráněné sídlo.

Zdůvodnění podmínek:

Ad1: Barevnost fasády je jedním z klíčových prvků spolupodílejícím se na výrazu objektu. Původní barevnost této konkrétní vily využívala terakotového odstínu, který byl přimíchán jako pigment do probarvené silnovrstvé omítky, typické pro stavby z meziválečného období. Tuto původní barevnost ukazují přiložené fotografie ve vyjádření NPÚ (Obr. 1 a 2), pořízené v roce 2017 ještě před obarvením fasád, které provedl předchozí majitel vily. V projektové dokumentaci, podpořené vizualizacemi ve studii, je navržena „bílá“ barevnost fasád, což je cesta jdoucí zcela proti původnímu výrazu vily a v neposlední řadě z uživatelského hlediska jde o zcela nepraktickou barevnost objektu umístěného těsně na hranici dopravní křižovatky. Autoři studie a PD zcela zavádějícím způsobem deformují původní stylovou polohu vily, když z typického příkladu „emocionálního“ funkcionalismu (arch. V. Grégr) se snaží vytvořit „bílý“ funkcionalismus, vyvěrající z myšlenek Mezinárodního stylu (Le Corbusier).



Ad2: K původnímu výrazu vily patří i palubkové obklady, které navozují „romantickou“ atmosféru vily, mísící se s prvky funkcionalismu. Jak bylo uvedeno výše, vila ředitele Pošvy je významným příkladem tzv. emocionálního funkcionalismu z konce 30. let minulého století, a to výrazným příkladem v celoměstském měřítku. V projektové dokumentaci (studii) navržené obklady z HPL desek, což je materiál vyrobený z 80% z celulózových vláken a z 20% z termosetových pryskyřic, se nejčastěji používá na plotové nebo balkónové výplně a je tedy k charakteru vily zcela nevhodný.

Ad3: Výplně otvorů tvoří nedílnou součást výrazu fasády vily. Dosud se v rámci objektu dochovala kolekce původních špaletových oken. Současně při repasi těchto oken, s ohledem na konstrukci a masivnost profilů křidel, lze vyjít vstříc soudobým tepelným a akustickými parametřům. Za poslední desetiletí byl na několika příkladech – kulturních památkách v K. Hoře, vytvořen osvědčený a funkční systém okenních výplní, jmenujme např. býv. jezuitskou kolej, Spolkový dům, arciděkanství, Dačického dům nebo recentně přestavbu býv. školy na Náměstí na městskou knihovnu, kdy se do vnitřních křidel vkládá pro zlepšení tepelně-izolační funkce úzké dvojsklo.

Ad4: Titanzinkový plech patří k nejčastěji používaným a zároveň nejosvědčenějším materiálům klempířských prvků objektů z meziválečného období. Tento druh plechu navazuje svým charakterem a barevností na pozinkovaný plech, který je použit na vikýřích stávající vily.

Městský úřad Kutná Hora si vyžádal, v souladu s ustanovením § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., písemné vyjádření NPÚ, územního odborného pracoviště středních Čech. Na základě tohoto vyjádření č.j. NPÚ-321/238532022 ze dne 11. 4. 2022 a vlastní znalosti předmětné stavby Městský úřad Kutná Hora rozhodl, v souladu s ustanovením § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o přípustnosti navržených prací a stanovil podle tohoto ustanovení a podle ustanovení § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., základní podmínky, za kterých lze práce připravovat a provést.

Před vydáním závazného stanoviska byla účastníku řízení, v souladu s § 36 odst. 3 a § 38 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dána možnost vyjádřit se k jeho podkladům, nahlédnout do spisu a uplatnit své námítky a připomínky do 20. dubna 2022 – email ze dne 19. dubna 2022.

Pan Ing. Aleš Beránek odpovědí emailem dne 19.4.2022 uvedl, že podmínky byly zpracovány do PD ke stavebnímu řízení a s jejich rozsahem souhlasí.

Podmínky tohoto závazného stanoviska se opírají o žádost vlastníka, projektovou dokumentaci, kterou v lednu 2022 vypracoval Ing. Aleš Beránek, zod. projektant Ing. Miroslav Chmel, znalost předmětné nemovitosti a vyjádření NPÚ.

Poučení

Toto závazné stanovisko bylo vydáno orgánem státní památkové péče jako dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem. Toto závazné stanovisko není samostatným



rozhodnutím ve správním řízení, nelze se tedy proti němu samostatně odvolat. Odvolání je možné podat až proti rozhodnutí stavebního úřadu.

„otisk úředního razítka“

Ing. Věra Žáčková
vedoucí oddělení památkové péče
oprávněná úřední osoba

Obdrží účastník řízení na doručení:

Ing. Aleš Beránek, Zemanova 421/17, 284 01 Kutná Hora, nar. 25. 2. 1985 – zplnomocněný zástupce

Na vědomí:

Městský úřad Kutná Hora, stavební úřad, Havlíčkovo nám. 552

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Sabinova 5, Praha 3 - Žižkov,
PhDr. Aleš Pospíšil, tel.: tel.: 724614669

Poznámky:

Toto rozhodnutí nenahrazuje řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ke kterému je příslušný Městský úřad Kutná Hora, stavební úřad.

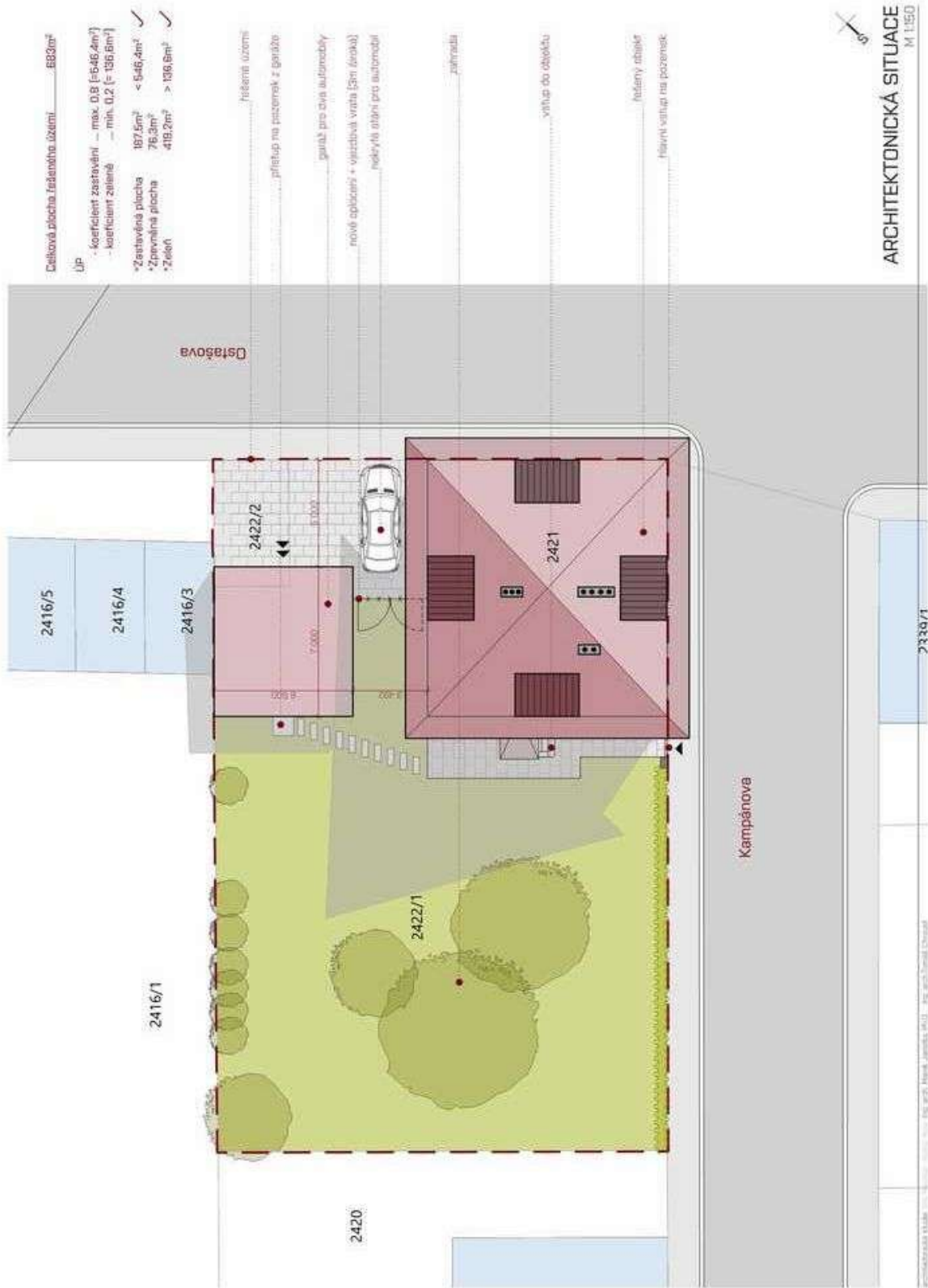
V případě, kdy v souvislosti s realizací výše uvedeného záměru budou prováděny zemní práce, upozorňujeme na povinnosti vyplývající z ustanovení § 22 odst. 2 a § 23 odst. 2 a 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je podle těchto ustanovení mimo jiného povinen již od doby přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky (dále jen "AV ČR"), např. Archeologickému ústavu AV ČR, pracoviště Kutná Hora (Hloušecká 609, Kutná Hora, tel.: 327/511730. Dále je stavebník povinen umožnit Archeologickému ústavu AV ČR nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum a náhodné archeologické nálezy oznamovat zmíněným organizacím.

V případě archeologického nálezů, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu je nálezce nebo osoba odpovědná za provádění prací, při nichž k nálezu došlo, povinen v souladu s ustanovením § 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů podat o tomto nálezů oznámení Archeologickému ústavu AV ČR nebo nejbližšímu muzeu nejpozději druhý den po archeologickém nálezů nebo potom, kdy se o archeologickém nálezů dověděl. Oznámení může učinit přímo nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezů došlo. Archeologický nález i naleziště musí být ponechány beze změn až do prohlídky Archeologickým ústavem nebo muzeem, nejméně však po dobu pěti pracovních dnů po učiněném oznámení.



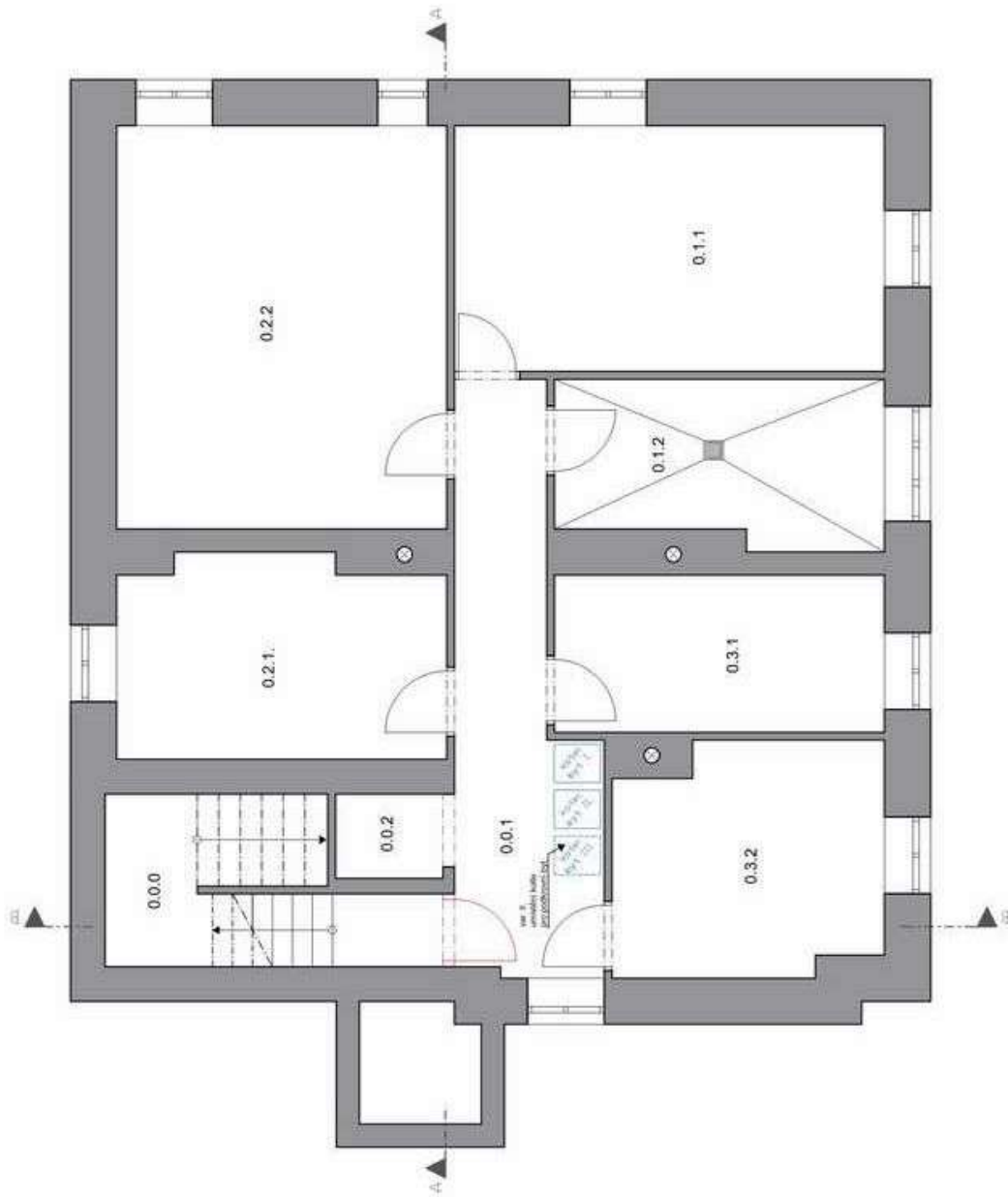
VISIO
ARCHITECTURE AND INTERIOR DESIGN

VILA HLOUŠKA - KUTNÁ HORA



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

| NÁZEV MÍSTNOSTI | PLŮCHA (m ²) |
|--------------------------------|---------------------------|
| SPOLUČNÉ PROSTORY | |
| 0.0.0 | 7,362 |
| 0.0.1 | 1,640 |
| 0.0.2 | 1,562 |
| 0.1.1 | 17,362 |
| 0.1.2 | 8,862 |
| 0.2.1 | 11,942 |
| 0.2.2 | 22,862 |
| 0.3.1 | 8,862 |
| 0.3.2 | 11,262 |
| CELKOVÁ PLOCHA SUTERÉNU | 93,7 m² |



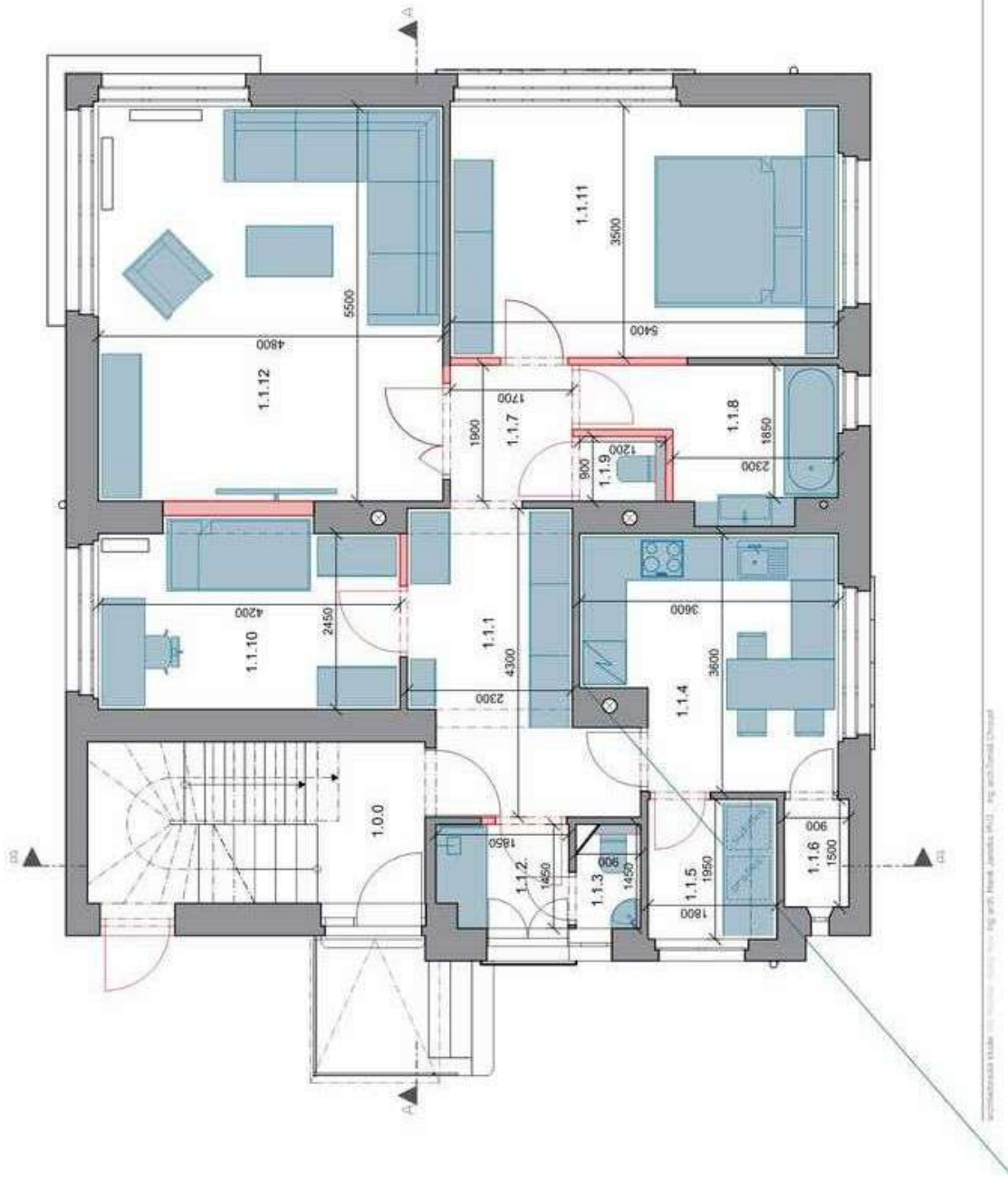
PŮDORYS SUTERÉNU
M 1:50



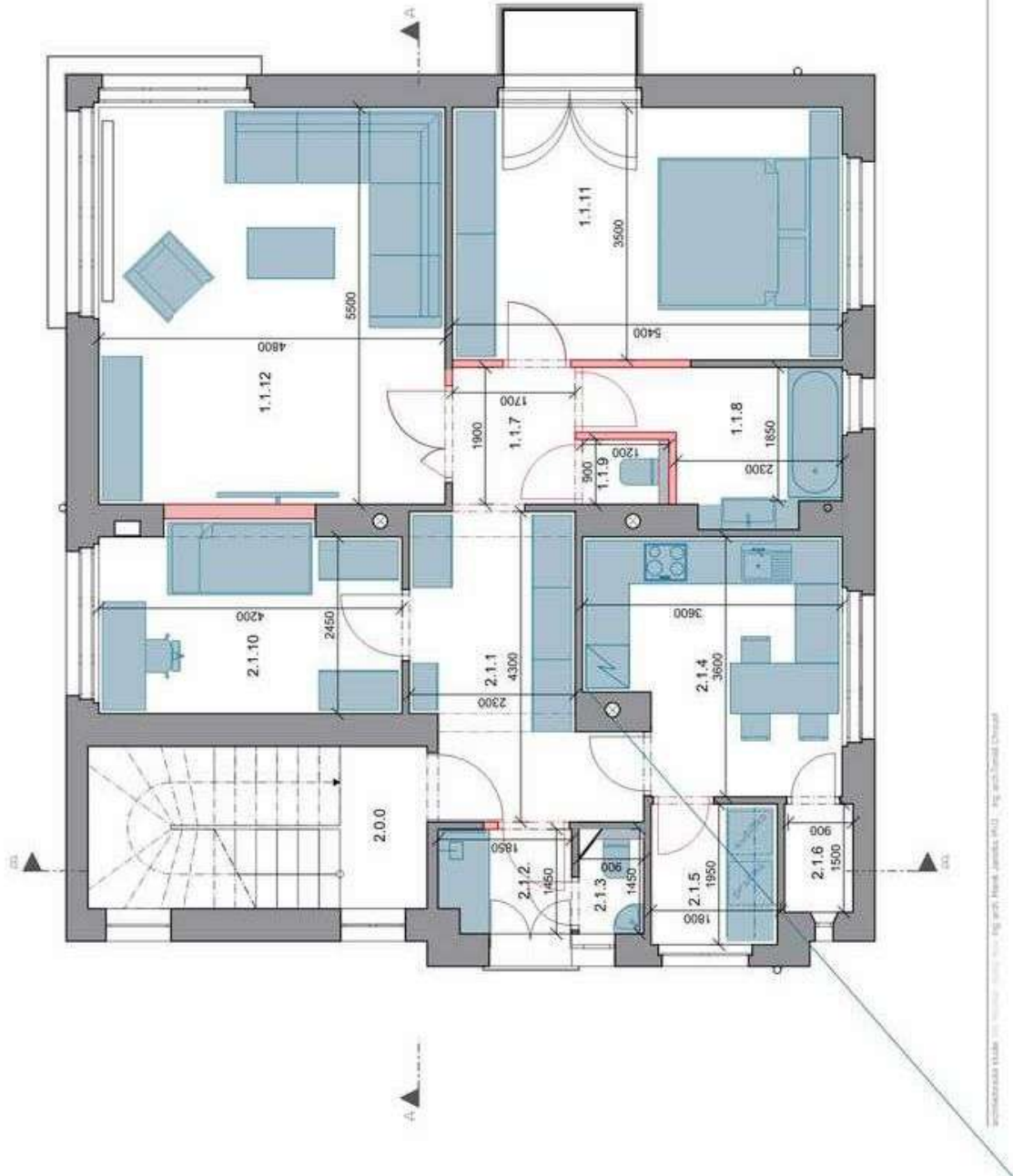
architektonická studie 01 - technická studie - výhled - projekt - územní studie - výhled - projekt - územní studie

LEGENDA MÍSTNOSTĚ:

| NÁZEV MÍSTNOSTI | | POCITA (m ²) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| SPOLUČNÉ PROSTORY | | |
| 1.0.0 | VSTUPNÍ HALA - SCHODIŠTĚ | 11,8m ² |
| BYT 3+1 | | |
| 1.1.1 | PRŮJEZD | 10,2m ² |
| 1.1.2 | KUCHYŇKA | 1,4m ² |
| 1.1.3 | TOILETA | 2,7m ² |
| 1.1.4 | KUCHYŇ | 11,8m ² |
| 1.1.5 | PRŮJEZD | 2,3m ² |
| 1.1.6 | SPĚ | 1,3m ² |
| 1.1.7 | CHODBA | 3,2m ² |
| 1.1.8 | KOUPELNA S | 6,0m ² |
| 1.1.9 | TOILETA A | 1,1m ² |
| 1.1.10 | POKOIDÍ | 10,8m ² |
| 1.1.11 | POKOIDÍ | 18,8m ² |
| 1.1.12 | OSTAVENÍ POKOIDÍ + KČ | 26,8m ² |
| CELKOVÁ PLOCHA BYTU | | 97,1 m ² |

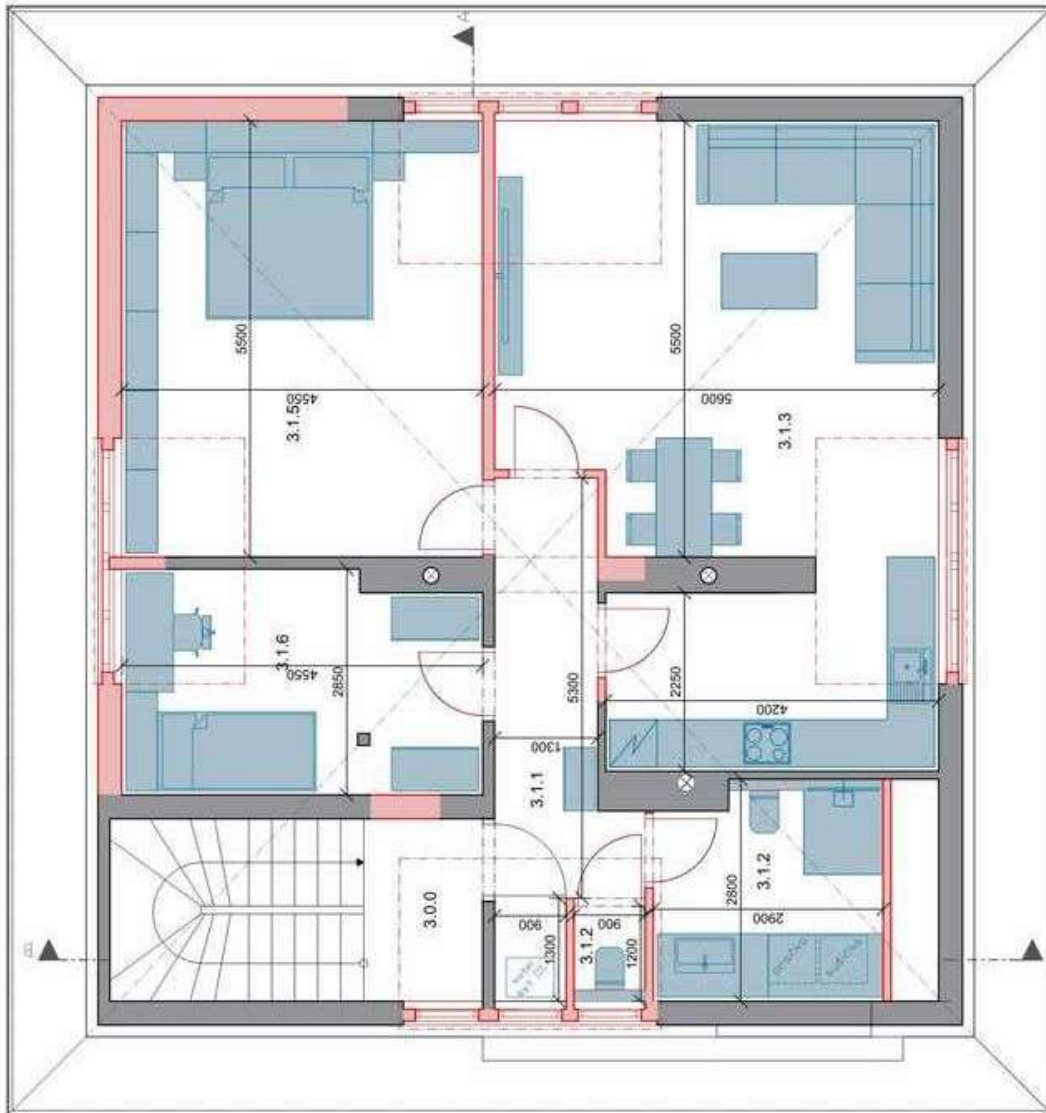


| LEGENDA MÍSTNOSTÍ: | | NÁZEV MÍSTNOSTI | POLOHA (m ²) |
|---------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| SPOLÉČNÉ PROSTORY | | | |
| 2.0.0 | SCHODIŠTĚ | | 10,8m ² |
| BYT_8/9/4 | | | |
| 2.1.1 | PRŮJEZD | | 15,8m ² |
| 2.1.2 | KUCHYŇKA | | 7,3m ² |
| 2.1.3 | TOILETA | | 3,8m ² |
| 2.1.4 | KUCHYŇ | | 11,8m ² |
| 2.1.5 | PRŮJEZD | | 5,8m ² |
| 2.1.6 | SPZ | | 1,8m ² |
| 2.1.7 | CHODBA | | 3,2m ² |
| 2.1.8 | KOMPLEKSNÍ TOILETOVÁ | | 6,0m ² |
| 2.1.9 | TOILETA B. | | 4,1m ² |
| 2.1.10 | POKOID. | | 10,8m ² |
| 2.1.11 | POKOID. | | 18,8m ² |
| 2.1.12 | OSTAVACÍ POKOID. + KČ | | 28,8m ² |
| CELKOVÁ PLOCHA BYTU | | | 97,1 m ² |



PŮDORYS 2.NP
M 1:50

architektonická úprava: Ing. arch. Petr Jandařák (AÚ), Ing. arch. Tomáš Chrást



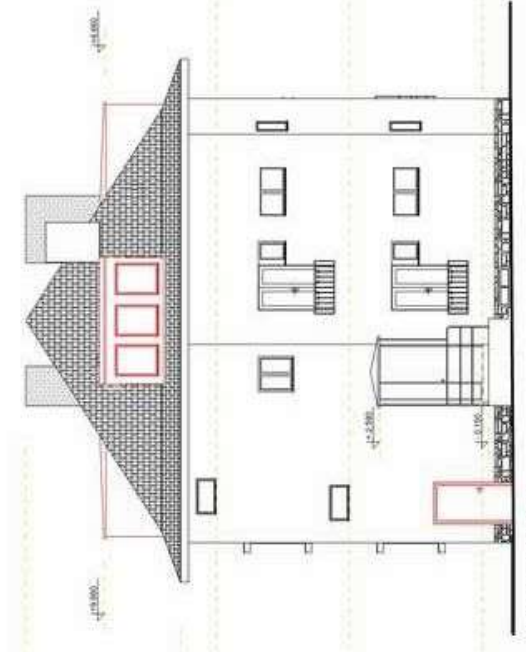
LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

| NÁZEV MÍSTNOSTI | PLŮCHA (m ²) |
|-------------------------------|---------------------------|
| SPOLUČNÉ PROSTORY | |
| 3.0.0 SCHODIŠTĚ | 10,840 |
| BYT B1 PIV | |
| 3.1.1 CHODBA | 8,792 |
| 3.1.2 TOILETA | 1,192 |
| 3.1.3 KUCHYŇKA | 7,792 |
| 3.1.4 OBÝVAČNÍ PROSTŘEDÍ + OK | 29,840 |
| 3.1.5 POKOJ | 25,542 |
| 3.1.6 POKOJ | 12,342 |
| CELKOVÁ PLOCHA BYTU | 94,4 m² |

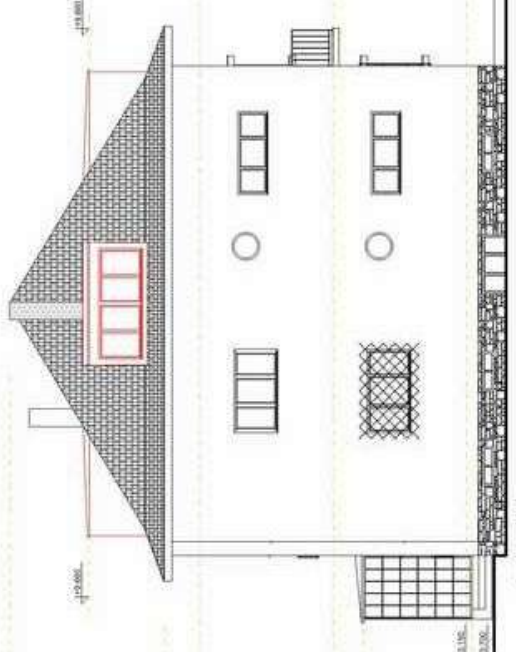


PŮDORYS PODKROVÍ
M 1:50

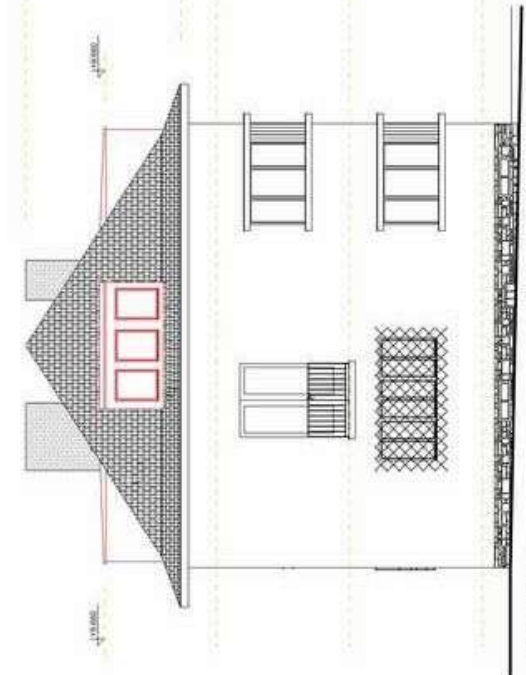
architektonická studie 03 - bytový dům - výhled - územní studie (MÚ) - Ing. arch. David Čížek



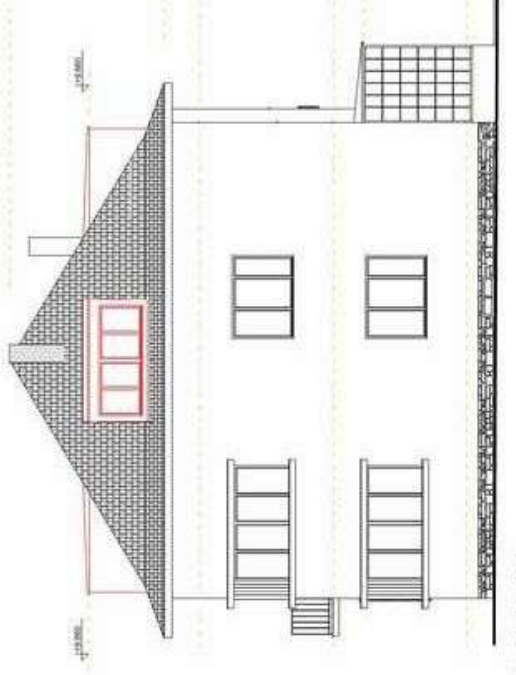
severovýchodní pohled



severozápadní pohled



jihovýchodní pohled



jihovýchodní pohled

POHLEDY
M 1:100

architektonická kancelář s.r.o. | Vězeňská 1015 | 150 00 Praha 5 | IČO: 252 22 123 | DIČ: CZ25222123 | Ing. arch. David Čížek