

Znalecký posudek č. 19/03/32-1

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 120 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 70 - rod. dům a pozemku p.č. 227/3 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 137, pro k.ú. Lhota u Lísku, obec Lísek, okres Žďár nad Sázavou.

Objednatel posudku:

Dražebník
Radek Zahradník
Žerotínovo nám. 641/15
Přerov I-Město
750 02 Přerov
IČ: 72987596

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby navrhovatele dražby - Insolvency Project v.o.s., IČ: 28860993, se sídlem Bieblova 1110/1b, 500 03 Hradec Králové.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 120, o výměře 109 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - o součástí je stavba č.p. 70, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. st. 120
- pozemek parcelní číslo 227/3, o výměře 704 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, pro obec Lísek, katastrální území Lhota u Lísku, okres Žďár nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 137, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. st. 120 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 70 - rod. dům a pozemek p.č. 227/3 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 137, pro k.ú. Lhota u Lísku, obec Lísek, okres Žďár nad Sázavou. Předmět ocenění je situovaný na adrese Lhota č.p. 70, 592 45 Lísek. Rodinný dům se nachází poblíž centrální, zastavěné části obce Lísek, v řadové zástavbě rodinných domů jako samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Lísek 374 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Lísek nachází pošta a škola (1. st.).

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 26. 2. 2019.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 30. 1. 2019.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 137, ze dne 20. 12. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 26. 2. 2019.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 26. 2. 2019.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu obce Lísek, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města Bystřice nad Pernštejnem.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 26. 2. 2019.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Lísek
Katastrální území: Lhota u Lísku (684856)

List vlastnictví číslo: 137

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Leitner Zdeněk
Lhota 70, 592 45 Lísek | Podíl: 1/2 |
| 2. Leitnerová Marta
Lhota 70, 592 45 Lísek | Podíl: 7/24 |
| 3. Lorenc David
Lhota 70, 592 45 Lísek | Podíl: 5/24 |

6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o částečně zděný a tvárniceový, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažimi, bez podkroví, s plochou střechou krytou plechovou krytinou. Rodinný dům je pravidelného půdorysného tvaru obdélníka. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 59 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. V roce 1980 byla provedena přístavba vstupní části I. nadzemního podlaží rodinného domu a bylo provedeno II. nadzemní podlaží rodinného domu. V průběhu životnosti rodinný dům dále procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve druhém stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1960. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - schodiště, chodba, prostor pod schody, sklad, prádelna, uhelna a kotelna

I. nadzemní podlaží - vstupní část, veranda, obytný pokoj (2x), chodba, schodiště, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna + WC, komora a vstup do sklepa

II. nadzemní podlaží - schodiště, chodba, dětský pokoj, ložnice, kuchyně s jídelnou, obývací

pokoj, obytný pokoj, koupelna + WC a komora

Parkování je možné ve vlastní garáži, na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před rodinným domem). Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 918 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní/veřejný vodovod, septik s přepadem do obecní/hloubkové kanalizace. Při místním šetření bylo dále zjištěno, že na hranici pozemku je možnost připojení na plynové vedení.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Před rodinným domem, při spodní, levé hranici pozemku p.č. 227/3 - zahrada (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, zděná stavba „garáže“ s plochou střechou krytou plechovou krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že tato stavba „garáže“ slouží pro parkování jednoho osobního vozidla. Za rodinným domem, při horní hranici pozemku p.č. 227/3 - zahrada, uprostřed (pohled z přístupové komunikace) je situována zděná, částečně podsklepená, hospodářská stavba se dvěma nadzemními podlažími, s plochou střechou krytou plechovou krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že tato hospodářská stavba se sestává z pěti místností (I. PP - 1x místnost, I. NP - 3x místnost a II. NP - 1x místnost).

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - dřevěné laťové včetně částečné podezdívky, oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, oplocení - zděné, ocelová vrátka s výplní dřevěných latí (2x), ocelová vrátka s výplní ocelového pletiva, ocelová vrata s výplní dřevěných latí - dvoukřídlá, okapový dlážděný a betonový chodník, dlážděný chodník, venkovní schody, dlážděné, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 70 - rod. dům, na p.č. st. 120
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 137
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní*“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezipienční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Stavba č.p. 70 - rod. dům, na p.č. st. 120

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 137

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 70 - rod. dům, na p.č. st. 120 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. PP	9,20×8,70	=	80,04 m ²
I. NP	9,20×12,50	=	115,00 m ²
II. NP	9,20×12,50	=	115,00 m ²
Součet:		=	310,04 m ²

Podlažnost: 310,04 / 80,04 = 3,87

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,20×8,70×2,10	=	168,08 m ³
Vrchní stavba	9,20×12,50×6,20	=	713,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	881,08 m ³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	4,30 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné, tvárnice (místy vlhké)	24,30 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
3. Stropy – s rovným podhledem	9,30 %	Standardní	
4. Střecha – plochá	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – břizolitové	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady – sokl z kabřince, eternitové	0,40 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC), dřevěný obklad (prostor chodby a schodiště) - I. NP	2,40 %	Standardní	50 %
– keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC), dřevěný obklad (prostor chodby a schodiště) - II. NP		Standardní	50 %
11. Schody – betonové s povrchem dlažby (z I. NP do I. PP), betonové s povrchem Teraco včetně zábradlí (z I. NP do II. NP)	3,90 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové a plné, do ocelových a dřevěných zárubní	3,40 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová, luxfery	5,30 %	Podstandardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, vlýsky (parkety), textilní krytiny	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, vlýsky (parkety), keramická dlažba, textilní krytiny	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění pomocí kotle na tuhá paliva	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod – je proveden	0,50 %	Standardní	
19. Rozvod vody – studená i teplá	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler (nefunkční), kamna na tuhá paliva (v koupelně I. NP)	1,60 %	Podstandardní	
21. Instalace plynu – přípojka na hranici pozemku	0,50 %	Podstandardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do septiku s přepadem do obecní/hloubkové kanalizace	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, sporák (vše špatný technický stav) - I. NP	0,50 %	Podstandardní	50 %
– kuchyňská linka, dřez, kamna na tuhá paliva - II. NP		Podstandardní	50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo (vše špatný technický stav) - I. NP	5,00 %	Podstandardní	50 %
– vana, umyvadlo - II. NP		Standardní	50 %
25. Záchod – splachovací WC - I. NP	0,40 %	Standardní	50 %
– splachovací WC - II. NP		Standardní	50 %
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Vysočina
Obec:	Lísek
Počet obyvatel:	374
Základní cena (ZC):	1 299,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s plochou střechou	D
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1960

Stáří stavby (y): 59

Koeficient pro úpravu (s): 0,705

12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,695Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 902,81 Kč/m³Index trhu (I_T): 0,950Index polohy (I_P): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

 $CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 881,08 \times 902,81 \times 0,950 \times 1,061 = 801\,771,65 \text{ Kč}$ **Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	400 885,83 Kč

Stavba č.p. 70 - rod. dům, na p.č. st. 120 – zjištěná cena:

400 885,83 Kč**b) Pozemky****b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 137 – § 4**

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Lísek

Název okresu: Žďár nad Sázavou

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 601,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 164,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	III. Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,988$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 162,0320 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 120	zastavěná plocha a nádvoří	109	17 661,49
227/3	zahrada	704	114 070,53
	Součet:	813	131 732,02

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$
Cena po úpravě: $= 65 866,01 \text{ Kč}$

Pozemky na LV číslo 137 – zjištěná cena: 65 866,01 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitosti*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD, Jimramov, okres Žďár nad Sázavou

Jedná se o rodinný dům se zahradou. Dispozice rodinného domu: I. nadzemní podlaží - vstupní chodba, bytový prostor 1+kk včetně koupelny a WC. Ve II. nadzemním podlaží je vybudován jeden obytný pokoj. Vytápění je plynem, elektřina světelná i motorová. Celková plocha pozemků 327 m². Dům se nachází v klidné lokalitě Jimramova s výhledem na řeku Svratku. Městys Jimramov má dobrou občanskou vybavenost. Jimramov je oblíbená lokalita pro sportovní využití celoročně: turistika, cykloturistika, houbaření a v zimě je zde oblíbená lyžařská sjezdovka.
Nabídková CENA: 790 000,- Kč

2) RD, Jimramov, okres Žďár nad Sázavou

Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům s terasou. Dům je měšťanského typu, vzdálený cca 200 metrů od náměstí. Jedno podlaží je o dispozici 4+kk po částečné rekonstrukci. Přízemní část

domu čeká na své využití. Zde je koupelna po rekonstrukci. K domu náleží dvorek, terasa a průjezd využívaný jako garáž. Veškeré inženýrské sítě, topení na tuhá paliva. Městys Jimramov má dobrou občanskou vybavenost: školky, školy, lékaře a obchody. Jimramov je oblíbená lokalita pro sportovní vyžití celoročně: turistika, cykloturistika, houbaření a v zimě je zde oblíbená lyžařská sjezdovka.

Nabídková CENA: 1 400 000,- Kč

3) RD, Velké Janovice, okres Žďár nad Sázavou

Jedná se o venkovské stavení po částečné rekonstrukci s novou sedlovou střechou. Dům je zajímavě dispozičně řešen. Z kuchyně, která je vytápěna kachlovými kamny, vejdete do dvou neprůchozích pokojů. Přes chodbu je obývací pokoj s krbovými kamny. Koupelna je vybavena sprchovým koutem. Na zahradě v pergole je provedeno posezení u krbu. Parkování ve stodole, která přiléhá k domu. Dům připojen na inženýrské sítě. Vzhledem k lokalitě je dům vhodný k bydlení nebo k rekreaci. Živý plot obklopující dům poskytne dostatek soukromí.

Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, Jimramov, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	790 000,- Kč
Množství (M):	0,90 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,90
K _{vybavení} :	0,90
K _{výměry pozemku} :	0,90
K _{polohový} :	1,02
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 124 262,13 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Jimramov, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	1 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,05
K _{vybavení} :	0,98
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	1,02
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	1 376 539,61 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD, Velké Janovice, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	0,95 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{vybavení} :	0,98
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,02

Jednotková cena (JC):	1 542 407,19 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	1 124 262,13 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 347 736,31 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	1 542 407,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	1 350 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	<u>1 350 000,- Kč</u>

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	1 / 2
Cena po úpravě:	<u>675 000,- Kč</u>

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o **1/5**, tedy **20%**.

Vliv spoluvlastnictví	0,800
Cena po úpravě:	<u>540 000,- Kč</u>

Výsledná porovnávací hodnota: 540 000,- Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- v místě je možnost napojení na kompletní IS
- možnost privátního parkování ve vlastní garáži

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- obtížná možnost rozšíření rodinného domu
- garáž a hospodářská stavba nejsou předmětem evidence KN
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních klientů
- údržba a stavebně-technický stav oceňovaných nemovitých věcí na horší úrovni
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (nebyly zjištěny).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektu	400 890,- Kč
Cena pozemků	65 870,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	466 760,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	540 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**540 000,- Kč**

Cena slovy: pět set čtyřicet tisíc korun českých

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 11. 3. 2019

ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.



Sadová 882/2
790 01 Jeseník,
tel.: +420 774 773 737
IČ: 29452783
info@ozkbest.cz



.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19/03/32-1 znaleckého deníku.



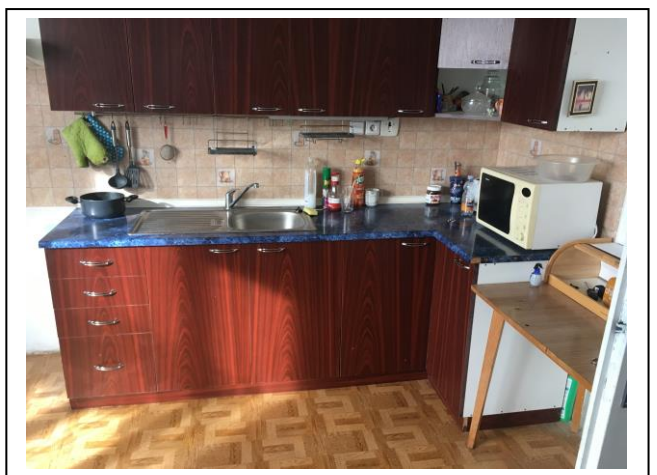
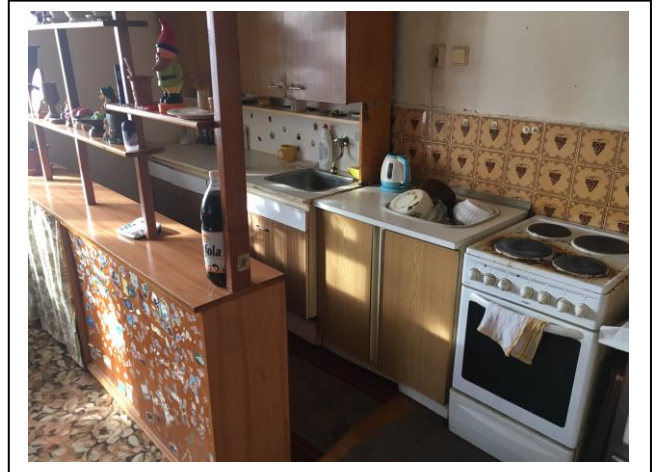
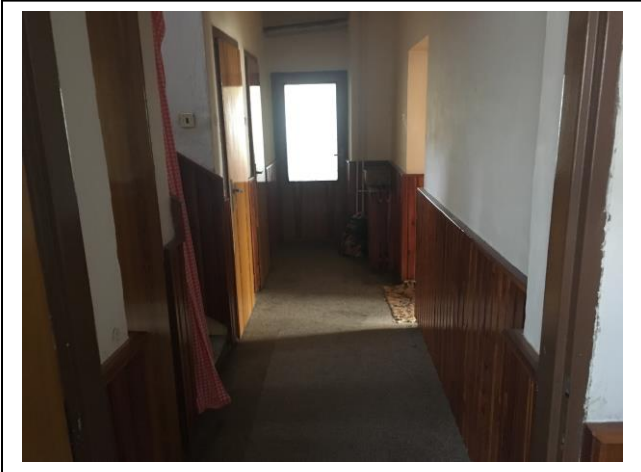
Ivo Tršťan, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	3
- výpis z katastru nemovitostí	2
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2018 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 44 INS 27813/2015 pro Insolvency
Project, v.o.s.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596051 Lísek

Kat.území: 684856 Lhota u Lísku

List vlastnictví: 137

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Leitner Zdeněk, Lhota 70, 59245 Lísek	590331/1568	1/2
Leitnerová Marta, Lhota 70, 59245 Lísek	546121/2504	7/24
Lorenc David, Lhota 70, 59245 Lísek	090617/3037	5/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 120	109	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Lhota, č.p. 70, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 120</i>				
227/3	704	zahrada		rozsáhlé chráněné území, 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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 788/1979 kupní ze dne 9.4.1979 registrováno dne 27.4.1979.

POLVZ:2022/1979

Z-13802022/1979-745

Pro: Leitner Zdeněk, Lhota 70, 59245 Lísek

RČ/IČO: 590331/1568

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou D-111/2001-28 ze dne 30.01.2002. Právní moc ke dni 19.02.2002.

Z-886/2002-745

Pro: Leitnerová Marta, Lhota 70, 59245 Lísek

RČ/IČO: 546121/2504

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajského soudu v Brně 54Co-621/2011 -226 ze dne 19.02.2013. Právní moc ke dni 15.03.2013.

Z-965/2013-745

Pro: Leitnerová Marta, Lhota 70, 59245 Lísek

RČ/IČO: 546121/2504

Leitner Zdeněk, Lhota 70, 59245 Lísek

590331/1568

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 12C-289/2009-130 ze dne 09.03.2011. Právní moc ke dni 15.03.2013.

Z-965/2013-745

Pro: Leitnerová Marta, Lhota 70, 59245 Lísek

RČ/IČO: 546121/2504

Leitner Zdeněk, Lhota 70, 59245 Lísek

590331/1568

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2018 14:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596051 Lísek

Kat.území: 684856 Lhota u Lísku

List vlastnictví: 137

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

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 8D-332/2011 -86 ze dne 11.07.2016. Právní moc ke dni 10.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2016. Zápis proveden dne 26.08.2016.

Pro: Lorenc David, Lhota 70, 59245 Lísek
Leitnerová Marta, Lhota 70, 59245 Lísek

V-4370/2016-714

RČ/IČO: 090617/3037
546121/2504

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

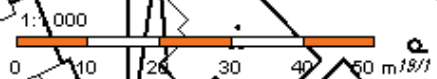
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
227/3	83441	704

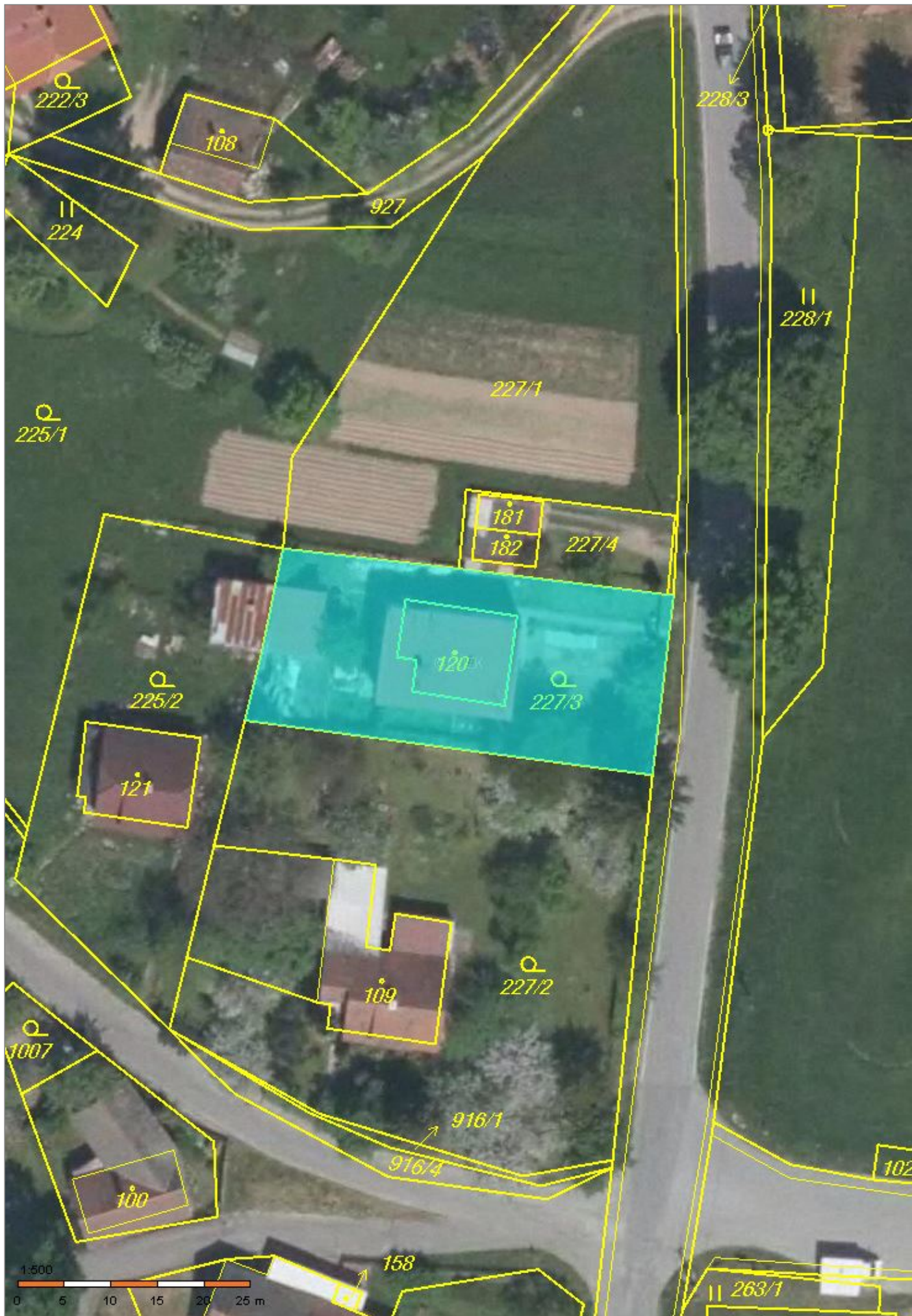
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

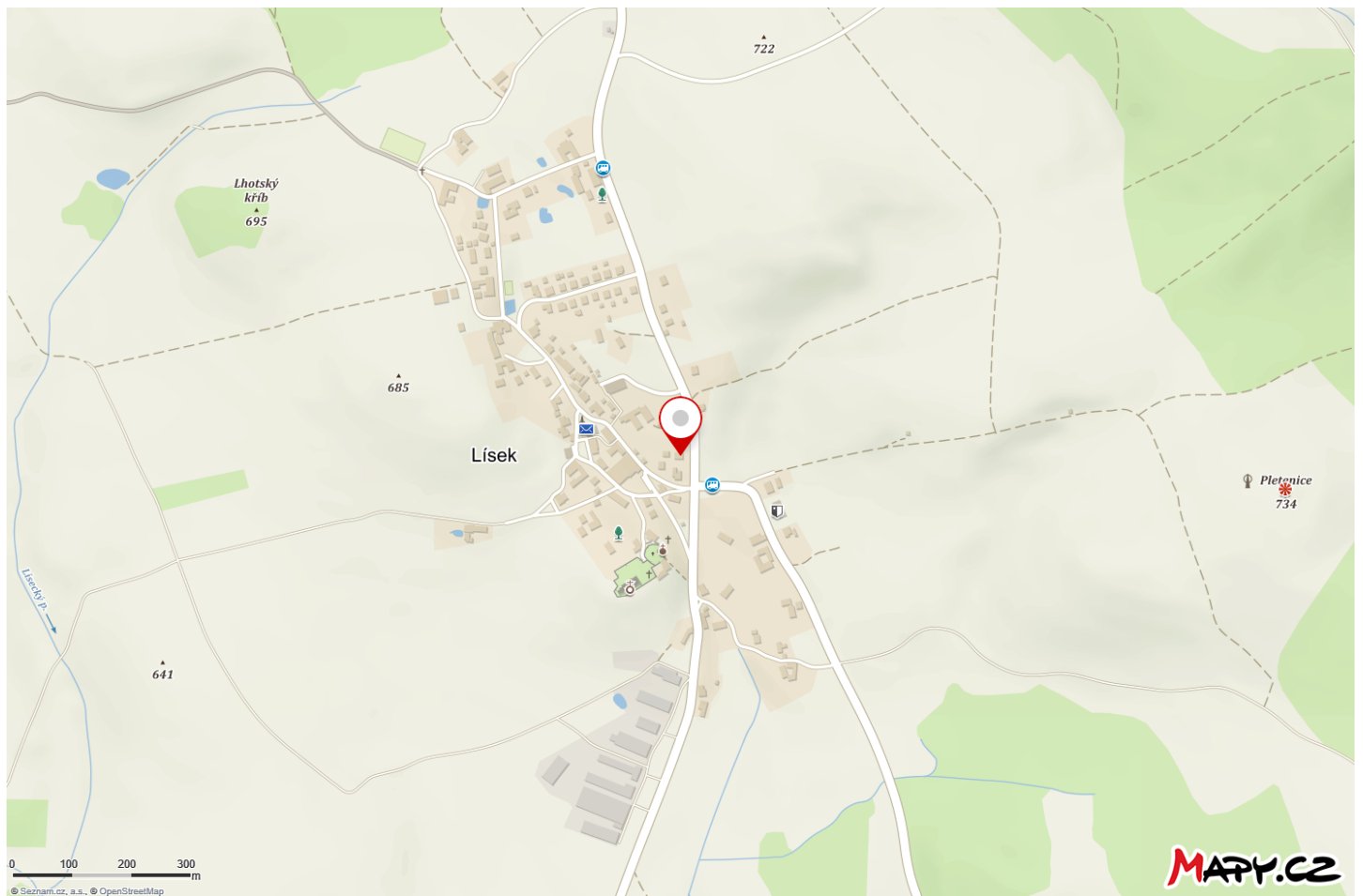
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.12.2018 14:32:03







část obce Lhota 70, Lísek

část obce Lhota 70

592 45 Lísek – část obce Lhota

okres Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina, Česko



Do
plánování



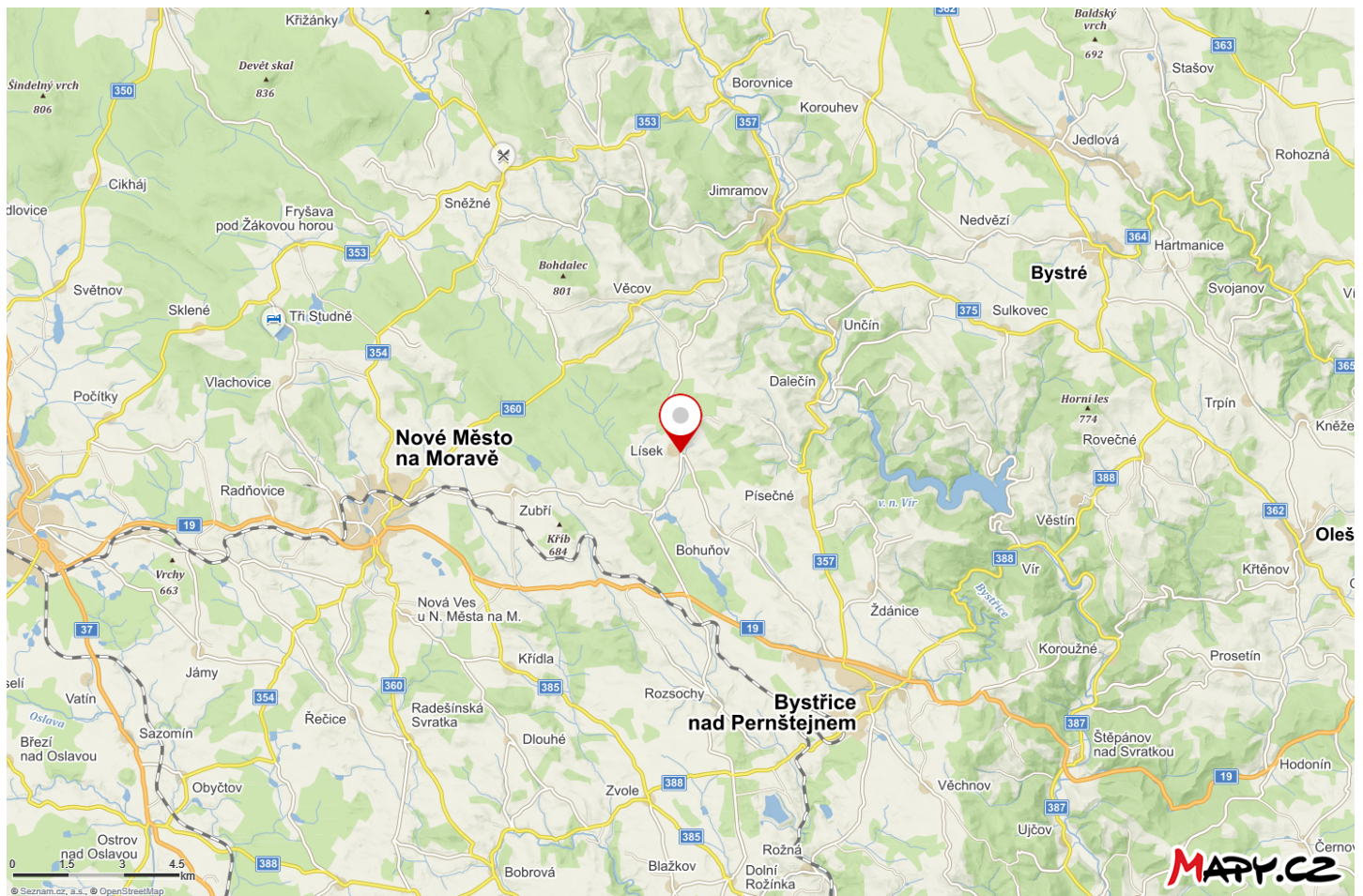
Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

 [GPS](#)

49.5790672N, 16.1884678E



část obce Lhota 70, Lísek

část obce Lhota 70

592 45 Lísek – část obce Lhota

okres Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



49.5790672N, 16.1884678E