

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15054-2276/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Mikulicová Miroslava Tupolevova 713, 199 00 Praha - Letňany MSPH 98 INS 9983 / 2021
Číslo jednací:	MSPH 98 INS 9983 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Lísek č.p. 61, okres Žďár nad Sázavou
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	29.10.2021
Zpracováno ke dni:	29.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.11.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 61 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 101, 47/3, 47/6 v obci Lísek, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Lhota u Lísku.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.61, obec Lísek
Adresa předmětu ocenění: Lísek č.p. 61, okres Žďár nad Sázavou
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Lísek

Ulice:

Katastrální území: Lhota u Lísku
Počet obyvatel: 407

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **793,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{193,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Mikulicová Miroslava.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 61 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 101, 47/3, 47/6 v obci Lísek, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Lhota u Lísku.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V roce 2002 proběhla kompletní rekonstrukce, během které byly instalovány nové podlahy, vyměněna okna, vybudovány nové rozvody vody, elektřiny, odpadu a topení, byla provedena nová střecha a upravena dispozice zejména v části podkroví. Byla rekonstruována koupelna a kuchyně a dále vybudována koupelna v podkroví.

Základy objektu jsou pravděpodobně kamenné či smíšené, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha je částečně valbová, částečně polovalbová, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 5+kk. V domě se nachází WC o výměře 1,25 m², zádveří o výměře 9,70 m², chodba o výměře 5,05 m², pokoj o výměře 15,45 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 54,98 m², koupelna o výměře 3,26 m², komora o výměře 2,16 m², pokoj o výměře 18,25 m², hala o výměře 12,52 m², koupelna o výměře 7,98 m², WC o výměře 1,11 m², pokoj o výměře 14,82 m², pokoj o výměře 18,56 m², sklep o výměře 15,19 m². Podlahová plocha činí 165,08 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 180,28 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové, v podkroví pak převážně sádrové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je keramická dlažba.

Mezi další vybavení domu patří: vestavěné skříně, digestoř.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží zděná kolna za domem.

Rodinný dům se nachází v CHKO Žďárské vrchy.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcným břemenem užívání ve prospěch otce vlastníka, pana Ing. Jaroslava Mikulici, rok nar. 1946. Pan Mikulica v objektu trvale bydlí.

Na části pozemku parc. č. 47/6 vázne věcné břemeno zřízení a provozování vedení ve prospěch EG.D., a.s. Toto věcné břemeno nemá na ocenění vliv.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,927$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	71 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2002
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 216,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:	3,5*3,5+3,5*1	=	15,75 m ²
1NP:	12,60*8,00+2,10*9,3	=	120,33 m ²
Podkroví:	12,60*8,00+2,10*4,5	=	110,25 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	15,75 m ²	2,10 m
1NP:	120,33 m ²	2,85 m
Podkroví:	110,25 m ²	2,44 m

Obestavěný prostor

Sklep:	$(3,5*3,5+3,5*1)*(2,10)$	=	33,08 m ³
1NP:	$(12,60*8,00+2,10*9,3)*(2,85)$	=	342,94 m ³
Podkroví:	$4,5*10,10*2,44+4,05*10,10*3,5/2+4,05*8*3,5/2$	=	239,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	615,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	120,33 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	246,33 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,05

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 19 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (19 + 15) = \mathbf{0,830}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,913}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,216,- \text{ Kč/m}^3 * 0,913 = 1\,110,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 615,20 \text{ m}^3 * 1\,110,21 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 703\,491,23 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 703 491,23 Kč

2. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	8*4,3 =	34,40	2,50 m
			34,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(8*4,3)*(2,50) =	86,00
Z	Zastřešení	8*4,3*1,7/2 =	29,24
Obestavěný prostor - celkem:			115,24 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 213,48
Plná cena: 115,24 m ³ * 2 213,48 Kč/m ³	=	255 081,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 100 = 71,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,0 % / 100)	*	0,290
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	73 973,62 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	1,030
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	76 192,83 Kč
-----------------------	---	---------------------

Kolna - zjištěná cena	=	76 192,83 Kč
------------------------------	---	---------------------

3. Pozemky

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	193,-	1,030		198,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	630	198,79	125 237,70
§ 4 odst. 1	zahrada	47/3	127	198,79	25 246,33
§ 4 odst. 1	zahrada	47/6	87	198,79	17 294,73
Stavební pozemky - celkem			844		167 778,76

3.2. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka	30	1 Ks	503,-		503,-	503,-
višeň	30	1 Ks	282,-		282,-	282,-
třešeň - polokmen	15	2 Ks	2 417,-		2 417,-	4 834,-

hrušeň - polokmen	30	1 Ks	1 402,-	1 402,-	1 402,-
renkloda	15	2 Ks	1 018,-	1 018,-	2 036,-
Součet:				=	9 057,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	9 057,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč /jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní			15 roků	40,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	304 800,-
Součet:				304 800,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	182 880,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **191 937,- Kč**

Pozemky - rekapitulace

3.1. Pozemky: **167 778,76 Kč**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **359 715,76 Kč**

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 75 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Tržní nájemné je stanoveno pomocí metody tržního porovnání z nabídek pronájmu rodinných domů v realitní inzerci v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Protože nebylo možné dohledat nájemní smlouvy, vycházíme ze srovnání pouze nabídkových cen a stanovujeme tržní hodnotu nájemného.

Porovnávání nemovitostí

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lhota 61, Lísek, okres Žďár nad Sázavou	dobrý	rodinný dům se zahradou	samostatný, 165m2, 5+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep, kolna, zahrada 844m2
1	Kladno, okres Chrudim	před rekonstrukcí	rodinný dům se zahradou	Samostatný, 100m2, 2+1, kuch. Linka bez vest. Spot., kamna na TP, sklep, dřevník, zahrada 1.879m2
2	Věchnov, okres Žďár nad Sázavou	dobrý	rodinný dům se zahradou	Samostatný, 100m2, 2+1, kuch. Linka bez vest. Spot., ÚT-plyn. Kotel, terasa, zahrada 300m2
3	Tři Studně, okres Žďár nad Sázavou	velmi dobrý	rodinný dům se zahradou	samostatný, 160m2, 4+1, kuch. Linka s vest. Spot., krb, kach. Kamna, rekuperace, solární panely, přístřešek, pozemek 604m2
4	Polnička, okres Žďár nad Sázavou	velmi dobrý	rodinný dům se zahradou	pol. Dvojdому, 190 m2, 4+kk, kuch. Linka s vest. Spot., podlahové vytápění-elektrické, kamna, terasa, park. Stání

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená Kč/m2/měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti	K5 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	130	1	130	0,95	0,8	1	0,9	1,1	0,7524	173
2	100	1	100	1	0,95	1	0,9	0,95	0,81225	123
3	144	1	143,75	1,05	1,1	1	1,1	0,9	1,14345	126
4	79	0,95	75	0,95	1,1	1	0,9	1	0,9405	80
Celkem průměr										125
Minimum										80
Maximum										173
Směrodatná výběrová odchylka - s										38
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										87
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										163
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu										
K3 - Koeficient úpravy na využití objektu										
K4 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti										
K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména celkový stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména celkový stav a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu ročního nájemného za 1 m^2 předmětné nemovitosti na

$$12 * 125 = 1.500,- \text{ Kč}$$

Tržní roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rodinný dům	165,00 m ²	1 500,-	247 500,-	24 000,00	223 500,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					223 500,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	50 %
Roční užitek: [Kč]				=	111 750,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 111\,750,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$					

Hodnota věcného břemene činí = 953 106,47 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	703 491,- Kč
2. Kolna	76 193,- Kč
3. Pozemky	359 716,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	167 778,76 Kč
3.2. Porosty	191 937,- Kč
	<hr/>
	= 359 716,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 139 400,- Kč

slovy: Jedenmiliónjednotřicetdevěttisícčtyřista Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání	953 106,- Kč
Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:	<hr/>
	953 106,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 61, obec Lísek

Rodinný dům Lhota č.p. 61 obec Lísek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lísek, okres Žďár nad Sázavou	165.08 m ² , 5+kk, podsklepený: částečné	Dobrý	844 m ²	samostatný, 5+kk, kuch. linka bez vest. spot. ÚT-plyn. kotel, sklep, kolna
1	Sněžné, okres Žďár nad Sázavou	130 m ² , Patrový	Dobrý	343 m ²	řadový, 4+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT, garáž, sklep
2	Libušina, Svratka, okres Žďár nad Sázavou	151 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	685 m ²	samostatný, 3+1 a 3+kk, kuch. linka s vest. spot. ÚT-kotel na TP, sklep, garáž
3	Dalečín, okres Žďár nad Sázavou	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	687 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot. ÚT-plyn. kotel, stodola
4	Vratislavovo náměstí, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	298 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	830 m ²	vila, 8+2, kuch. linka bez vest. spot. podl. vytápění, kotel na TP, suterén, přístavek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26.923,08 Kč	Nepoužit	26.923,08 Kč	1.10	1.02	1.05	0.85	0.95	1.00	0.9513	28.301,35 Kč
2	21.854,30 Kč	Nepoužit	21.854,30 Kč	1.00	1.01	1.05	0.96	1.00	0.95	0.9672	22.595,43 Kč
3	38.683,33 Kč	Nepoužit	38.683,33 Kč	1.05	1.10	0.90	0.96	1.00	1.10	1.0977	35.240,35 Kč
4	24.496,64 Kč	Nepoužit	24.496,64 Kč	1.20	0.90	1.10	1.00	0.95	1.00	1.1286	21.705,34 Kč
Celkem průměr	26.960,62 Kč										
Minimum	21.705,34 Kč										
Maximum	35.240,35 Kč										
Směrodatná odchylka - s	6.245,65 Kč										
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	20.714,97 Kč										
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	33.206,27 Kč										
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – především lokalita a možnosti využití. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

26.960,62 Kč/m²

*

165,08 m²

= 4.450.659 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.451.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.139.400,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.451.000,-- Kč

III) Hodnota věcného břemene užívání

953.106,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti bez zohlednění věcného břemene užívání v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.451.000 Kč

Slovy: čtyřmiliónyčtyřístapadesátjedentisíc korun

Obvyklá cena se zohledněním věcného břemene je stanovena v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.451.000 – 953.000 = 3.498.000 Kč

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 08.11.2021



Martin Svoboda



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15054-2276/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, dokumentace k věcnému břemenu

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 101
Obec:	Lísek [59605]
Katastrální území:	Lhota u Lísku [684856]
Číslo LV:	127
Výměra [m ²]:	630
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lhota [84859] ; č. p. 61; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 101
Stavební objekt:	č. p. 61
Adresní místa:	č. p. 61

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

TYP
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mikulicová Miroslava

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	47/3
Obec:	Lisek [59605]
Katastrální území:	Lhota u Lísku [684856]
Číslo LV:	127
Výměra [m ²]:	127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85011	127

Omezení vlastnického práva

TYP
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mikulicová Miroslava

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	47/6
Obec:	Lisek [596051]
Katastrální území:	Lhota u Lísku [684856]
Číslo LV:	127
Výměra [m ²]:	87
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mikulicová Miroslava, Tupolevova 713, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85011	13
83421	74

Omezení vlastnického práva

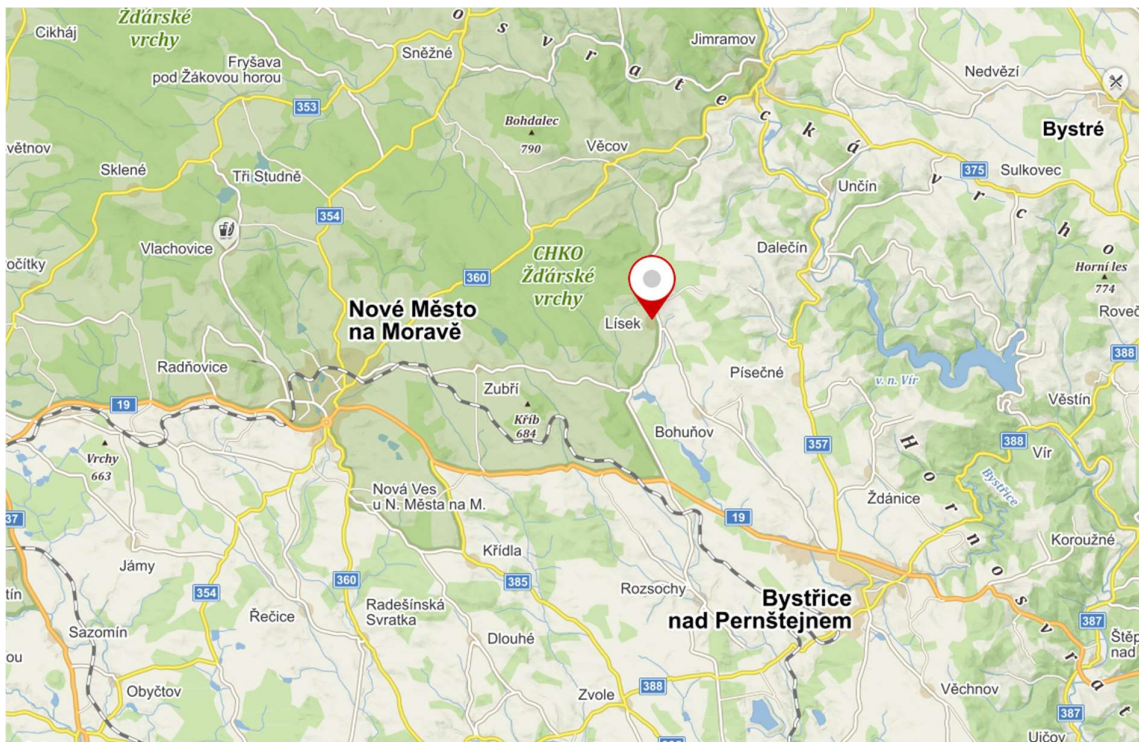
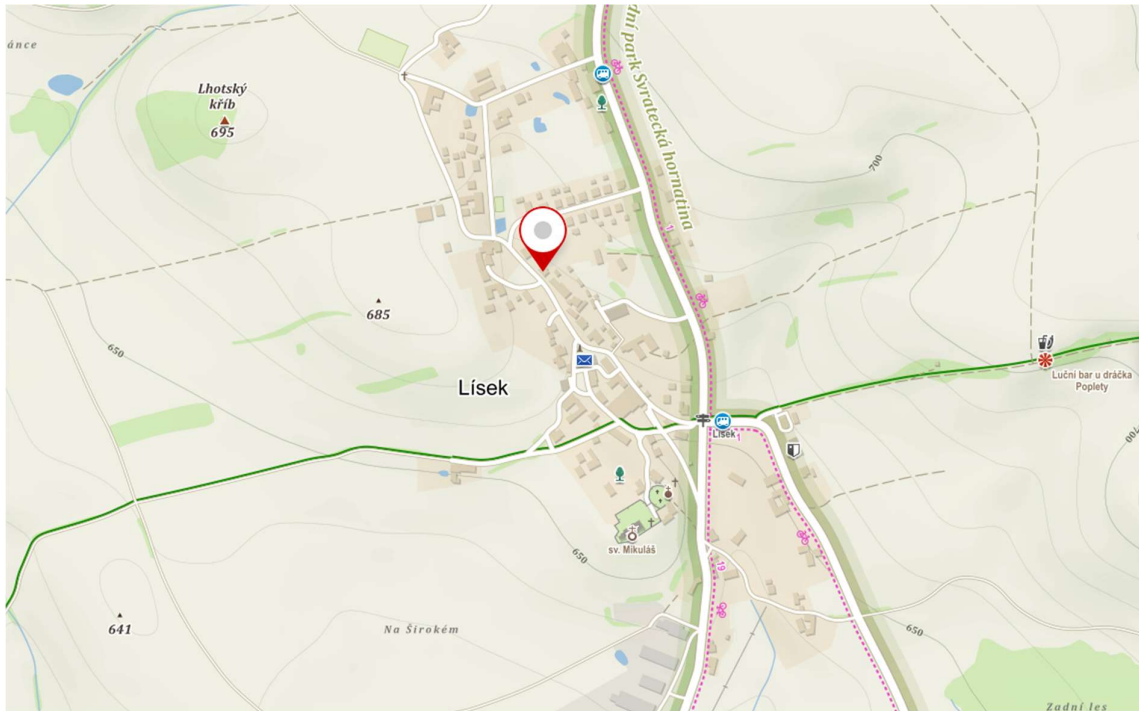
TYP
Věcné břemeno užívání
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mikulicová Miroslava



Mapa



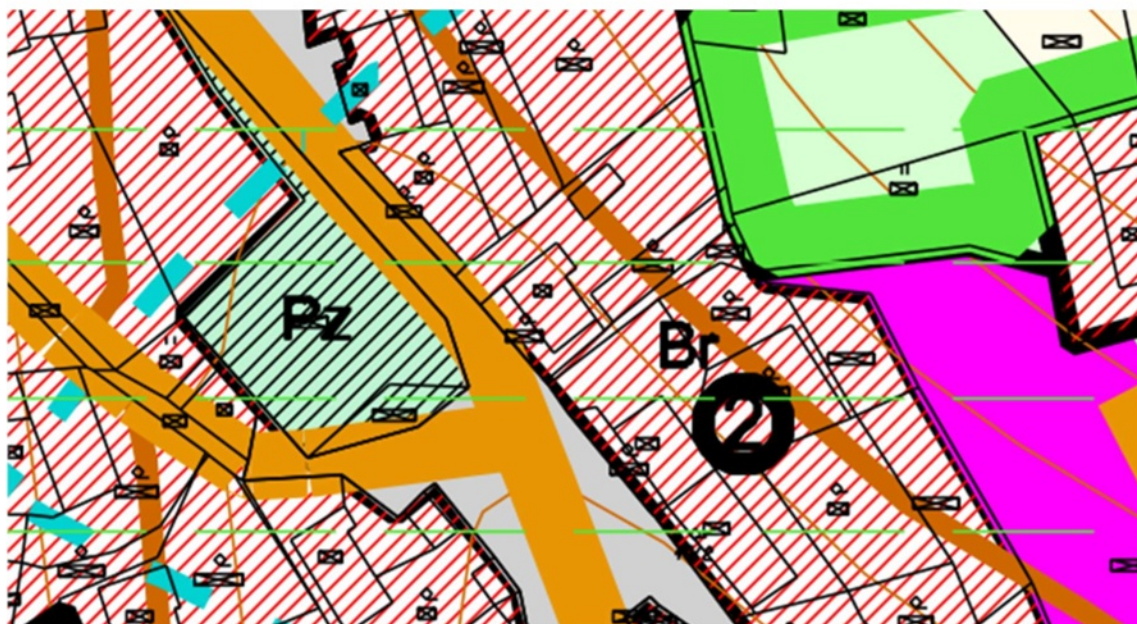
Územní plán



PLOCHY (ZÓNY) BYDLENÍ

Br BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Bo BYDLENÍ A OBČANSKÁ VYBAVENOST



Věcná břemena

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Mikulica Jaroslav Ing., Dřevařská 871/33, Veverží, 60200

Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 101, Parcela: 47/3, Parcela: 47/6

Listina Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 19D-1122/2009 ze dne 13.08.2010. Právní moc ke dni 13.08.2010.

Z-1395/2010-745

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- na části pozemku (dle geom.plánu č.357-2172/2016) umístění a provozování kabelového vedení NN a rozpojovací skříně

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,

RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

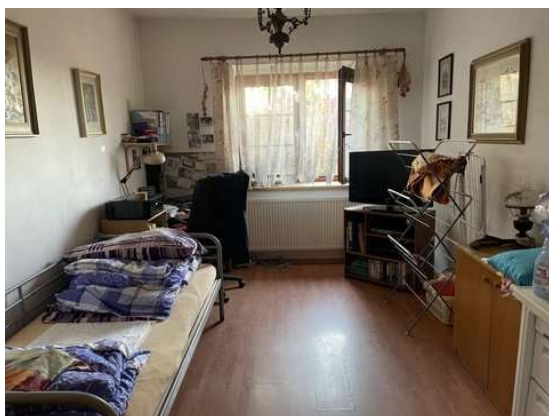
Parcela: 47/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.NM-014330035798/011 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2016 15:03:44. Zápis proveden dne 09.09.2016.

V-4496/2016-714

Pořadí k 17.08.2016 15:03

Pořízená fotodokumentace

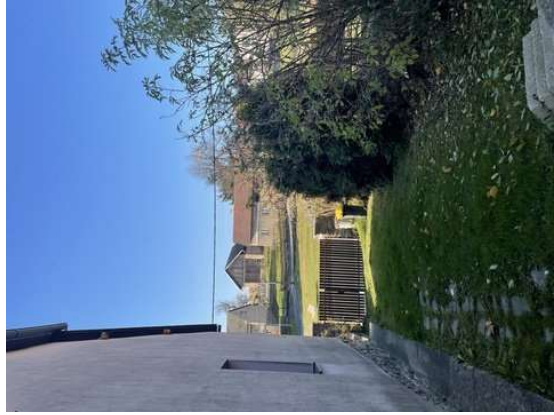












Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

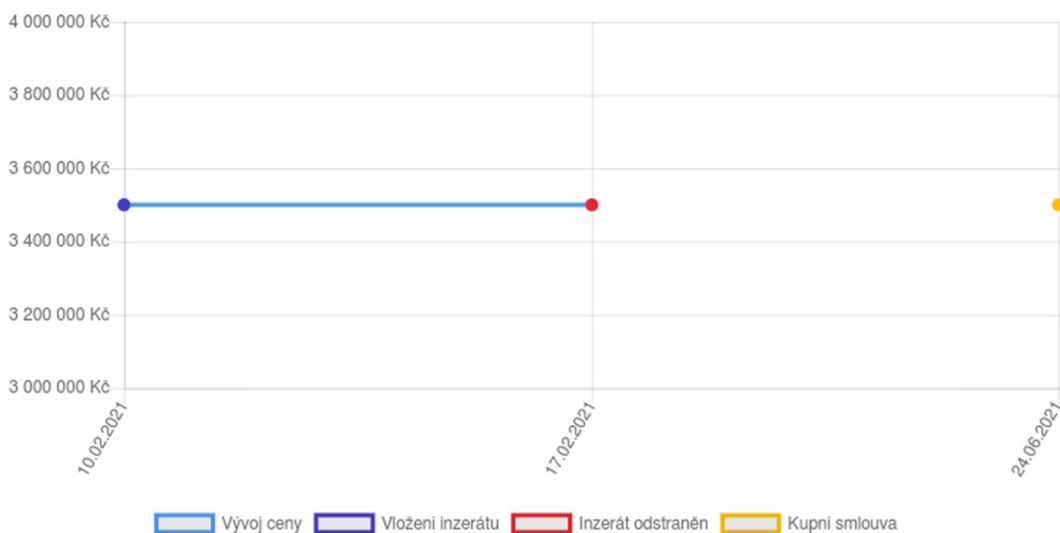


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Sněžné č.p. 164, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Sněžné, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Sněžné, okres Žďár nad Sázavou	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	3 500 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	24.06.2021	Zastavěná plocha (m²)	76
Číslo řízení	V-3577/2021-714	Plocha užitná	200
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	130
Provize	+ provize RK	Plocha přidruženého pozemku	343

Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

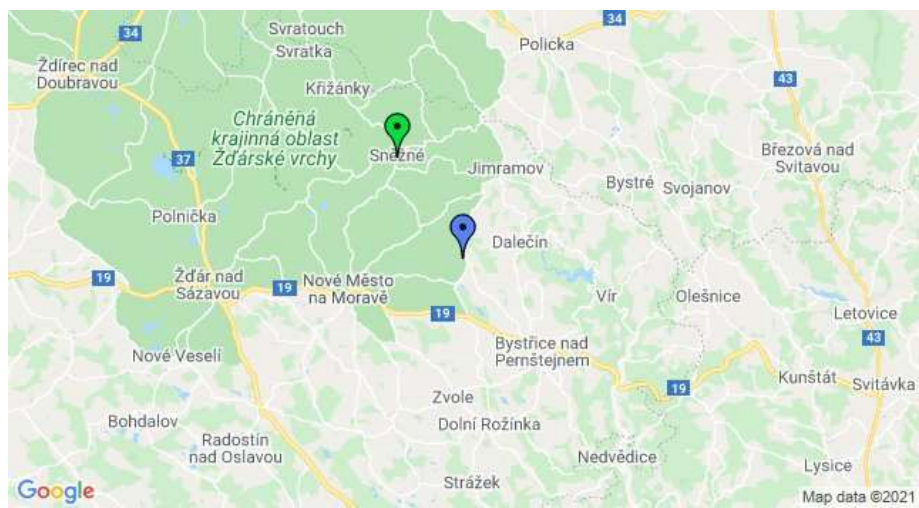
Slovní popis

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v klidné lokalitě Městysu Sněžné. Dům má tři podlaží o dispozici 4+1. V přízemí domu se nachází garáž, technická místnost a sklep. V prvním podlaží domu se nachází prostorný obývací pokoj s jídelním koutem, dále kuchyně, koupelna a WC. Ve druhém podlaží domu se nachází dvě velice prostorné ložnice, jeden dětský pokoj a koupelna. K domu patří zahrada o výměře 343 m². Do konce února 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná
nemovitost



Srovnávaná
nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

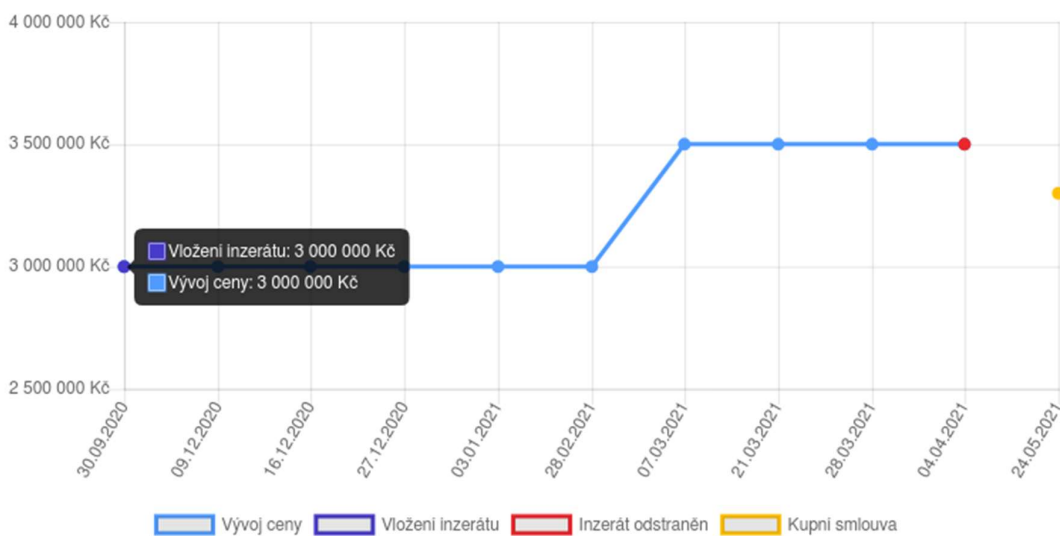


Prodej, Rodinný dům, 151 m², Libušina č.p. 162, Svratka, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 3.300.000 Kč

Adresa: Libušina, Svratka, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Libušina, Svratka, okres Žďár nad Sázavou	Zastavěná plocha (m²)	181
Cena dle kupní smlouvy	3 300 000 Kč	Plocha užitná	170
Kupní smlouva podepsaná dne	24.05.2021	Podlahová plocha	151
Číslo řízení	V-3757/2021-714	Plocha přidruženého pozemku	685
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Elektrina	230V
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod

Stav objektu	Po rekonstrukci		
--------------	-----------------	--	--

Slovní popis

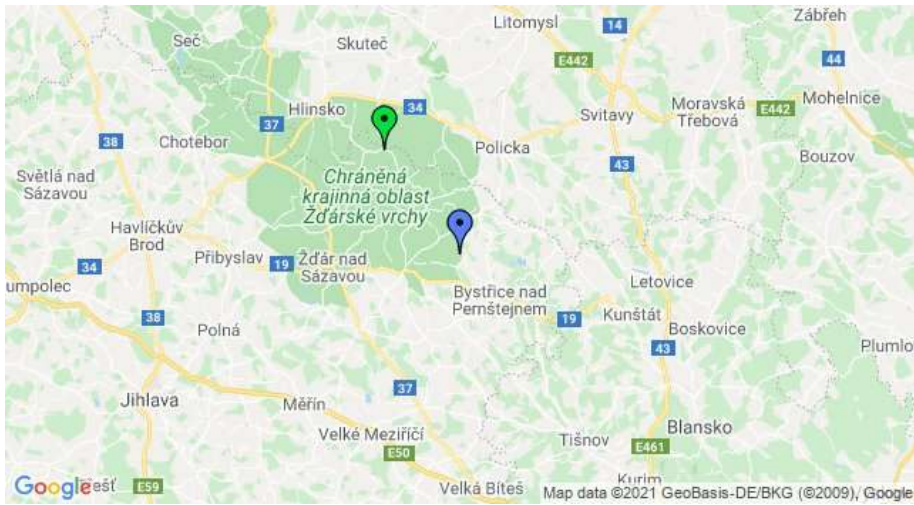
V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma byty 3+1 a 3+kk, které jsou spojené, ale mají i samostatné vchody. K domu náleží garáž, dvorek a zahrada. Pozemek je o celkové rozloze 685 m² a užitná plocha 170 m². Dům stojí kousek od centra města Svratka. Město Svratka má 1407 obyvatelů, veškerou občanskou vybavenost – pošta, MŠ, ZŠ, lékaři, veterinář, restaurace a lyžařský areál, dětské hřiště, fotbalový stadion. Město je vzdáleno 22 km od Žďáru nad Sázavou, 13km od Hlinska, 26km od Poličky a 50 km od D1. Dům je částečně podsklepen, má plastová okna, půdu, plechovou střechu. V roce 2011 prošel rekonstrukcí a v roce 2021 proběhla oprava verandy. Vytápění je v obou bytech řešeno samostatným kotlem na TP, teplá voda je z bojlerů. V předním bytě za vstupní chodbou se v přízemí nachází prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou do U a zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem toaletou. V prvním patře je podkrovní dětský pokoj, ložnice a samostatné WC. Kotelna je v přízemí u vchodu do sklepa. Druhý byt má v přízemí kuchyň, kotelnu a koupelnu s vanou a toaletu. V patře jsou tři pokoje – ložnice s výhledem do zahrady, prostorný a slunný obývací pokoj a menší pokojíček. Na dům navazuje garáž a pěkná udržovaná zahrada, kde lze trávit volný čas i pěstovat zeleninu nebo květiny. Dům bude volný po dohodě s majiteli. Pokud Vás tento dům zaujal a máte zájem o bližší informace a osobní prohlídku, kontaktujte realitního zprostředkovatele, který Vám dům rád ukáže.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná
nemovitost



Srovnávaná
nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

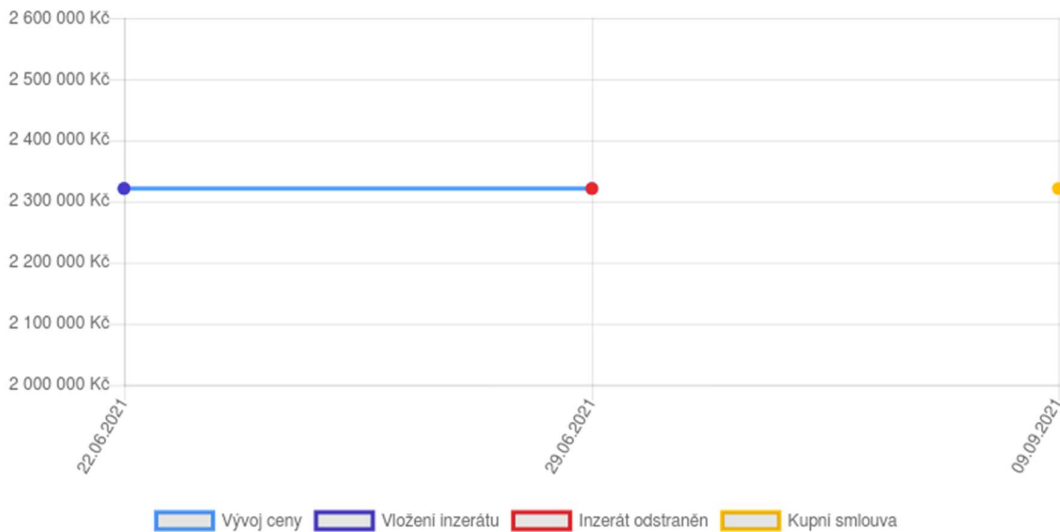


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Dalečín, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 2.321.000 Kč

Adresa: Dalečín, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Dalečín, okres Žďár nad Sázavou	Zastavěná plocha (m2)	160
Cena dle kupní smlouvy	2 321 000 Kč	Plocha užitná	60
Kupní smlouva podepsaná dne	09.09.2021	Podlahová plocha	70
Číslo řízení	V-5183/2021-714	Plocha přidruženého pozemku	687
Poznámka k ceně	2 321 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Centrum obce

Stav objektu	Před rekonstrukcí		
--------------	-------------------	--	--

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 se zahradou a výhledem na místní zříceninu hradu Tolenstein a zámek v obci Dalečín u Vírské přehrady. V obci je multifunkční hřiště, v zimě lze využít nejdelší sjezdovku na Vysočině s umělým zasnežováním, je zde školka i škola, pošta, obchod s potravinami, restaurace, kadeřnice. Dalečín je obec s dobrou dojezdovou vzdáleností do okolních větších měst - Bystřice nad Pernštejnem (11 km), Nové Město na Moravě (23 km), Polička (21 km), Svitavy (39 km). Dům je v původním stavu, v nynějším stavu je schopný užívání jak k trvalému bydlení, tak hlavně k rekreaci. Vytápění je možné plynovým kotlem anebo lokálními topidly. Součástí nemovitosti je i stodola, ze které by se po rekonstrukci nechal udělat krásný obytný prostor s výhledem na místní vyhledávanou zříceninu hradu a zámek. Za stodolou je zahrada přístupná i z místní komunikace. Dům je v původním stavu, v přízemí domu je veranda, kuchyně, koupelna, pracovna, obývací pokoj a ložnice, WC a další místnost je od vchodu směrem ke stodole. Do domu je zavedena plynová přípojka, obecní vodovod, elektřina, odpad je do městské kanalizace. PENB není zatím vypracován, proto je udávána třída "G". Nemovitost bude předána kupujícímu ihned po složení celé kupní ceny do advokátní úschovy. Na nemovitosti neváznou žádné zástavy. Termín prohlídek nemovitosti je v úterý 29. 6. 2021 od 14:00 do 18:00 hodin. Svůj termín prohlídky si rezervujte minimálně 24 hodin před jejím konáním.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná
nemovitost



Srovnávaná
nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

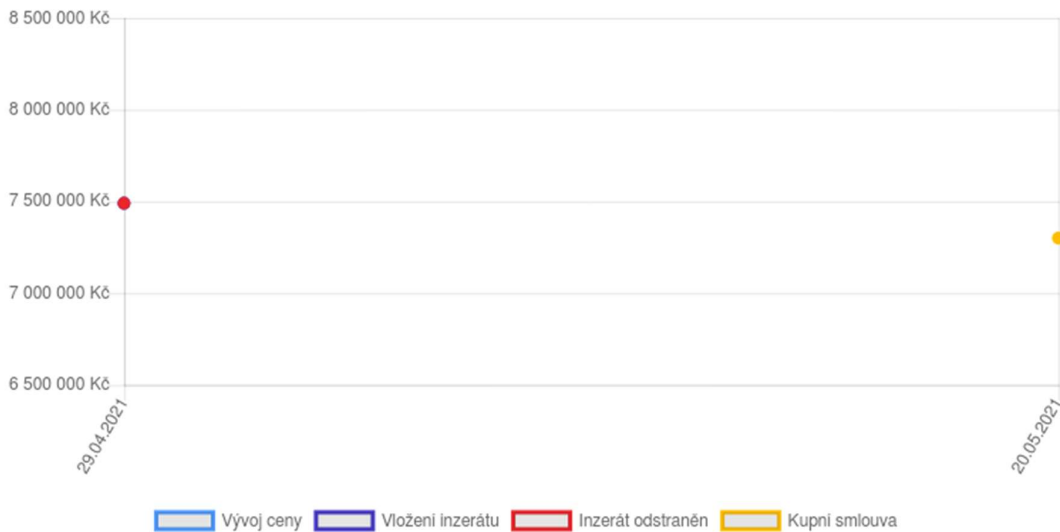


**Prodej, Rodinný dům, 298 m²,
Vratislavovo náměstí, Nové Město na
Moravě, okres Žďár nad Sázavou**

Celková cena: 7.300.000 Kč

**Adresa: Vratislavovo náměstí, Nové Město
na Moravě, okres Žďár nad Sázavou**

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



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

Adresa	Vratislavovo náměstí, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena dle kupní smlouvy	7 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	426
Kupní smlouva podepsaná dne	20.05.2021	Plocha užitná	298
Číslo řízení	V-2755/2021-714	Plocha přidruženého pozemku	830
Poznámka k ceně	7 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod

Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

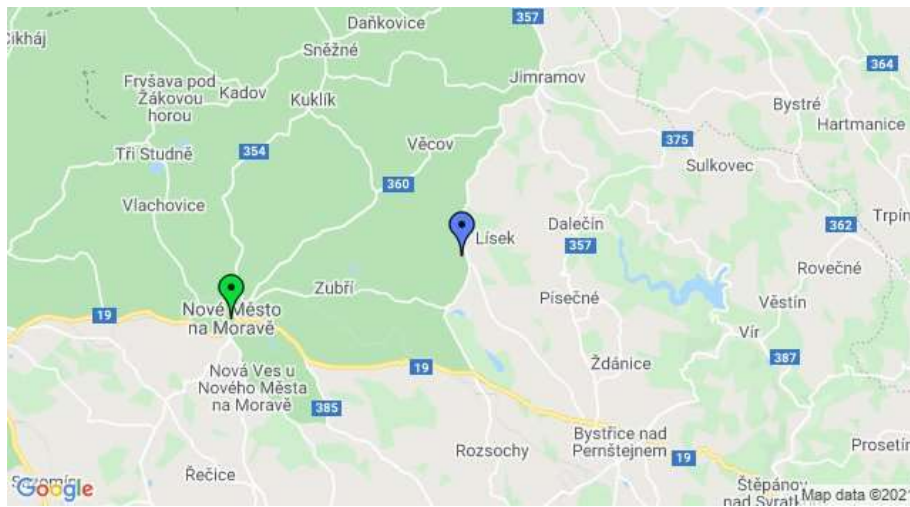
Nabízíme Vám ke koupi prvorepublikovou vilu v centru Nového Města na Moravě. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě, v klidné ulici 5 min. pěšky od náměstí a 4 min. autem od Harusova kopce. Užitná plocha domu je 297,9 m² a je rozdělena do tří podlaží. V letech 2004 – 2006 proběhla v domě rozsáhlá rekonstrukce – izolace obvodového zdiva, připojení na kanalizaci, nová vodovodní přípojka, zateplení, okna. V celém domě jsou nové dlažby. Dům je vytápěn podlahovým topením, systém vytápění je připojen jak na elektrokotel, tak i na moderní zplynovací kotel na dřevo ATMOS. Patra domu jsou propojena pevným zděným schodištěm. Dům sloužil v posledních letech jako penzion pro cyklisty i lyžaře s možností využití 16 lůžek. Současná dispozice domu je: 1 PP - společenská místnost, sušárna, prádelna, kuchyňský kout, WC, Kotelna, sklad dřeva, úklidová místnost 1 NP – prostorná obytná hala, 4 pokoje, 3 koupelny s WC, + 1 WC extra, kuchyně 2 NP – hala, 4 pokoje, 2 koupelny s WC, kuchyně s jídelnou, výlevka. Všechny koupelny jsou se sprchovými kouty a pokoje jsou vybaveny nábytkem. Dům je umístěn ve velké zahradě s možností parkování až 6 automobilů. V zahradě je i přístavek ve výstavbě, který lze po dokončení využít jak na bydlení, tak pro skladování, případně přebudovat jako garáž. Doporučuji tuto nemovitost pro umístění v krásné, klidné lokalitě, přesto v centru a možnosti jejího dalšího využití.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná
nemovitost



Srovnávaná
nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pronájmy rodinných domů

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

Pronájem, Rodinný dům, 100 m², Kladno, okres Chrudim

1. Identifikace



Rodinný dům, 100 m², Kladno, okres Chrudim

Celková cena: 13 000 Kč

Adresa: Kladno, okres Chrudim

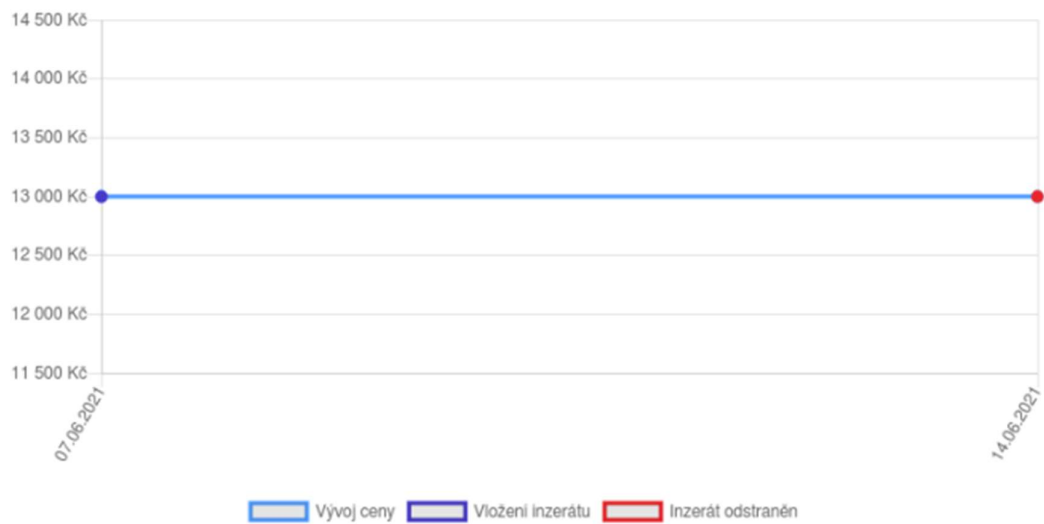
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	13 000 Kč	Poznámka k ceně	13 000 Kč za měsíc, + provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	1879
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Zastavěná plocha (m2)	360	Podlahová plocha	100
Plocha užitná	100	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Septik	Plocha přidruženého pozemku	1879
Voda	Vodovod		

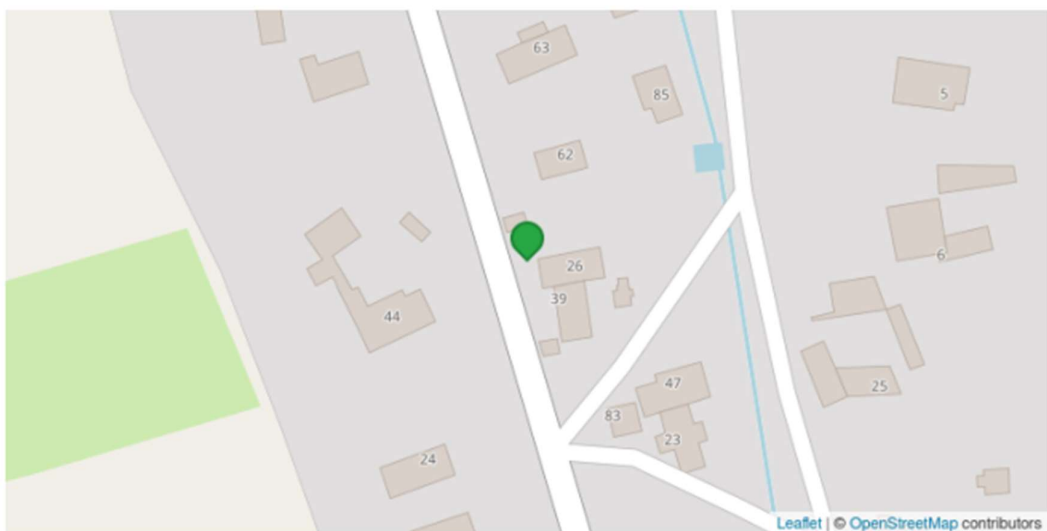
Slovní popis

Pronájem jednopodlažního, částečně podsklepeného, zařízeného rodinného domu se zahradou o CP 1879 m² na okraji obce Kladno. Dispozice: zastřešené zápraží, předsiň, kuchyň s kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem, prostorná slunná světnice se vstupem do sklepa, pokoj pro hosty, komora, koupelna s vanou a lázeňskými kamny a samostatné WC. Všechny obytné pokoje jsou vytápěny kamny na tuhá paliva. Dům je v původním, ale velmi dobrém udržovaném stavu. Náleží k němu půda, dřevník a uhelna s klenutými stropy, chlévy, stodola a kopaná studna. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě, veškeré služby jsou v dosahu 7 km v obci Hlinsko. Cena nájmu je bez energií, vratná kauce je ve výši dvou nájmu. Více informací u makléře.

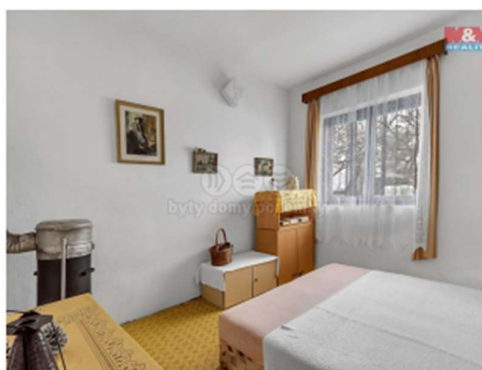
3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

Pronájem, Rodinný dům, 100 m², Věchnov, okres Žďár nad Sázavou

1. Identifikace



Rodinný dům, 100 m², Věchnov, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 10 000 Kč

Adresa: Věchnov, okres Žďár nad Sázavou

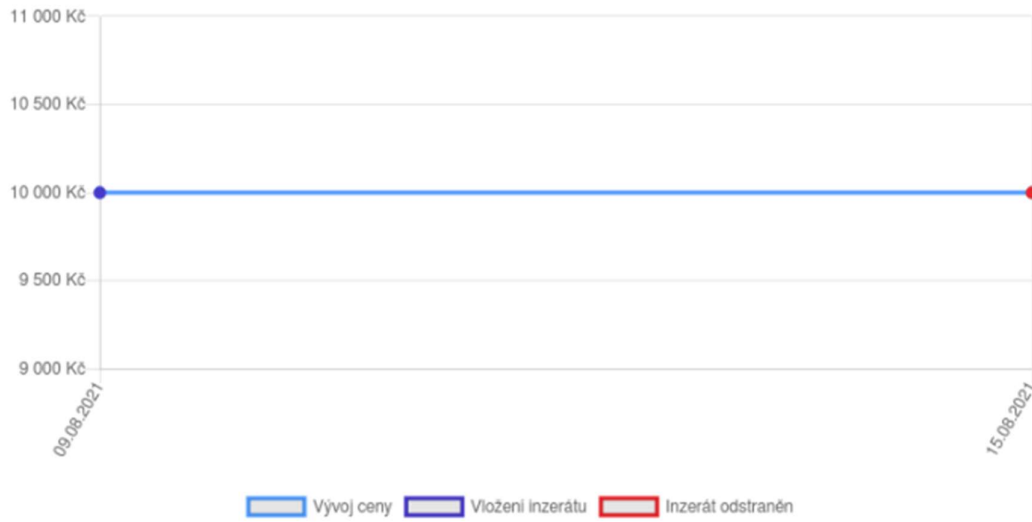
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	10 000 Kč	Poznámka k ceně	10 000 Kč za měsíc
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	300
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Elektřina	230V	Plocha užitná	100
Odpad	Veřejná kanalizace	Plocha přidruženého pozemku	300
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

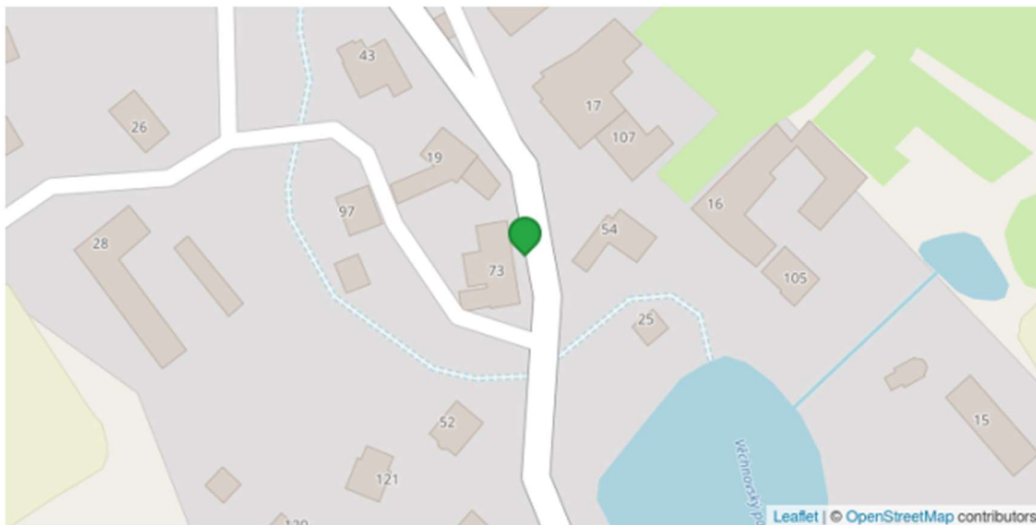
Slovní popis

Nabízíme Vám k pronájmu rodinný dům v osobním vlastnictví v malebné vesnici Věchnov o přibližné velikosti 200 m² s venkovní kůlnou cca 50 m² a předzahrádkou 50 m². Dům se nachází přibližně 4 km od Bystřice nad Perštejnem, kde je plná občanská vybavenost. V přízemí domu je kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. Koupelna a toaleta jsou oddělené, v domě se nachází také komora a místnost s knihovnou pro relax a pro ukládání věcí. Dům je vytápěn ústředním topením na plyn, je zde elektřina a voda z vodovodního řádu. K dispozici je zatravněná předzahrádka s možností rekreace u grilu, nebo ohniště a velká kůlna na dřevo, která nabízí možnost aktivit pro kutilství. V zadní části domu je malá terasa sloužící pro venkovní posezení. Parkování je možné naproti domu, kde je rovněž obchod s potravinami. Dům se nabízí plně zařízený a je volný ihned. Nájem ve výši 10.000Kč + zálohy na energie ve výši 4.500Kč. Majitel požaduje kauci ve výši 2 měsíčních nájmu + provize RK.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

Pronájem, Rodinný dům, 160 m², Tři Studně, okres Žďár nad Sázavou

1. Identifikace



Rodinný dům, 160 m², Tři Studně, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 23 000 Kč

Adresa: Tři Studně, okres Žďár nad Sázavou

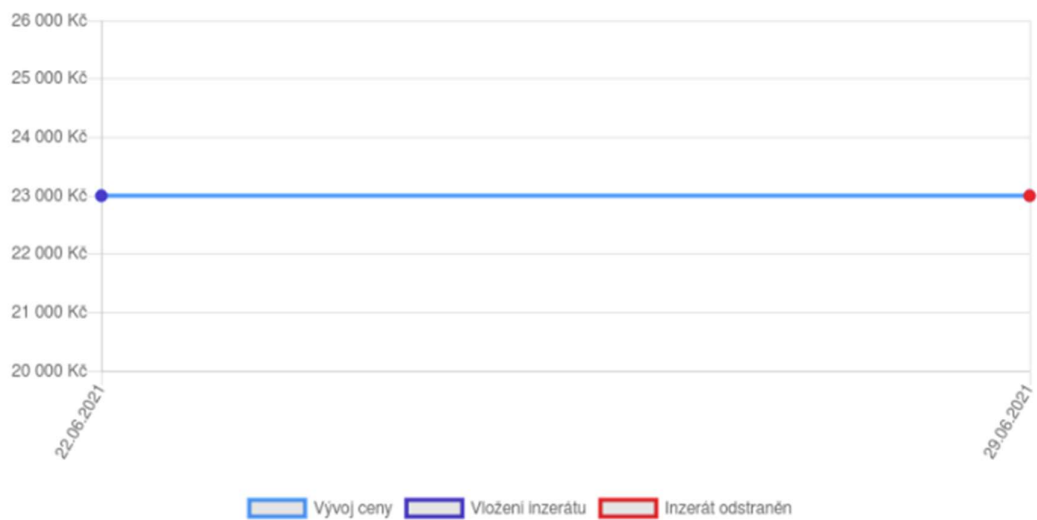
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	23 000 Kč	Poznámka k ceně	23 000 Kč za měsíc, + provize RK
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha pozemku (m2)	604
Stav objektu	Novostavba	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	Zastavěná plocha (m2)	122
Podlahová plocha	160	Plocha užitná	160
Plocha přidruženého pozemku	604	Počet podlaží	2

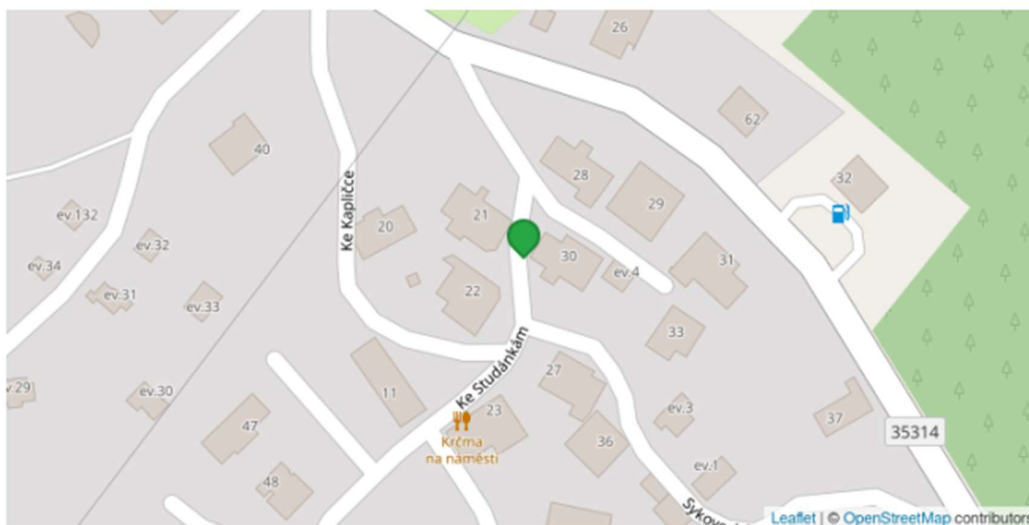
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k dlouhodobému pronájmu stylový rodinný dům o dispozici 4+1 ve velmi vyhledávané lokalitě - obec Tři Studně. Podlahová plocha domu je cca 160m². Celková plocha pozemku činí 604m². Dispozice 1NP: Vstupní chodba, kuchyň vč. spotřebičů, obývací místnost s kachlovými krbovými kamny, garáž s vraty na dálkové ovládání, komora. Dispozice 2NP: 3x ložnice se samostatným vstupem z chodby, koupelna se dvěma umyvadly a pračkou, WC, chodba. Jedná se o energeticky pasivní dům - dřevostavba s rekuperačním systémem, solárními panely a el. bojlerem pro teplou vodu zajišťuje fakt, že je provoz domu velmi úsporný. Celkové měsíční náklady pro dvě osoby a dítě jsou cca 2.000,- Kč (pasivní dům). Dům je kompletně vybaven stylovým masivním dřevěným nábytkem. Na zahradě se nachází příjemné posezení pod zděným přístřeškem, který má vlastní krb. Dále je za domem jezírko s možností koupání. Tři Studně jsou obec ležící zhruba 6,5 km severozápadně od Nového Města na Moravě v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Nacházejí se uprostřed CHKO Žďárské vrchy. Nedaleko obce se nachází rybník Medlov, přímo v katastru obce pak Sykovec, nejvýše položený rybník s písčítým dnem na Českomoravské vrchovině. Provize realitní kanceláře je ve výši 25.000,- Kč. Dům je volný od 1. října 2021. V případě zájmu kontaktujte realitního makléře Tomáše Pospíšila.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

Pronájem, Rodinný dům, 190 m², Polnička, okres Žďár nad Sázavou

1. Identifikace



Rodinný dům, 190 m², Polnička, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 15 000 Kč

Adresa: Polnička, okres Žďár nad Sázavou

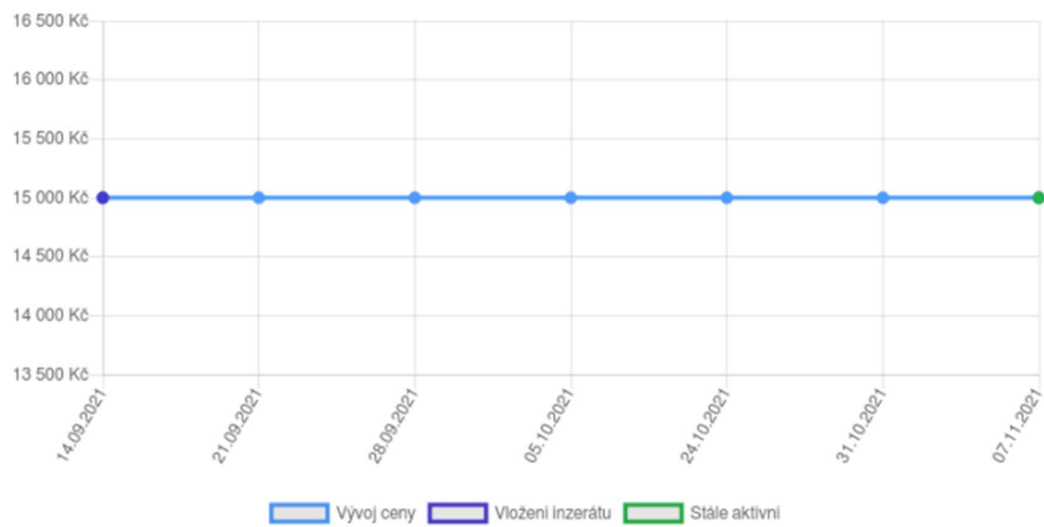
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	15 000 Kč	Poznámka k ceně	15 000 Kč za měsíc
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m²)	500
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Elektrifika	230V	Umístění bytu na podlaží	2
Plocha užitná	190	Odpad	Veřejná kanalizace
Plocha přidruženého pozemku	500	Počet podlaží	2
Voda	Vodovod		

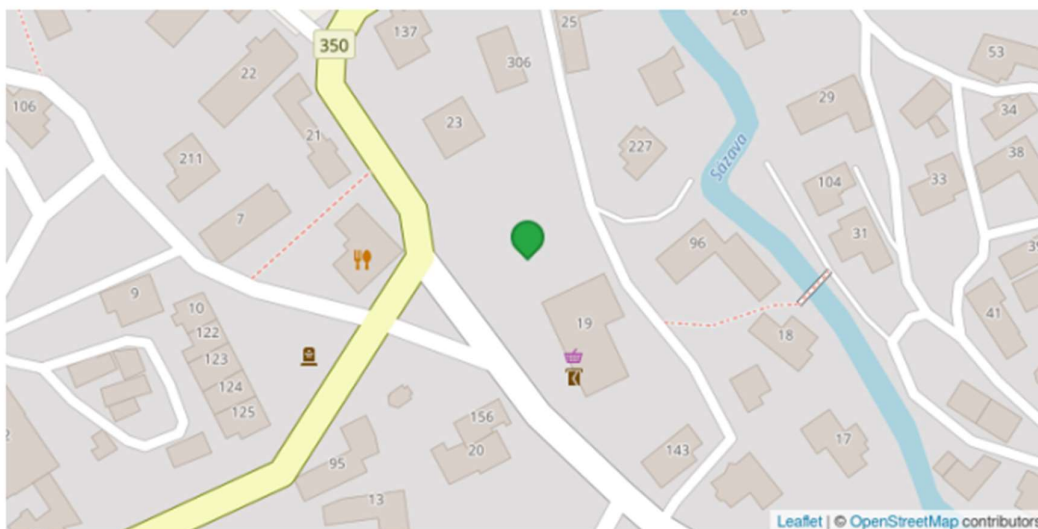
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k pronájmu polovinu dvojdomku v obci Polnička. Dům se nachází v klidné části obce. Dispozičně je řešen jako 4+KK, v přízemí se nachází prostorná obytná místnost s kuchyní, komora, koupelna a oddělené WC, v patře pak 3 ložnice, komora, koupelna a oddělené WC. K domu náleží krytá terasa a zahrada o výměře cca 500 m² se zahradním domkem a parkovací stáním na pozemku před domem. Dům je vytápěn elektrickým podlahovým topením a lokální přímotopy, možností je i topení v kamnech na tuhá paliva (nejsou součástí pronájmu). V obci najdeme školu, školku, obchod. Spojení do centra Žďáru nad Sázavou autobusem (15 minut), autem (10 minut). Cena nájmu je 15 000 Kč, zálohy na el. energii ve výši 4 000 Kč, voda 500 Kč. Požadována je vratná kauce ve výši 30 000 Kč a provize zprostředkovateli 18 150 Kč (vč. DPH). K nastěhování 1. 10. 2021. Pronájem je bez vybavení!

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace

