ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 16/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 23 v části obce Lhota, pozemku p.č. st. 235 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemků parcela č. 47/2 - zahrada, parcela č. 47/10 - zahrada, parcela č. 49/1 - zahrada, parcela č. 50 - zahrada, parcela č. 916/15 - ostatní plocha, parcela č. 1001 - zahrada, parcela č. 1002/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 276 pro katastrální území Lhota u Lísku a obec Lísek vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 015/2026-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**5 300 000 Kč**

Počet stran: 26 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 14.4.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 28.04.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 23 v části obce Lhota, pozemku p.č. st. 235 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemků parcela č. 47/2 - zahrada, parcela č. 47/10 - zahrada, parcela č. 49/1 - zahrada, parcela č. 50 - zahrada, parcela č. 916/15 - ostatní plocha, parcela č. 1001 - zahrada, parcela č. 1002/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 276 pro katastrální území Lhota u Lísku a obec Lísek vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3

obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Lísek se nachází ve východní části okresu Žďár nad Sázavou, ve vzdálenosti cca 25 km od okresního města. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd ve směru na Bystřici nad Pernštejnem (11 km) a Poličku (19 km). Nejbližší železniční stanice je v Novém Městě na Moravě. Občanská vybavenost v obci sestává z OÚ, MŠ, ZŠ (1. - 3. třída), pošta, obchodu a hřiště. Úplná občanská vybavenost je v Novém Městě na Moravě resp. ve Žďáru nad Sázavou.

Objekt rodinného domu č.p. 23 se nachází v severozápadní zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů, podél místní účelové komunikace. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Pozemky jsou v územním plánu obce Lísek zahrnuty do plochy „Br - plochy bydlení v rodinných domech", což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Lísek, k.ú. Lhota u

Lísku
Adresa nemovité věci: Lhota 23, 592 45 Lísek

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Šimon Antonín a Šimonová Alena, Lhota 23, 59245 Lísek, LV: 187, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.4.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a p. Aleny Šimonové
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.4.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Aleny Šimonové - spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ 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:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

916/9 Obec Lísek

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vázne věcné břemeno služebnosti vedení vodovodního potrubí a čerpání vody ve prospěch pozemků parcela č. st. 20/1 a parcela č. st. 33 a zástavní právo smluvní ve prospěch pana Jadvidžáka Ladislava, čp. 103, Lechovice, viz. zápisy v části C LV č. 276 pro k.ú. Lhota u Lísku obce Lísek.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 23 na parcele č. st. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, stavbou stáje na parcele č. st. 235 - zastavěná plocha a nádvoří, a pozemky ve funkčním celku pozemků parcela č. 47/2 - zahrada, parcela č. 47/10 - zahrada, parcela č. 49/1 - zahrada, parcela č. 50 - zahrada, parcela č. 916/15 - ostatní plocha, parcela č. 1001 - zahrada, parcela č. 1002/1 - zahrada. Celková výměra pozemků činí 1 674 m^2.

Objekt RD je obdélníkového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito. Příslušenství tvoří stáj, zakrytý bazén, drobné polootevřené dřevěné kolny a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení.

Původní objekt byl postaven odhadem v roce 1900 a jednalo se o hospodářskou budovu. V roce 1980 byla provedena celková rekonstrukce objektu a byl změněn způsob využití stavby. Stavebně-technický stav objektu je dobrý.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1 000 - 2 000,- Kč/m^2, v závislosti na zasíťování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na kompletní inženýrské sítě, který se nachází v obci se základní občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše v horní polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 31	259	1 600,00		414 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 235	30	1 600,00		48 000
zahrada	47/2	352	1 600,00		563 200
zahrada	47/10	295	1 600,00		472 000
zahrada	49/1	150	1 600,00		240 000
zahrada	50	214	1 600,00		342 400
ostatní plocha - jiná plocha	916/15	166	1 600,00		265 600
zahrada	1001	168	1 600,00		268 800
zahrada	1002/1	40	1 600,00		64 000
Celková výměra pozemků		**1 674**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 678 400**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 23

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a se stavebně upraveným podkrovím.
Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 45-68 cm
Nosná konstrukce vodorovná : částečně rovné, částečně klenuté a částečně dřevěné trámové
Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka
Střecha : dřevěný vázaný krov
Střešní krytina : asfaltové šindele
Oplechování : pozinkovaný plech
Schodiště : ocelové
Bleskosvod : ano
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : keramická dlažba, lino, cementová dlažba
Okna: dřevěná zdvojená, střešní okna

Dveře : dřevěné do ocelových zárubní
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : ústřední teplovodní, plynový kotel, kotel na TP, krb, kachlová kamna
Rozvod vody : teplé i studené v plastovém potrubí
Rozvod plynu : přívod zemního plynu
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : 1. NP - vana, umývadlo a samostatné WC a podkroví - vana, sprchový kout, umývadlo a 2x WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, plynový sporák
Ostatní : není
Technický stav domu je dobrý.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	předsíň	10,17 m^2	1,00	10,17 m^2
	komora	4,18 m^2	1,00	4,18 m^2
	chodba	6,73 m^2	1,00	6,73 m^2
	jídelna	19,41 m^2	1,00	19,41 m^2
	kuchyně	4,41 m^2	1,00	4,41 m^2
	chodba	5,86 m^2	1,00	5,86 m^2
	WC	3,67 m^2	1,00	3,67 m^2
	koupelna	4,94 m^2	1,00	4,94 m^2
	sklad	3,41 m^2	0,50	1,71 m^2
	kotelna	7,57 m^2	0,50	3,79 m^2
	sklad	6,24 m^2	0,50	3,12 m^2
	dílna	13,21 m^2	0,50	6,61 m^2
	obývací pokoj	33,55 m^2	1,00	33,55 m^2
				108,15 m^2
podkroví				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	schodiště	6,73 m^2	1,00	6,73 m^2
	hala	9,93 m^2	1,00	9,93 m^2
	pokoj	21,10 m^2	1,00	21,10 m^2
	pokoj	22,04 m^2	1,00	22,04 m^2
	koupelna	5,98 m^2	1,00	5,98 m^2
	WC	1,82 m^2	1,00	1,82 m^2
	WC	1,56 m^2	1,00	1,56 m^2
	pokoj	23,71 m^2	1,00	23,71 m^2
	pokoj	23,71 m^2	1,00	23,71 m^2
				116,58 m^2
				224,73 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	11,00*14,58+1,92*10,62+2,45*9,15 =	203,19	2,70 m
podkroví	11,00*14,58 =	160,38	2,90 m
		363,57 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	11,00*14,58*2,70+1,92*10,62*(2,70+0,50/2)+2,45*9,15*(1,80+1,90/2) =	554,83
Z	zastřešení	11,00*14,58*(1,00+3,90/2) =	473,12
Obestavěný prostor - celkem:			**1 027,95 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné tl. 45-68 cm
3. Stropy	rovné, klenuté, dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	asfaltové šindele
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké omítky
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	ocelové
12. Dveře	dřevěné plné a prosklené, ocelové zárubně
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, lino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr
16. Vytápění	ústřední topení s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva; krb, kachlová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu
22. Kanalizace	kanalizace od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	1. NP - vana, umývadlo; podkroví - vana, sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	3x WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	1 027,95 m^3
Reprodukční cena	8 223 600 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	583 876	583 876	7,39
2. Zdivo	22,30	1 833 863	1 833 863	23,22

3. Stropy	8,40	690 782	690 782	8,74
4. Střecha	5,20	427 627	427 627	5,42
5. Krytina	3,20	263 155	263 155	3,33
6. Klempířské konstrukce	0,80	65 789	65 789	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	509 863	509 863	6,46
8. Fasádní omítky	3,10	254 932	254 932	3,23
9. Vnější obklady	0,40	32 894	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	189 143	189 143	2,40
11. Schody	2,40	197 366	197 366	2,50
12. Dveře	3,30	271 379	271 379	3,44
13. Okna	5,20	427 627	427 627	5,42
14. Podlahy obytných místností	2,20	180 919	180 919	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,10	90 460	90 460	1,15
16. Vytápění	4,40	361 838	361 838	4,58
17. Elektroinstalace	4,10	337 168	337 168	4,27
18. Bleskosvod	0,60	49 342	49 342	0,63
19. Rozvod vody	3,00	246 708	246 708	3,13
20. Zdroj teplé vody	1,80	148 025	148 025	1,88
21. Instalace plynu	0,50	41 118	41 118	0,52
22. Kanalizace	2,80	230 261	230 261	2,92
23. Vybavení kuchyně	0,50	41 118	41 118	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	419 404	419 404	5,31
25. Záchod	0,40	32 894	32 894	0,42
26. Ostatní	3,60	296 050	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 894 656 Kč	
Množství			1 027,95 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 680 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	203
Užitná plocha (UP)	[m^2]	225
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 027,95
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 680
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 680
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 894 656
Stáří	roků	126
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 736 794**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 23

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	224,73 m^2
Obestavěný prostor:	1 027,95 m^3
Zastavěná plocha:	203,19 m^2
Výměra pozemku:	1 674,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD Řečice

Lokalita: Řečice

Popis: Rodinný dům v obci Řečice u Nového Města na Moravě. Dům je ideální pro vícegenerační bydlení nebo větší rodinu. V přízemí domu se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1 v původním stavu z roku 1960, kdy byl dům postaven. Podkroví vzniklo přístavbou z roku 1980 a v roce 2003 bylo kompletně přestavěno na plnohodnotný byt 3+1. V 1. PP se nachází technické zázemí domu – prádelna, kotelna, uhelna, dřevník a dílna. Příslušenství tvoří samostatně stojící garáž s další dílnou a pergola s krbem. Na zahradě je navíc umístěn skleník. Dům je napojen na elektřinu, vodovod i kanalizaci, HUP je umístěn na hranici pozemku. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.
Po kontrole v KN užitná plocha stanovena odborným odhadem se zastavěné plochy s využitím metodiky BA - (110 m2/2+110 m^2 +110 m2)*0,75 = 206 m^2.

Pozemek: 1 351,00 m^2
Užitná plocha: 206,00 m^2
Zastavěná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 04/2026	0,90
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 14.4.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 500 000	206,00	31 553	0,85	**26 820**

2. RD Jedlová

Lokalita: Jedlová

Popis: Rodinný dům 5+1 z roku 1938, průběžně modernizovaný. Běžný standard vybavení. V roce 2022 byla vyměněna všechna okna za plastová. Topení ústřední na uhlí, kotel splňuje již

novou vyhlášku 3. emisní třídy, ohřev vody elektrický bojler. Obecní vodovod, přípojka plynu, kanalizace - tříkomorový septik.
Po kontrole v KN užitná ploch stanovena z podkladů v inzerci (projektová dokumentace).

Pozemek: 812,00 m^2
Užitná plocha: 127,00 m^2
Zastavěná plocha: 169,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 04/2026	0,90
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný	0,85
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení, horší příslušenství	1,20
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Cena [Kč] k 14.4.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 700 000	127,00	21 260	0,95	**20 197**

3. RD Radešínská Svratka

Lokalita: Radešínská Svratka
Popis: Samostatně stojící rodinný dům. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a půdu. Dispozičně je řešen jako dvougenerační se dvěma bytovými jednotkami, společným zázemím v suterénu, garáží, hospodářskou částí a dílnou. V suterénu se nachází chodba se schodištěm, 2 x sklad, dílna a kotelna. V 1. nadzemním podlaží je zádveří, dále bytová jednotka o dispozici 4+1. Ta zahrnuje chodbu, kuchyň, koupelnu, samostatné WC, tři pokoje a hobby místnost s navazující krytou terasou. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka o dispozici 5+kk, která nabízí halu se schodištěm, chodbu, čtyři pokoje, koupelnu, samostatné WC, kuchyň s jídelnou a spíž. Obě bytové jednotky mají společný systém vytápění, zároveň jsou vybaveny samostatnými odpočtovými měřiči elektřiny a vody. Dům je postaven na betonových základech s izolací proti vlhkosti. Konstrukce suterénu je betonová s kamennými prvky, nadzemní část je zděná. Střecha je sedlová s betonovou krytinou. Okna jsou plastová s dvojskly. Vytápění je řešeno ústředním teplovodním systémem s automatickým kotlem na peletky (vyměněn v roce 2022), částečně doplněno elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajišťují bojlery. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci i elektrickou síť. Nemovitost byla průběžně rekonstruována – v roce 1996 proběhla rozsáhlá rekonstrukce a nástavba 2. NP, v roce 2008 úpravy suterénu, následně výměna oken a zateplení fasády. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném technickém stavu. Menší nevýhodou je lokální vlhkost v suterénu. K domu náleží garáž přístupná přímo z komunikace. Součástí je hospodářská část vhodná a dílna.
Po kontrole v KN užitná plocha stanovena odborným odhadem ze zastavěné plochy, s využitím informací z inzerce (užitná plocha 1.PP) - 70,0 m^2 /2 + 2 * 150 m^2 * 0,75 = 260 m^2.

Pozemek: 1 418,00 m^2
Užitná plocha: 260,00 m^2

Zastavěná plocha:	150,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 04/2026	0,90	
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný	1,05	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90	
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00	

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 14.4.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 990 000	260,00	30 731	0,76	**23 356**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. RD Řečice											26 820,-
6 500 000,-	206	31 553,-	0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,85	
2. RD Jedlová											20 197,-
2 700 000,-	127	21 260,-	0,90	0,85	0,90	1,20	1,00	1,15	1,00	0,95	
3. RD Radešínská Svratka											23 356,-
7 990 000,-	260	30 731,-	0,90	1,05	1,00	0,90	0,85	1,05	1,00	0,76	

Minimální jednotková porovnávací cena	20 197 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 458 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	26 820 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**23 458 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	224,73 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 271 716 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**5 271 716 Kč**
Věcná hodnota	**7 415 194 Kč**
z toho hodnota pozemku	2 678 400 Kč

Tržní hodnota	**5 300 000 Kč**
slovy: Pět milionů tři sta tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ větší užitná plocha
+ dobrá dosažitelnost větších sídel

Slabé stránky

- velká hůře prodejná nemovitost
- v lokalitě s nižší občanskou vybaveností

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s minimální občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, průběžně modernizovaný, se zanedbanou údržbou. Stavby příslušenství vhodně doplňují stavbu hlavní. U domu je větší pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. st. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 23 v části obce Lhota, pozemku p.č. st. 235 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemků parcela č. 47/2 - zahrada, parcela č. 47/10 - zahrada, parcela č. 49/1 - zahrada, parcela č. 50 - zahrada, parcela č. 916/15 - ostatní plocha, parcela č. 1001 - zahrada, parcela č. 1002/1 - zahrada vše zapsáno na LV č. 276 pro katastrální území Lhota u Lísku a obec Lísek vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou byla odhadnuta ve výši 5 300 000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 28.04.2026

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 16/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 276 ze dne 23.3.2026.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 14.4.2026	1
Fotodokumentace ze dne 14.4.2026	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2026 20:35:02*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596051 Lísek**

Kat.území: **684856 Lhota u Lisku** List vlastnictví: **276**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Šimon Antonín a Šimonová Alena, Lhota 23, 59245 Lísek	[redacted]	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 31	**259**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna**
Součástí je stavba: **Lhota, č.p. 23, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 31**				
St. 235	**30**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna**
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 235**				
47/2	**352**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond**
47/10	**295**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond**
49/1	**150**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond**
50	**214**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond**
916/15	**166**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna**
1001	**168**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond**
1002/1	**40**	**zahrada**		**chráněná krajinná**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2026 20:35:02*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596051 Lísek**

Kat.území: **684856 Lhota u Lisku** List vlastnictví: **276**

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

oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
služebnost vedení vodovodního potrubí a čerpání vody
Oprávnění pro
Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 23
Povinnost k
Parcela: 916/15
Listina **Usnesení soudu číslo deníku 104/1946, smlouva o služebnosti ze dne 17.6.1945.**
Z-1812/2007-745
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
- dluhy až do výše 4.400.000,- Kč
- budoucí dluhy vzniklé do 1.7.2026 až do výše 4.400.000,- Kč
Oprávnění pro
Jadvidžák Ladislav, č.p. 105, 67163 Lechovice, RČ/IČO: [redacted]
Povinnost k
Parcela: St. 235, Parcela: St. 31, Parcela: 1001, Parcela: 1002/1, Parcela: 47/10, Parcela: 47/2, Parcela: 49/1, Parcela: 50, Parcela: 916/15
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2021 11:05:15. Zápis proveden dne 13.09.2021.**
V-4085/2021-714
Pořadí k **06.08.2021 11:05**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna číslování parcel**
- geom.plánem č.358-130/2016
Povinnost k
Parcela: St. 235

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 30.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2015 09:04:14. Zápis proveden dne 01.09.2015.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2026 20:35:02*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596051 Lísek**

Kat.území: **684856 Lhota u Lisku** List vlastnictví: **276**

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

Listina

V-1134/2015-745

Pro: **Šimon Antonín a Šimonová Alena, Lhota 23, 59245 Lísek; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

o Smlouva kupní ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2016 08:53:21. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-3411/2016-714

Pro: **Šimon Antonín a Šimonová Alena, Lhota 23, 59245 Lísek; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
47/2	**85011**	**352**
47/10	**85011**	**295**
49/1	**85011**	**150**
50	**83421**	**3**
	85011	**211**
1001	**85011**	**168**
1002/1	**83421**	**17**
	85011	**23**

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 dálkovým přístupem

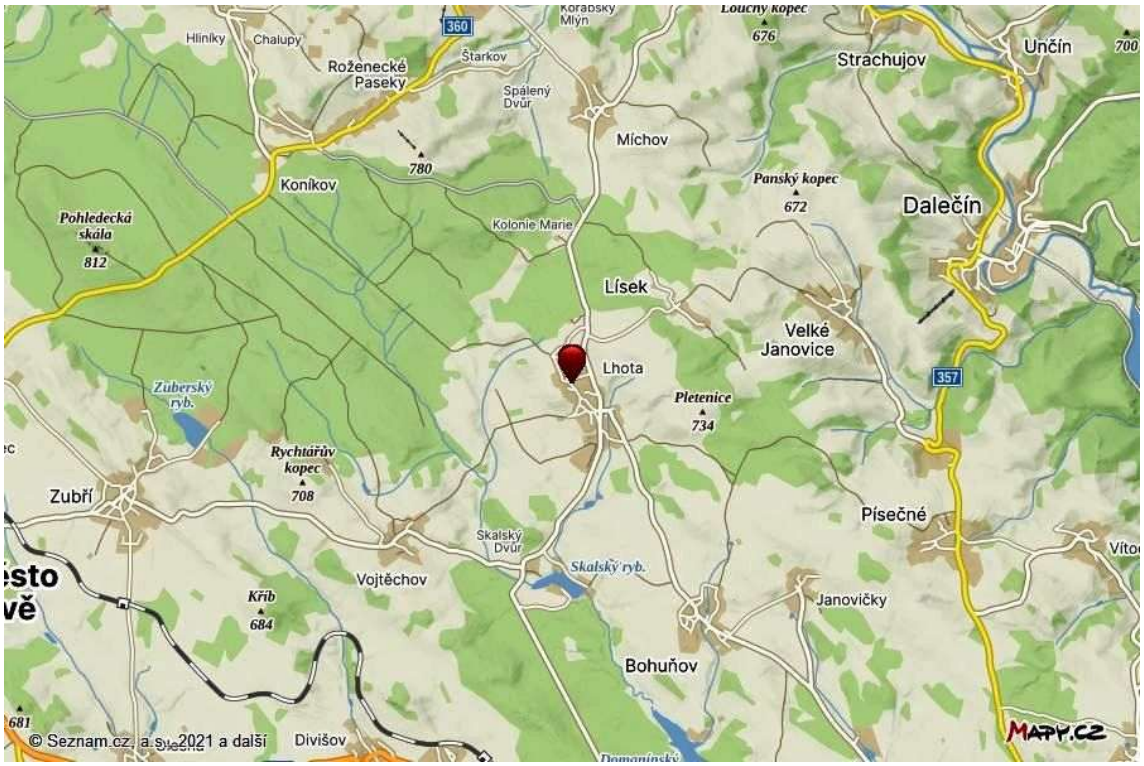
Vyhotoveno: 23.03.2026 20:48:25

Podpis, razítko:

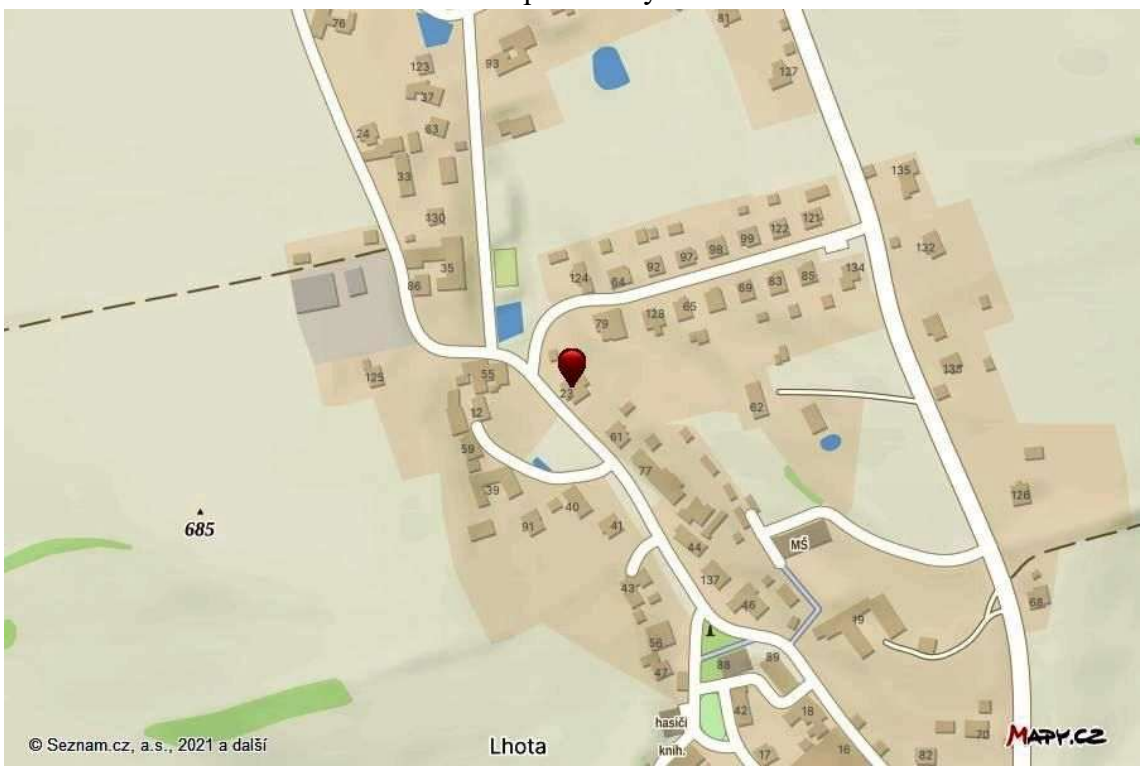
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

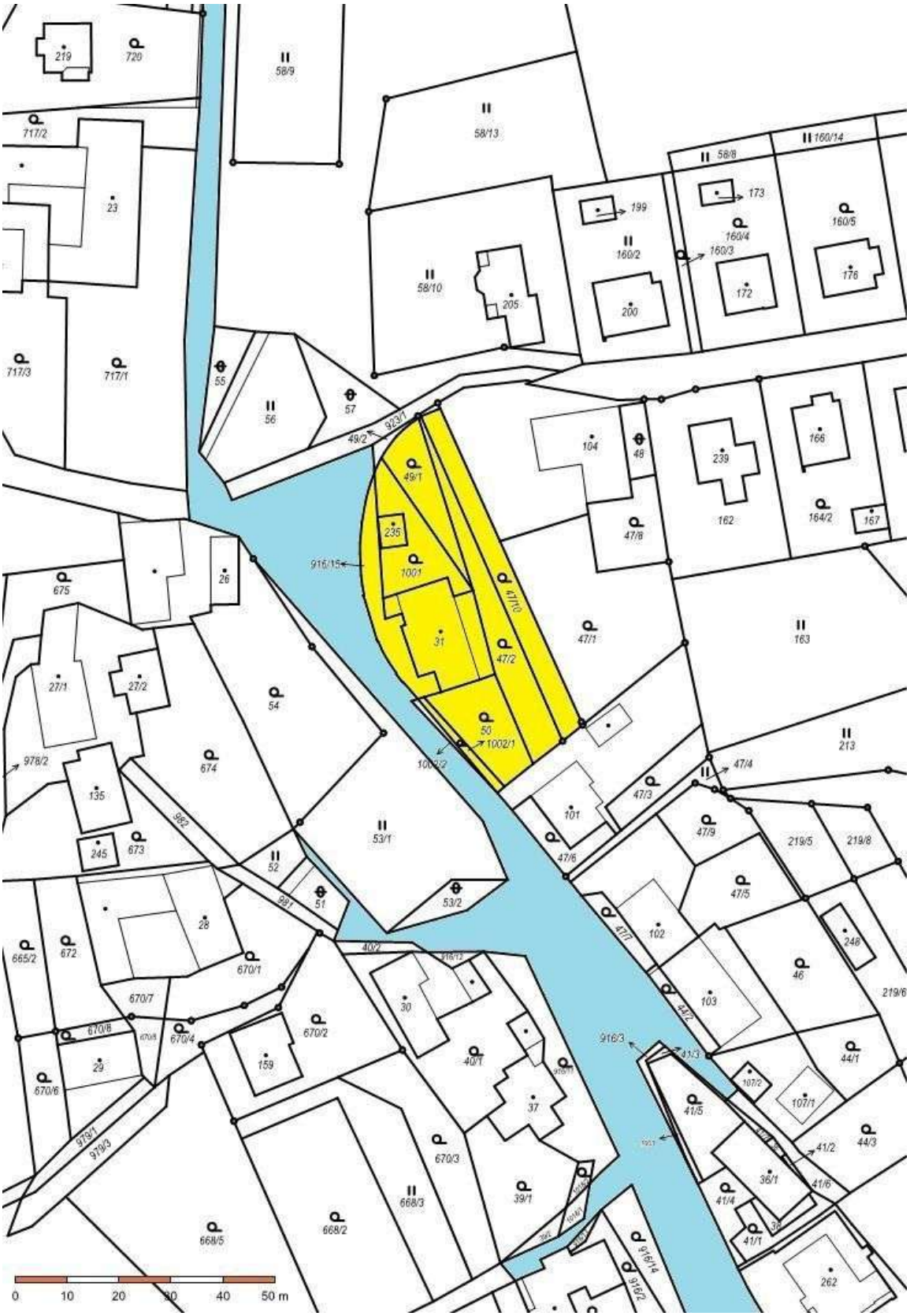
mapa oblasti



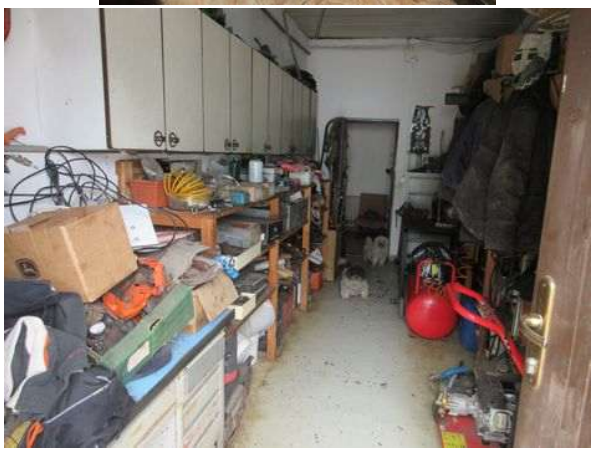
mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře

SOBOTKA

SOBOTKA