ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 06/2025

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/3 pozemku parcela č. st. 23 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57 v části obce Dětřichov u Moravské Třebové a pozemků parcela č. 679/1 - zahrada, parcela č. 783/1 - ostatní plocha a parcela č. 1303 - lesní pozemek, to vše zapsáno na LV č. 187 pro katastrální území Dětřichov u Moravské Třebové a obec Dětřichov u Moravské Třebové.

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: 017/2025-VD

Tržní hodnota spoluvlastnický podíl id. 1/3	**1 150 000 Kč**

Počet stran: 23 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 7.3.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 12.03.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. spoluvlastnického podílu id. 1/3 pozemku parcela č. st. 23 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57 v části obce Dětřichov u Moravské Třebové a pozemků parcela č. 679/1 - zahrada, parcela č. 783/1 - ostatní plocha a parcela č. 1303 - lesní pozemek, to vše zapsáno na LV č. 187 pro katastrální území Dětřichov u Moravské Třebové a obec Dětřichov u Moravské Třebové vedeného u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy. **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. a č. 370/2024 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 1 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 Dětřichov u Moravské Třebové se nachází na východním okraji okresu Svitavy, ve vzdálenosti cca 24 km od okresního města. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd ve směru na Moravskou Třebovou (8 km), Lanškroun (20 km) a Mohelnici (18 km). Nejbližší železniční stanice je v Moravské Třebové. Občanská vybavenost v obci sestává OÚ, MŠ, obchodu a hřiště. Úplná občanská vybavenost je v Moravské Třebové resp. v okresním městě.

Objekt rodinného domu č.p. 57 se nachází na severozápadním okraji zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů a malých zemědělských usedlostí, podél místní účelové komunikace. Přístup je z veřejné nezpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Na hranici pozemku do pilíře HUP je přiveden veřejný rozvod zemního plynu. Pozemky jsou v územním plánu obce Dětřichov u Moravské Třebové zahrnuty do plochy „BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské", což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Dětřichov u Moravské Třebové, k.ú. Dětřichov u Moravské Třebové
Adresa nemovité věci:	Dětřichov u Moravské Třebové 57, 571 01 Dětřichov u Moravské Třebové

Vlastnické a evidenční údaje

pan Lukáš Kocanda, Dětřichov u Moravské Třebové 99, 571 01 Dětřichov u Moravské Třebové, LV: 187, podíl: 1 / 3
paní Zdeňka Kocandová, Jiráskova 707/90, 571 01 Moravská Třebová, LV: 187, podíl: 1 / 3
paní Karolína Weberová, Drnovice 730, 683 04 Drnovice, LV: 187, podíl: 1 / 3

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 7.3.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a p. Lukáše Kocandy
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- 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 7.3.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Lukáše Kocandy.

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

783/2 Obec Dětřichov u Moravské Třebové

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 Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na oceňovaných nemovitostech váznou zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti American Credit s.r.o. Praha, zákaz zatížení a zákaz zcizení a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 187 pro k.ú. Dětřichov u Moravské Třebové obce Dětřichov u Moravské Třebové.

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. 57 na parcele č. st. 23 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemky ve funkčním celku parcela č. 679/1 - zahrada a parcela č. 783/1 - ostatní plocha, jiná plocha. Celková výměra pozemků činí 5 617 m^2.

Pozemek parcela č. 1303 - lesní pozemek o výměře 400 m^2 se nachází na severním okraji území obce. Jedná se o součást většího lesního celku.

Objekt RD je obdélníkového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je částečně využito. Příslušenství tvoří hospodářské budovy a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Rodinný dům tvoří společně s

ostatními stavbami uzavřený dvůr menší zemědělské usedlosti.

Rodinný dům pochází asi z roku 1900. V roce 1990 byla vyměněna část střešní krytiny (onduline) a v roce 2024 byla vyměněna zbývající část (plechové šablony). V roce 2010 byla provedena částečná rekonstrukce domu spočívající ve zhotovení SDK stropních podhledů, výměně dveří a oken, zhotovení nových podlah, zřízení nového vytápění, zhotovení nových rozvodů elektriky, vody a kanalizace a osazení nového el. bojleru.

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 400 - 1400,- Kč/m^2, v závislosti na zasíťování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v obci se základní občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše v horní polovině výše uvedeného rozpětí. V případě zahrady a přístupové cesty pak spíše na spodní hranici uvedeného rozpětí. V případě lesních pozemků se ceny v dané lokalitě pohybují v rozmezí 15 až 30,- Kč/m^2. Zejména s ohledem na výměru předpokládám cenu spíše v dolní polovině rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	1 265	1 200,00		1 518 000
zahrada	679/1	4 103	500,00		2 051 500
ostatní plocha - jiná plocha	783/1	249	500,00		124 500
lesní pozemek	1303	400	20,00		8 000
Vlastnický podíl			*	1 / 3	
Celková výměra pozemků		**6 017**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 234 000**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 57

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, podkroví je částečně využito (jeden pokoj). S navazujícími hospodářskými stavbami tvoří uzavřený dvůr.

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : plechové šablony a desky ONDULINE
Oplechování : pozinkovaný plech
Schodiště : dřevěné
Bleskosvod : ano
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : keramická dlažba, laminátové plovoucí
Okna: plastová s izolačním dvojsklem
Dveře : dřevěné do ocelových zárubní
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : ústřední teplovodní, kotel na TP
Rozvod vody : teplé i studené v plastovém potrubí
Rozvod plynu : chybí
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : vana, sprchový kout, umývadlo, 2x WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
Ostatní : není
Technický stav domu je průměrný.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	10,92 m^2	0,00	0,00 m^2	
chodba	13,26 m^2	1,00	13,26 m^2	
spíž	2,70 m^2	1,00	2,70 m^2	
WC	1,80 m^2	1,00	1,80 m^2	
technická místnost	2,64 m^2	1,00	2,64 m^2	
pokoj	27,20 m^2	1,00	27,20 m^2	
kuchyň	12,00 m^2	1,00	12,00 m^2	
koupelna	16,00 m^2	1,00	16,00 m^2	
pokoj	17,20 m^2	1,00	17,20 m^2	
pokoj	16,20 m^2	1,00	16,20 m^2	
chodba	15,74 m^2	1,00	15,74 m^2	
kotelna	9,45 m^2	1,00	9,45 m^2	
				134,19 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	16,80 m^2	1,00	16,80 m^2	
				16,80 m^2
				150,99 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	28,90*7,58+1,16*4,50+2,60*5,50 =	238,58	2,25 m
podkroví	28,90*7,58 =	219,06	2,30 m
		457,64 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(28,90*7,58+1,16*4,50)*(0,90+2,25+0,30)+2,60*5,	810,24

	50*2,55 =	
Z zastřešení	28,90*7,58*3,80/2 =	416,22
Obestavěný prostor - celkem:		**1 226,46 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné z cihel a tvárnic Porfix
3. Stropy	SDK s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	plechové šablony a desky Onduline
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	dřevěné
12. Dveře	dřevěné s ocelovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, laminátové plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	2x WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m^3
Množství	1 226,46 m^3
Reprodukční cena	9 198 450 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	653 090	653 090	7,43
2. Zdivo	22,30	2 051 254	2 051 254	23,35
3. Stropy	8,40	772 670	772 670	8,80
4. Střecha	5,20	478 319	478 319	5,45
5. Krytina	3,20	294 350	294 350	3,35
6. Klempířské konstrukce	0,80	73 588	73 588	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	570 304	570 304	6,49
8. Fasádní omítky	3,10	285 152	285 152	3,25
9. Vnější obklady	0,40	36 794	0	0,00

10. Vnitřní obklady	2,30	211 564	211 564	2,41
11. Schody	2,40	220 763	220 763	2,51
12. Dveře	3,30	303 549	303 549	3,46
13. Okna	5,20	478 319	478 319	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	202 366	202 366	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,10	101 183	101 183	1,15
16. Vytápění	4,40	404 732	404 732	4,61
17. Elektroinstalace	4,10	377 136	377 136	4,29
18. Bleskosvod	0,60	55 191	55 191	0,63
19. Rozvod vody	3,00	275 954	275 954	3,14
20. Zdroj teplé vody	1,80	165 572	165 572	1,88
21. Instalace plynu	0,50	45 992	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	257 557	257 557	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	45 992	45 992	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	469 121	469 121	5,34
25. Záchod	0,40	36 794	36 794	0,42
26. Ostatní	3,60	331 144	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 784 520 Kč	
Množství			1 226,46 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 163 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	239
Užitná plocha (UP)	[m^2]	151
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 226,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 163
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 163
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 785 133
Stáří	roků	124
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 3
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 464 189**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 57

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	150,99 m^2
Obestavěný prostor:	1 226,46 m^3
Zastavěná plocha:	238,58 m^2
Výměra pozemku:	6 017,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Zemědělská usedlost Dětřichov u Moravské Třebové**

Lokalita: Dětřichov u Moravské Třebové, okres Svitavy

Popis: Menší zemědělská usedlost v obci Dětřichov u Moravské Třebové sestává z obytné části a hospodářských budov, které tvoří uzavřený dvůr. V obytné části se nachází bytová jednotka po částečné rekonstrukci sestávající z verandy, chodby, kuchyně, WC, chodby, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje a koupelna s vanou i sprchovým koutem. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Příslušenství tvoří hospodářské budovy.
Užitná plocha převzata po kontrola v KN z inzerce.

Pozemek: 9 479,00 m^2
Užitná plocha: 135,00 m^2
Zastavěná plocha: 581,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2025	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.3.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 490 000	135,00	33 259	0,72	**23 946**

Název: **Zemědělská usedlost Dětřichov**

Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Dětřichov u Moravské Třebové

Popis: Venkovská usedlost na okraji obce Dětřichov u Moravské Třebové. Objekt s nižším standardem vybavení, horší údržba. V platném územním plánu je celková plocha pozemku vedena v ploše pro bydlení (rodinné a bytové domy). Dispozičně se nemovitost skládá z obytné části a rozsáhlých hospodářských prostor. Obytná část je dispozičně řešena jako 4+1 s navazující podsklepenou dílnou, která má samostatný vchod ze dvora. Nemovitost je napojena na elektřinu, plyn a obecní vodovod. Hospodářská část přistavená v roce 1937 je z pálených cihel a zahrnuje dvě velké stodoly s rozsáhlým sklepem, tři stáje, dílnu, sklad a garáž.Výměry rodinného domu: předsíň - 18 m2, koupelna - 5,5 m2, komora - 8,7 m2, kuchyně - 18 m2, jídelna - 12 m2, obývací pokoj - 31,9 m2, pokoj - 14 m2, ložnice - 11,5 m2, dílna - 31,9 m2, sklep - 21,5 m2.
Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce za použití metodiky BA (plocha dílny a sklepa krácena na polovinu).

Pozemek: 11 377,00 m^2
Užitná plocha: 146,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 661,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2025	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,10
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.3.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 500 000	146,00	37 671	0,77	**29 007**

Název: **RD Třebařov**

Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Třebařov

Popis: Rodinný dům o dispozici 3 + 1 se zahradou a velkou stodolou v obci Třebařov. Třebařov se nachází 8.5 km od Moravské Třebová, 20 km od Svitav a 14 km od Lanškrouna. Dům je zděný ze smíšeného zdiva. Dům je částečně podsklepen. V přízemí domu se nachází veranda, 3 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, chodba, skladovací místnosti, schodiště do sklepa, schůdky na půdu. V minulosti byla provedena rekonstrukce koupelny a byla vyměněna většina oken v obytných místnostech a vchodové dveře. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem. V kuchyni jsou také krbová kamna na dřevo s výměníkem a rozvodem tepla do celého domu . Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Rozvod elektřiny 220V – 400V.
Užitná ploch po kontrola v KN převzata z inzerce.

Pozemek: 2 172,00 m^2
Užitná plocha: 168,00 m^2
Zastavěná plocha: 226,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2025	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.3.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 990 000	168,00	17 798	1,02	**18 154**

Minimální jednotková porovnávací cena	18 154 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 702 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	29 007 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**23 702 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		150,99 m^2
Vlastnický podíl	*	1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota		**1 192 922 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**1 192 922 Kč**
Věcná hodnota	**2 698 189 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 234 000 Kč

Tržní hodnota	**1 150 000 Kč**
spoluvlastnický podíl id. 1/3	
slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita
+ možnost využít pozemek pro další stavební parcely
+ 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. U domu je nadstandardně velká hospodářská část a nadstandardně velký 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. spoluvlastnického podílu id. 1/3 pozemku parcela č. st. 23 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57 v části obce Dětřichov u Moravské Třebové a pozemků parcela č. 679/1 - zahrada, parcela č. 783/1 - ostatní plocha a parcela č. 1303 - lesní pozemek, to vše zapsáno na LV č. 187 pro katastrální území Dětřichov u Moravské Třebové a obec Dětřichov u Moravské Třebové vedeného u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy byla odhadnuta, i s ohledem na ocenění spoluvlastnického podílu, ve výši 1 150 000,- Kč.

V Českých Budějovicích 12.03.2025

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 06/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 187 ze dne 18.2.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 7.3.2025	2
Fotodokumentace ze dne 7.3.2025	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.02.2025 21:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572683 Dětřichov u Moravské Třebové**

Kat.území: **626074 Dětřichov u Moravské Třebové** List vlastnictví: **187**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové	[redacted]	**1/3**
Kocandová Zdeňka, Jiráskova 707/90, Předměstí, 57101 Moravská Třebová	[redacted]	**1/3**
Weberová Karolína, č.p. 730, 68304 Drnovice	[redacted]	**1/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 23	**1265**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dětřichov u Moravské Třebové, č.p. 57, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 23**				
679/1	**4103**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
783/1	**249**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1303	**400**	**lesní pozemek**		**pozemek určený k plnění funkcí lesa**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění dluhů, které již vznikly nebo které vzniknou v období od uzavření zástavní smlouvy do 20.9.2032, a to:
  - ze smlouvy o úvěru ve výši 650.000,- Kč a zaplatit smluvený pevný úrok ve výši 650.000,- Kč a veškeré další příslušenství,
  - budoucí dluh ze smluvní pokuty dle smlouvy o úvěru až do celkové výše 650.000,- Kč,
  - budoucí dluh ze smluvní pokuty dle zástavní smlouvy až do celkové výše 650.000,- Kč,
  - budoucí dluh v případě odstoupení či neplatnosti smlouvy o úvěru do celkové výše 650.000,- Kč.
  k podílu 1/3

  Oprávnění pro

  American Credit s.r.o., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 03652327

  Povinnost k

  Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové, RČ/IČO [redacted]
  Parcela: St. 23, Parcela: 1303, Parcela: 679/1, Parcela: 783/1

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 16:23:49. Zápis proveden dne 13.06.2024.**

  V-3629/2024-609

  Pořadí k **22.05.2024 16:23**

- **Zákaz zatížení**

  bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva.
  k podílu 1/3

  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.02.2025 21:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572683 Dětřichov u Moravské Třebové**

Kat.území: **626074 Dětřichov u Moravské Třebové** List vlastnictví: **187**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

American Credit s.r.o., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 03652327

Povinnost k

Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové, RČ/IČO[redacted]

Parcela: St. 23, Parcela: 1303, Parcela: 679/1, Parcela: 783/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 16:23:49. Zápis proveden dne 13.06.2024.**

V-3629/2024-609

Pořadí k **22.05.2024 16:23**

- **Zákaz zcizení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva. k podílu 1/3

Oprávnění pro

American Credit s.r.o., Milevská 2094/3, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 03652327

Povinnost k

Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové, RČ/IČO:[redacted]

Parcela: St. 23, Parcela: 1303, Parcela: 679/1, Parcela: 783/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 16:23:49. Zápis proveden dne 13.06.2024.**

V-3629/2024-609

Pořadí k **22.05.2024 16:23**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové, RČ/IČO:[redacted]

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 23, Parcela: 679/1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Svitavách, č. j. 32 D 313/2019-50 ze dne 29.10.2019. Právní moc ke dni 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 11:29:53. Zápis proveden dne 30.12.2019.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.02.2025 21:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572683 Dětřichov u Moravské Třebové**

Kat.území: **626074 Dětřichov u Moravské Třebové** List vlastnictví: **187**

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

Listina

V-10218/2019-609

Pro: **Kocandová Zdeňka, Jiráskova 707/90, Předměstí, 57101 Moravská Třebová** *RČ/IČO:* [redacted]
Weberová Karolína, č.p. 730, 68304 Drnovice [redacted]
Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové

o **Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 14:59:48. Zápis proveden dne 11.01.2024.**

V-9036/2023-609

Pro: **Kocandová Zdeňka, Jiráskova 707/90, Předměstí, 57101 Moravská Třebová** *RČ/IČO:* [redacted]
Weberová Karolína, č.p. 730, 68304 Drnovice [redacted]
Kocanda Lukáš, č.p. 99, 57101 Dětřichov u Moravské Třebové

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
679/1	**52514**	**4103**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

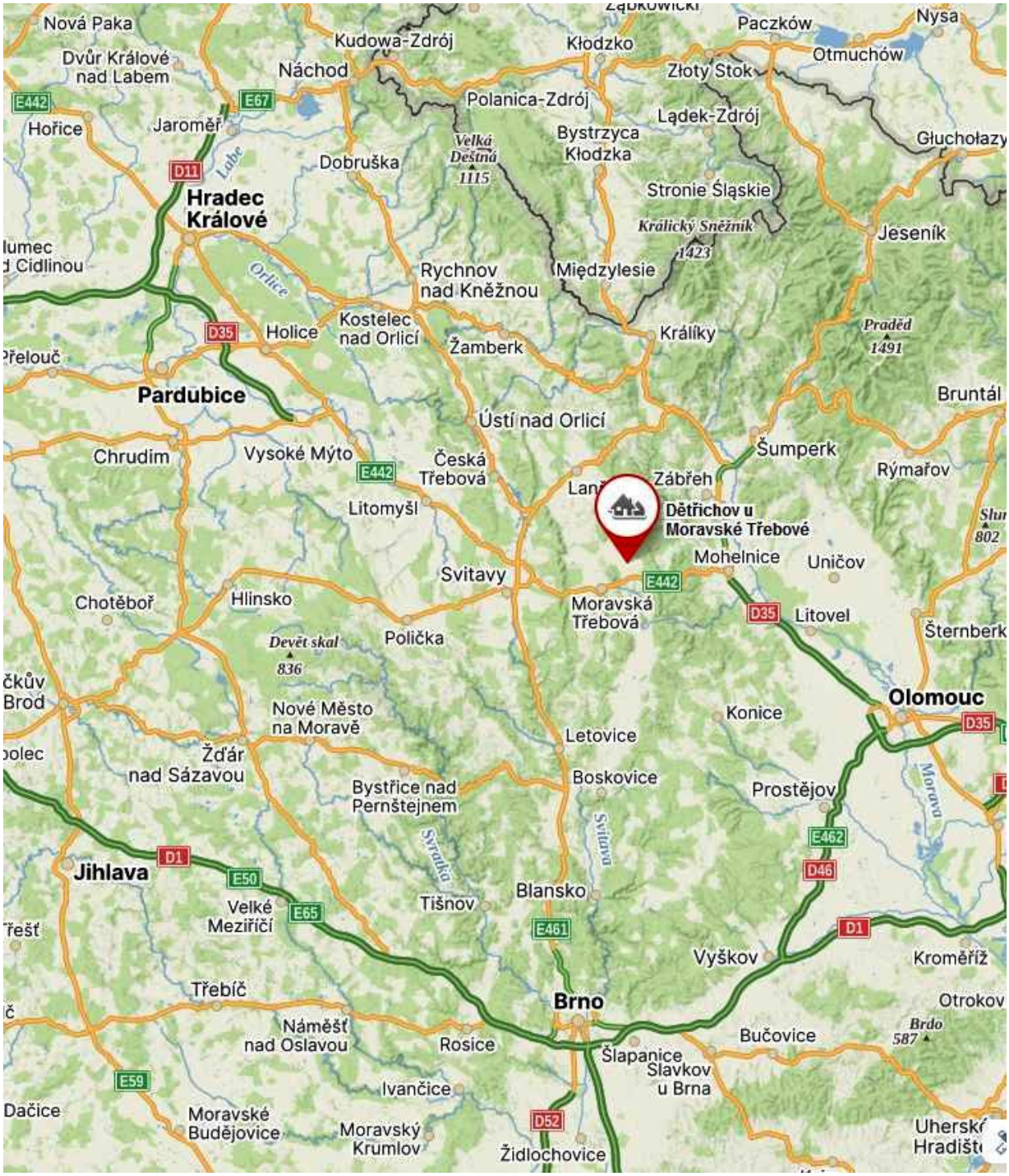
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.02.2025 21:30:26

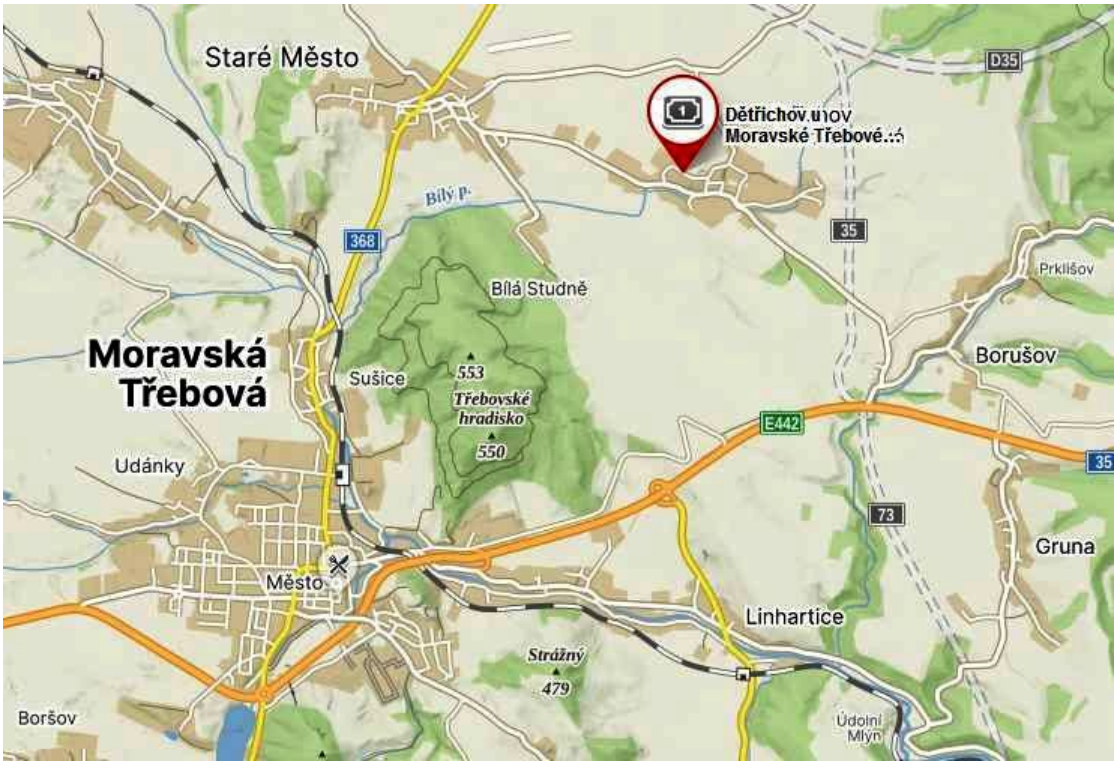
Podpis, razítko:

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/.

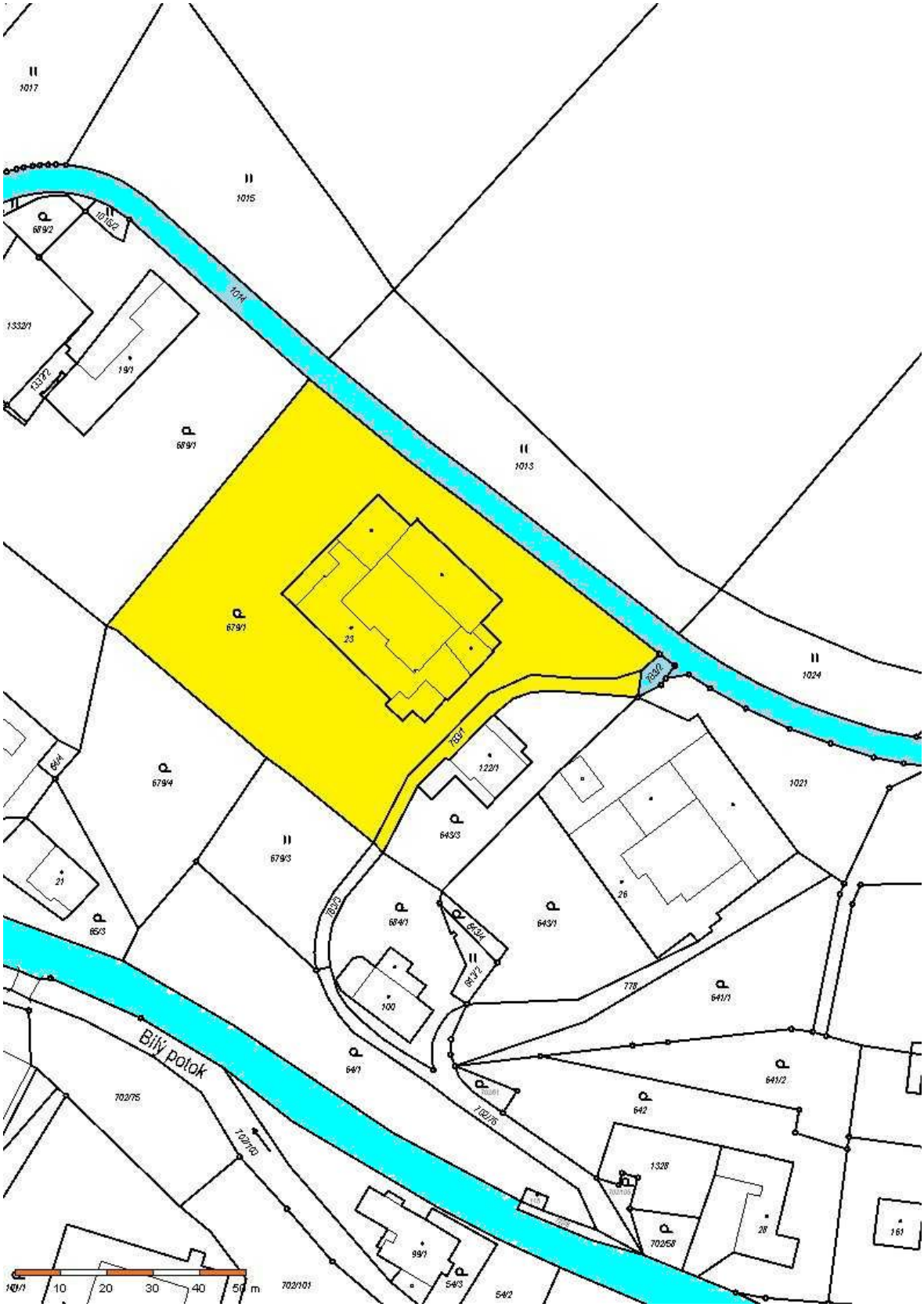


mapa oblasti

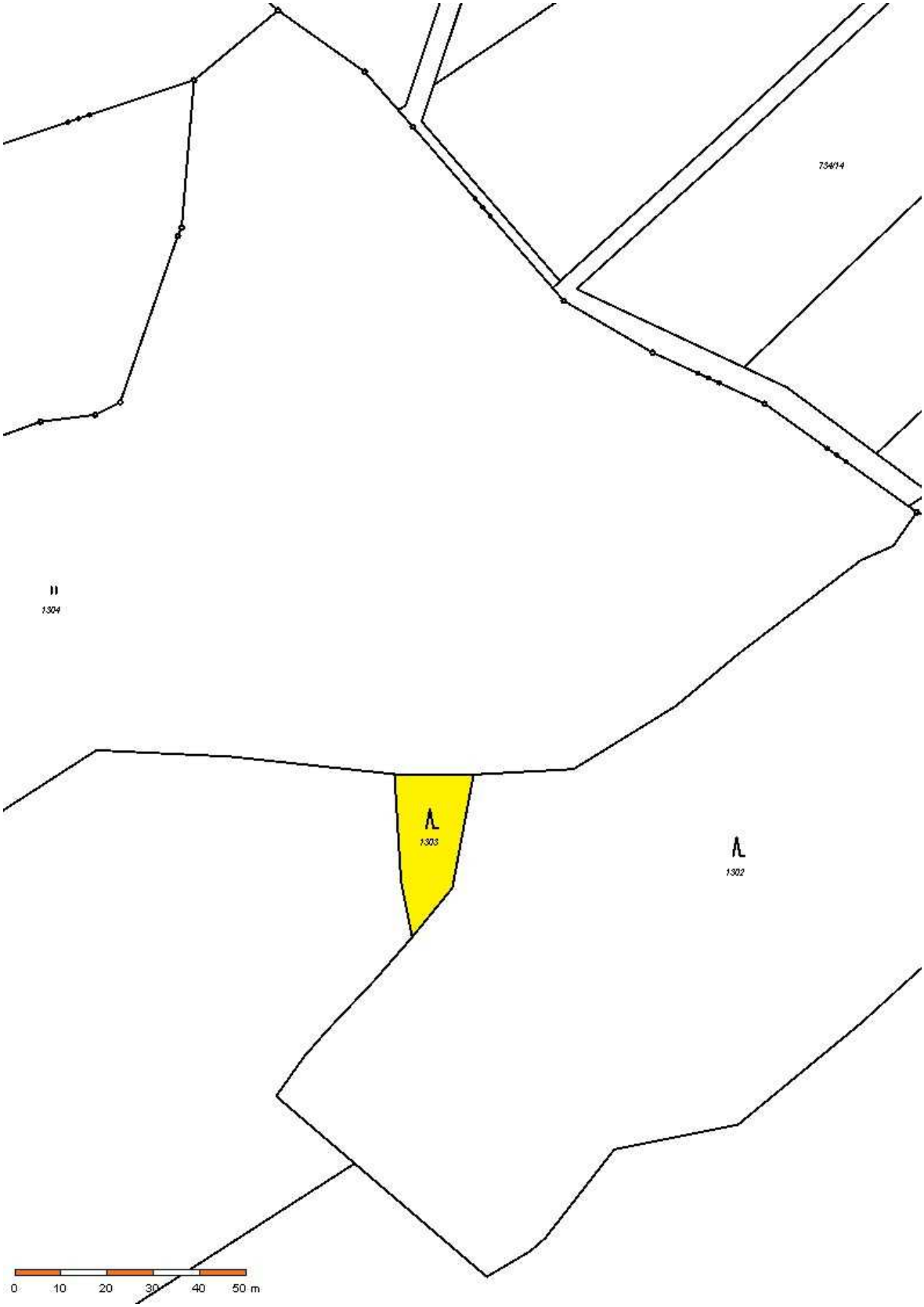
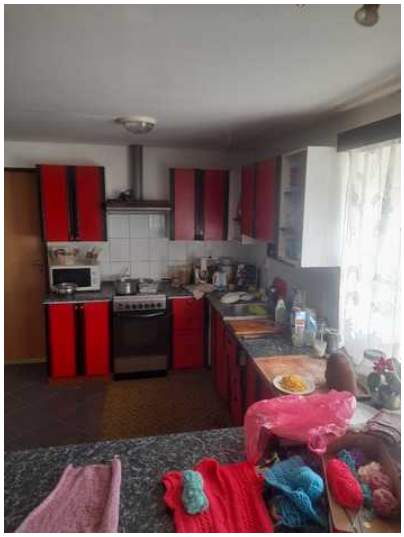
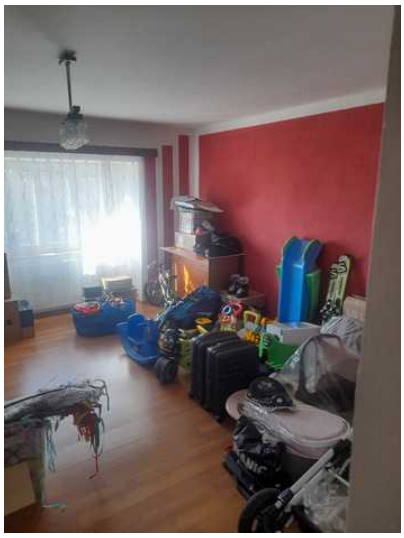


mapa lokality

mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře


734/14
1304
1303
1302
0 10 20 30 40 50 m