

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 081464/2025

Interní číslo znalce: 7706-131-25

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužnice Kamila Drábíková) na rodinném domě č.p. 168 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 290 a pozemky parc.č. st. 290 a parc.č. 254/3, vše zapsáno na LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Mgr. Michal Šimků IS dlužnice Kamily Drábíkové
	Šítkova 233/1, 110 00 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA spoluvl. podílu 1/2

1 655 000 Kč

Počet stran: 11 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.10.2025

Vyhotoveno: V Praze 16.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením tržní hodnoty v místě a čase nemovitých věcí - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužnice Kamila Drábíková) na rodinném domě č.p. 168 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 290 a pozemky parc.č. st. 290 a parc.č. 254/3, vše zapsáno na LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení, dlužnice Kamila Drábíková, sp. zn. KSPA 65 INS 14738/2025.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny žádné skutečnosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.10.2025 za přítomnosti paní Drábíkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací zjištěných znalcem při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednavatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy ze dne 27.08.2025

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Opatovec
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření od vlastníka
- zaměření prostor laserovým měřidlem
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz

- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv

Tržní hodnotou se 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, stavební dokumentace, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Opatovec, k.ú. Opatovec

Adresa nemovité věci: Opatovec 168, 568 02 Opatovec

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpis z katastru nemovitostí LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy ze dne 27.08.2025

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Drábíková Kamila, Československé armády 1620/8, Předměstí, 568 02 Svitavy, podíl 1/2

Kraif Richard, č.p. 168, 568 02 Opatovec, podíl 1/2

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 290 o výměře 122 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Opatovec č.p. 168 stojící na pozemku parc.č. st. 290

- pozemek parc.č. 254/3 o výměře 1348 m², zahrada

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle článku 2.1 zástavní smlouvy

Zákaz zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva.

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

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

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu, z podkladů a z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou bylo znalcem provedeno zaměření jednotlivých prostor laserovým měřidlem a byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Obec Opatovec se nachází asi 7 km severně od centra Svitav v oblasti tzv. Hřebečska v Pardubickém kraji. Obec Opatovec spravuje podobce Košíře, Český Lačnov, Starý Valdek a Nový Valdek. Opatovec se v posledních letech zaměřil na výstavbu plynofikace, opravu místních komunikací a stavbu rodinných domů. Děti navštěvují místní mateřskou školku a základní školu pro první stupeň. Obyvatelé mohou dále využívat veřejný vodovod, obecní úřad, kulturní dům, knihovnu s přístupem na internet, tělocvičnu, víceúčelové hřiště na volejbal, nohejbal, basketbal, tenis, malou kopanou i ruské kuželky, Jednotu spotřebního družstva Svitavy, prodejnu potravin, pohostinství, kadeřnictví, autoelektro, zednictví a zemědělské obchodní družstvo. Společenské vyžití kromě úřadu a školy poskytuje Tělovýchovná jednota Sokol, Sbor dobrovolných hasičů, Svaz žen, Myslivecké sdružení, Český svaz zahrádkářů, Český svaz včelařů a Mateřské centrum Tlapička, které pravidelně organizují celou řadu kulturních a společenských akcí. Kompletní občanská vybavenost se nachází ve Svitavách. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 168 včetně příslušenství na vlastních pozemcích o celkové výměře 1470 m². Příslušenství tvoří pergola, 2 kůlny, přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, plyn, zpevněné plochy, oplocení, vrátka, vrata, venkovní sklípek a porosty na zahradě.

Dům je podsklepený, má 1 NP a nachází na severním okraji obce Opatovec. Dle informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření byl dům postaven cca před 40. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn, Veškeré sítě jsou v současné době odpojeny. Okolí tvoří residenční zástavba rodinných domů. parkování je možné v garáži či na pozemku u domu.

Dle územního plánu obce Opatovec jsou oceňované pozemky s funkčním využitím ploch BI - plochy bydlení - v rodinných domech - příměstské bydlení.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z místní asfaltové komunikace, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 254/10, který je ve vlastnictví obce Opatovec.

Dle informací uvedených na webových stránkách ikatastr.cz je pro objekt evidován kód 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně a záplav.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 168 vč. příslušenství a pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 168 vč. příslušenství a pozemků

Předmětem ocenění je samostatně stojící podsklepený rodinný dům, s 1 NP a s příslušenstvím, vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 1470 m².

Základy zřejmě betonové s poškozenou izolací proti zemní vlhkosti. Podzemní podlaží zděné, vrchní stavba tvoří montovaná dřevostavba typu Okal. Střecha sedlová, střešní krytina pálené tašky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, okna z jedné strany domu plastová, na druhé straně domu dřevná zdvojená. Dveře náplňové dřevěné plné či prosklené v ocelových zárubních. Vnitřní povrchy stěn tvoří tapety, vnější povrch stěn tvoří výmalba, štíty dřevěné obložení, spodní podlaží stříkaná omítka. Vytápění bylo ústřední plynovým kotlem či kotlem na TP. V současné době jsou veškeré sítě odpojeny. Pro ohřev vody je instalován el. bojler. Povrchy podlah PVC, v koupelně keramická dlažba, ve sklepech betonová mazanina.

Dle sdělení je objekt z 80-tých let minulého století, žádné větší opravy či rekonstrukce nebyly prováděny. Pouze cca před rokem 2020 byla částečně vyměněna okna z plastová.

Jinak je vše v původním stavu. Ve sklepech vlhké omítky, které jsou značně poškozené či úplně chybí. Dle sdělení při větším dešti stéká voda z pozemku nad domem do podzemního podlaží domu, V jedné části sklepa je vyhotovena malá jímka, ve které se akumuluje přitékající voda. V některých pokojích poškozené vnitřní dveře, poškozené tapety na několika místech. Objekt je dle sdělení minimálně 3 měsíce nevyužívaný. Stavebně technický stav zhoršený.

Dispozice místností, výměry byly odměřeny při místním šetření laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
1.PP			
chodba	4,80	0,5	2,40
sklep	9,90	0,5	4,95
sklep	6,45	0,5	3,23
sklad	6,30	0,5	3,15
kotelna na TP	21,50	0,5	10,75
sklad s plynovým kotlem	11,65	0,5	5,83
garáž	27,40	0,5	13,70
celkem	88,00		44,00
1.NP			
zádveří	2,19	1	2,19
WC	1,94	1	1,94
kuchyně	11,11	1	11,11
chodba	9,08	1	9,08
obývací	25,30	1	25,30
pokoj	9,86	1	9,86
pokoj	17,72	1	17,72
pokoj	14,68	1	14,68
koupelna s WC	6,28	1	6,28
celkem	98,16		98,16
Užitná plocha celkem	186,16		
Užitná plocha přepočtená celkem			142,16

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou sklepních prostor a garáže.

Ocenění porovnáním

Odhad tržní hodnoty byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Opatovec a okolní. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá připojení na inženýrské sítě, zhoršený stav domu.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů											
název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,		provize RK v ceně
RD Opatovec č.p. 168, okres Svitavy		142,16		v obci	1470	garáž	není	zhoršený	IS- V,K,E,P	RD 4+1, 2 külny, venkovní sklípek, pergola, IS odpojeny	
Srovnávací objekty											
										RD 5+kk, dřevostavba, okna trojskla, fotovoltaika, ÚT elektro	
Opatovec	10 570 000	151	70 000	v obci	1 303	garáž	ve výstavbě	novostavba	IS-V,K,E,		ANO
Opatov	4 250 000	291	14 605	v obci	233	na pozemku	neuvedeno	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 3+1, půda k vestavbě, ÚT plynové a na TP	ANO
Kapt. Nálepky, Svitavy	5 799 000	180	32 217	ve městě	632	garáž	neuvedeno	dobrý	IS-V,K,E,	RD 5+1, sklep, pergola s krbovými kamny, ÚT na TP	ANO
Opatov	2 590 000	120	21 583	v obci	1 188	garáž	neuvedeno	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 4+1, ÚT plynové a na TP, sklep, septik	ANO
Lidická Svitavy	3 995 000	135	29 593	ve městě	237	garáž	1993	dobrý	IS- V,K,E,P	RD 4+kk, sklep, külna, ÚT plynové	ANO

Oceňovaný objekt

RD Opatovec č.p. 168, okres Svitavy

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Opatovec	70 000	0,90	63 000	1,00	0,99	1,00	0,97	1,20	1,20	1,25	1,20	2,07	30 372
Opatov	14 605	0,90	13 144	1,00	0,85	0,95	0,75	1,00	1,05	0,95	1,00	0,60	21 758
Kapt. Nálepky, Svitavy	32 217	0,90	28 995	1,05	0,96	1,00	0,83	1,00	1,05	0,95	1,05	0,88	33 089
Opatov	21 583	0,90	19 425	1,00	1,02	1,00	0,94	1,00	1,00	0,95	1,05	0,96	20 310
Lidická Svitavy	29 593	0,90	26 633	1,05	1,01	1,00	0,76	1,00	1,00	1,00	1,05	0,85	31 471
celkem Kč													137 001
průměr v Kč													27 400
max Kč													33 089
min Kč													20 310

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4	koeficient úpravy na velikost pozemku	
K5	koeficient úpravy na rekonstrukci	
K6	koeficient úpravy na celkový stav	
K7	koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)	
K8	koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)	
1	index odlišnosti	$1=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu č.p. 168 porovnáním po zaokrouhlení

27 400,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 142,16 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: $142,16 * 27\,400,- \text{ Kč/m}^2 = 3\,895\,184,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota domu č.p. 168 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení 3 895 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 168 vč. příslušenství a pozemků

3 895 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 895 000 Kč
----------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu tržní hodnoty celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Na realitním trhu je poptávka po takovýchto nemovitostech zcela minimální, podíly bývají odkupovány spoluvlastníky či spekulanty. Z těchto důvodů, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti K_p 0,85 (diskont 15 %), což se domnívám, že vystihuje obtížnou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi bytových jednotek ve spoluvlastnictví.

Výpočet:

$3\,895\,000 * 1/2 * 0,85 K_p = 1\,655\,375,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2
na rodinném domě č.p. 168 po zaokrouhlení**

1 655 000 Kč

Tržní hodnota	1 655 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set padesát pět tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení tržní hodnoty:

Výběr srovnatelných rodinných domů a pozemků byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení tržní hodnoty předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v obci Opatovec a okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K8 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné rodinné domy jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry užitné plochy, výměry pozemků, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných rodinných domů o užitné ploše od 120 m² do 291 m², tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Tržní hodnota je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného rodinného domu a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení tržní hodnoty:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnoty nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením tržní hodnoty v místě a čase nemovitých věcí - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužnice Kamila Drábíková) na rodinném domě č.p. 168 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 290 a pozemky parc.č. st. 290 a parc.č. 254/3, vše zapsáno na LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy.

Tržní hodnota

1 655 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set padesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné tržní hodnoty je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry zvyšující cenu - klidná lokalita, v okolí podobné rodinné domy
- velká výměra pozemků
- c) parametry snižující cenu - zhoršený stav domu bez prováděné údržby
- nutnost vložení investic do obnovy některých konstrukčních prvků
- prodej spoluvlastnického podílu

Tržní hodnota je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy ze dne 27.08.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 08.10.2025 tržní hodnotu předmětu ocenění ve výši 1 655 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081454/2025.

V Praze 16.10.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 59/25.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 317, k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy ze dne 27.08.2025
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Opatovec, obec Opatovec, okres Svitavy pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání z realitních serverů
- 4) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 65 INS 14738 / 2025 pro Michal Šimkú,
Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572721 Opatovec

Kat.území: 711501 Opatovec

List vlastnictví: 317

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Drábíková Kamila, Československé armády 1620/8, Předměstí, 56802 Svitavy		1/2
Kraif Richard, č.p. 168, 56802 Opatovec		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 290

**122 zastavěná plocha a
nádvoří**

*Součástí je stavba: Opatovec, č.p. 168, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 290*

254/3

1348 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle článku 2.1 zástavní smlouvy, a to:

- dluhy na splacení jistiny ze smlouvy o úvěru č. 0807616199, do výše 3.051.000,- Kč s příslušenstvím,
- veškeré další dluhy a jejich případné příslušenství, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 20.5.2058 na základě zajištěných smluv, a to do celkové výše 3.051.000,- Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 290, Parcela: 254/3

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0807616199 ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022
10:15:14. Zápis proveden dne 16.12.2022.*

V-9581/2022-609

Pořadí k 24.11.2022 10:15

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 290, Parcela: 254/3

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0807616199 ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 10:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572721 Opatovec

Kat.území: 711501 Opatovec

List vlastnictví: 317

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

Typ vztahu

10:15:14. Zápis proveden dne 16.12.2022.

V-9581/2022-609

Pořadí k 24.11.2022 10:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

**Drábíková Kamila, Československé armády 1620/8,
Předměstí, 56802 Svitavy, RČ/IČO: [REDACTED]**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní č.j. 725/2022 ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.12.2022 13:05:17. Zápis proveden dne 28.12.2022.**

V-9873/2022-609

Pro: Kraif Richard, č.p. 168, 56802 Opatovec

RČ/IČO: [REDACTED]

**Drábíková Kamila, Československé armády 1620/8, Předměstí,
56802 Svitavy**

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
254/3	74300	43
	74400	1305

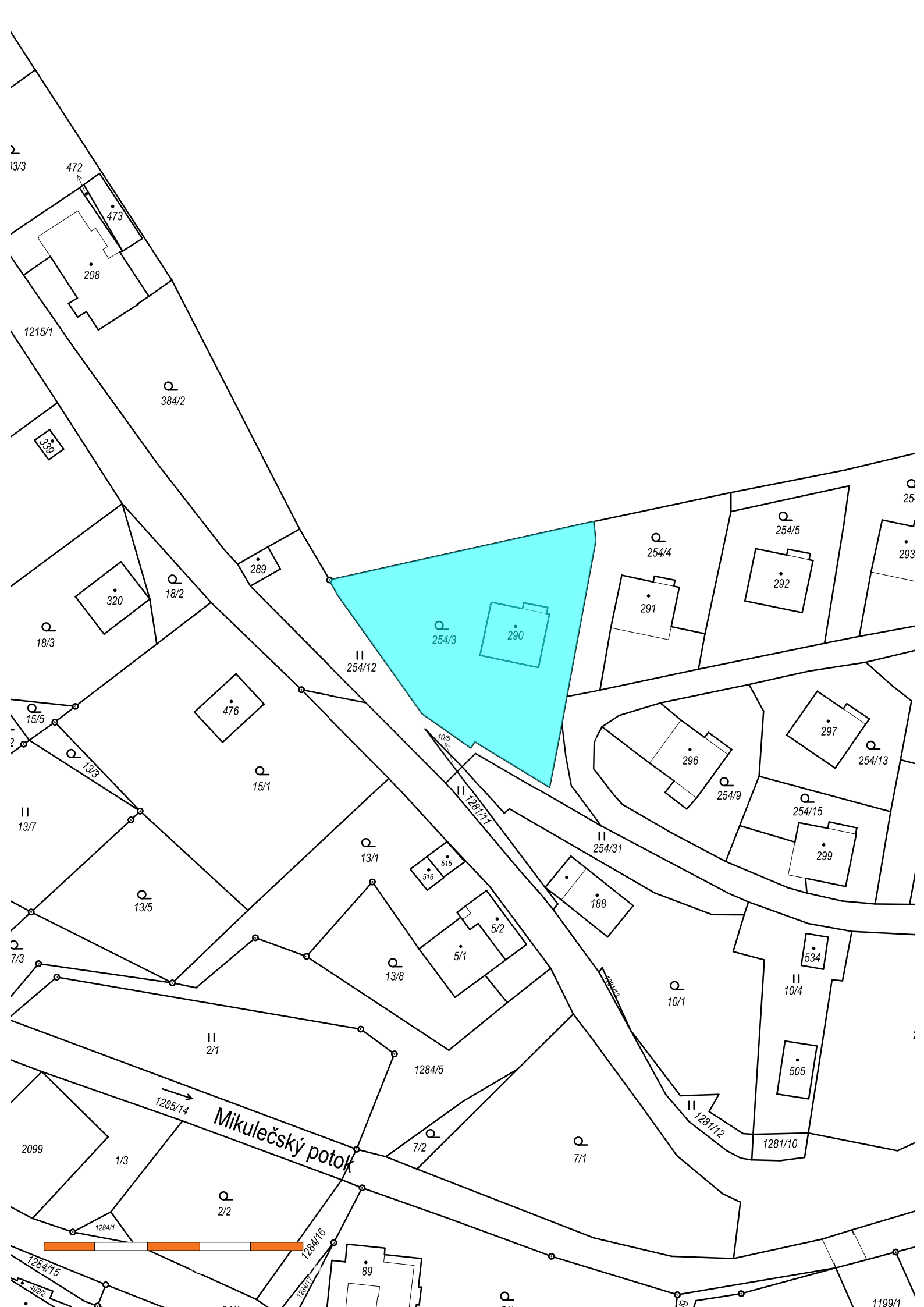
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.08.2025 10:27:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



Prodej rodinného domu 151 m², pozemek 1303 m², Opatovec



10 570 000 Kč

Nový rodinný dům 5+kk s garáží, fotovoltaikou a velkou zahradou v Opatovci u Svitav. Hledáte moderní domov v klidném prostředí, kde bude radost žít? Tento nový dům, který vyrůstá v Opatovci u Svitav, vám toto přání splní! Dispozice 5+kk, užitná plocha 125 m² + 26 m² garáž - Pozemek 1 303 m² - prostor pro bazén, pergolu, zahrádku i hřiště pro děti - Dvoupodlažní dům s garáží, technickou místností a praktickým

úložným prostorem - Zdravé a úsporné bydlení – difúzně otevřená dřevostavba s technologií Activ Air - Dubové schodiště, okna s trojsklem, venkovní žaluzie v ceně - Fotovoltaika a možnost využití dešťové vody pro WC - Podlahové topení, příprava na krb Dům už stojí – přijďte se podívat! Dům je aktuálně ve fázi hrubé stavby a můžete si ho osobně prohlédnout přímo na místě výstavby. Do konce června 2025 navíc stále máte možnost upravit si některé prvky interiéru podle svých představ. Klid a dostupnost v jednom - Klidná obec s výbornou dostupností – Opatovec leží 8 km od Svitav, které nabízejí kompletní občanskou vybavenost (školy, obchody, lékaře, úřady a kulturní centra). - Rychlé spojení – Díky výstavbě dálnice D35 se obec stane ještě lépe dostupnou. - Vybavenost v obci – Opatovec nabízí školku, školu, sportovní hřiště a kulturní dům. K nastěhování do konce roku 2025 Pokud se rozhodnete včas, na Vánoce 2025 už můžete bydlet ve vlastním.

Celková cena: 10 570 000 Kč

Příslušenství: Bez výtahu, Nezařízeno

Parkovací stání

Garáž

Zahrada

Energetická náročnost: Úsporná, č. 264/2020 Sb., 91,2 kWh/m² rok

Stavba: Dřevostavba, Ve výstavbě, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Vodovod

Elektrina: 230V, Fotovoltaické panely

Zdroj vytápění: Elektrokotel, Krbová kamna

Vytápěcí těleso: Podlahové vytápění, Krbová kamna

Kanalizace: Jímka

Telekomunikace: Internet

Doprava: Vlák, Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Plocha: Plocha pozemku 1 303 m²

Užitná plocha 151 m²

Zastavěná plocha 111 m²

Zahrada o ploše 1 192 m²

Lokalita: Klidná část obce, Venkovská

Prodej rodinného domu 291 m², pozemek 233 m², Opatov



4 250 000 Kč

V přímém zastoupení nabízím k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s krásnou zahradou v klidné lokalitě. Dům je ideální jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreační využití. Nemovitost disponuje prostorným půdním prostorem v celé ploše domu, který lze využít například pro rozšíření obytné části či vybudování dalších pokojů. V přízemí se nachází technická místnost, která

nabízí praktické zázemí. Interiér je v obyvatelném stavu a představuje skvělý základ pro modernizaci podle vlastních představ. Zahrada se vzrostlou zelení a posezením poskytuje dostatek místa pro relaxaci i rodinné aktivity. Hlavní výhody: -dispozice 3+1 -půdní prostor v celé ploše domu -technická místnost v přízemí -zahrada s posezením -možnost úprav dle vlastních potřeb -klidná lokalita v zeleni Pro více informací či sjednání prohlídky mě prosím kontaktujte přednostně telefonicky.

Celková cena: 4 250 000 Kč

Poznámka k ceně: Včetně všech služeb a poplatků spojených s prodejem, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu

Příslušenství: Bez výtahu

Částečně zařízeno

Parkovací stání s 4 místy

Energetická náročnost:

Mimořádně nevhodná

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 3 podlaží, 3 pokoje, Patrový typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Zdroj vytápění: Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva

Vytápění těleso: Radiátory, Kotel na tuhá paliva

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Plocha:

Plocha pozemku 233 m²

Užitná plocha 291 m²

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 632 m², Kapitána Nálepky, Svitavy - Předměstí



5 799 000 Kč

Za brankou stojí dům, který může být vaším novým domovem! Tato dvoupatrová nemovitost stojí na pozemku o celkové rozloze 632 m², z čehož obytná plocha činí 180 m² a zastavěná plocha 144 m². Součástí je sklep, půda a garáž na pozemku. Víte, co je nejlepší? Na zahradě najdete kryté posezení s krbovými kamny, takže si večery venku můžete užívat v létě i v zimě. Dům je v obyvatelném stavu, takže se můžete rovnou nastěhovat a postupně si ho přizpůsobit podle sebe. Dům se nachází téměř v

centru města, ale díky své poloze nabízí i klid, který od domova očekáváte. Školy, školky, obchody vše na dosah ruky. Větší detail můžete vidět na přiložených fotkách, videu a virtuální prohlídce. Každopádně vám ráda dům ukážu na osobní prohlídce. V ceně je veškerý právní servis, advokátní úschova i nejlepší financování

Celková cena: 5 799 000 Kč

Příslušenství: Částečně zařízeno

Sklep o ploše 40 m²

Parkovací stání

Garáž

Zahrada

Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná, č. 148/2007 Sb.

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Zdroj vytápění: Kotel na tuhá paliva

Vytápěcí těleso: Radiátory

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Doprava: Vlak, Silnice

Komunikace: Betonová

Plocha:

Plocha pozemku 632 m²

Užitná plocha 180 m²

Zastavěná plocha 144 m²

Celková plocha 180 m²

Zahrada o ploše 481 m²

Ostatní: K nastěhování ihned



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1188 m², Opatov

2 590 000 Kč

Rodinný domek se zahradou v klidné části centra obce, poblíž Svitav a České Třebové. Dům má průčelí na jihovýchod a okna většiny obytných místností jihozápadním směrem. Poskytuje příjemné denní světlo. Do domu se vchází z místní komunikace do chodby. Vlevo od vchodu je WC, koupelna a kotelná. Dále schodiště do podkroví a samostatné schodiště vedoucí na zahradu. V

přízemí je obývací pokoj, kuchyň a jídelna. V podkroví domu jsou další tři pokoje, všechny se samostatným vchodem z chodby. Z podkroví je i možnost přímého vstupu na zahradu. Do půdních prostor nad podkrovím je přístup po žebříku stropním poklopem. Nemovitost je v současné době neobývaná ale temperovaná a připravená na rychlé předání k bydlení po prodeji. Bydlet můžete okamžitě nebo po modernizaci. Záleží na Vašich individuálních nárocích na standardy bydlení. Zahrada, na které jsou ovocné stromy, je v horní části rovinatá až mírně svažité a je přístupná i z horní komunikace (ze severovýchodu). Přímo za domem je zahrada svažité až příkrá a z domu po zahradě vedou do horní části schody. K vytápění primárně slouží plynový kotel, možno využít i kotel na tuhá paliva (původní provedení). Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Objekt má střešní krytinu z eternitových šablon. Je napojen na vodovodní řad, plynovod, odpady jsou svedeny do septiku. Elektřina 230/400V. Okna jsou dřevěná, kastlíková. K parkování nebo ke skladování dobře poslouží samostatně stojící zděná garáž s výklopnými plechovými vraty, garáž je dobře přístupná přímo z obecní komunikace. Parkování dalšího automobilu lze řešit na obecním pozemku nebo v horní části zahrady, popřípadě terénní úpravou části pozemku mezi domem a garáží. Celková plocha pozemků včetně zastavěné plochy je 1188 m². S případným financováním Vám rádi poradíme zdarma.

Celková cena: 2 590 000 Kč

Příslušenství: Sklep

Parkovací stání

Garáž

Energetická náročnost: Mimořádně nevhodná

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Zdroj vytápění: Plynový kotel

Vytápěcí těleso: Radiátory

Kanalizace: Septik

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Plocha:

Plocha pozemku 1 188 m²

Užitná plocha 120 m²

Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 237 m², Lidická, Svitavy - Předměstí



3 995 000 Kč

Představujeme vám útulný rodinný dům v klidné části města Svitavy, na ulici Lidická. Tento dům je ideální pro ty, kteří hledají pohodlí a klid, ale zároveň chtějí mít vše potřebné na dosah. Co vám dům nabízí? Prostorné bydlení 4+kk s vlastní garáží a krásnou zahradou. Přízemí je místem, kde se odehrává každodenní život – najdete zde kuchyni s jídelnou, kde se můžete sejít s rodinou, obývací pokoj pro relaxaci, ložnici a koupelnu. Navíc je zde i samostatné WC a přímý vstup na zahradu. Podkroví

nabízí dva útulné pokoje a prostor, který můžete přetvořit podle svých představ – třeba na další pokoj nebo hernu pro děti. Suterén je ideální pro uskladnění všeho potřebného, včetně kotelny. Zahrada je skutečným pokladem! Představte si, jak pěstujete vlastní zeleninu ve skleníku, nebo jak si užíváte letní večery grilováním. Praktická plechová kolna se postará o vaše zahradní nářadí. Technické vybavení? O teplo se postará moderní plynový kotel a teplou vodu zajistí elektrický bojler. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

Celková cena: 3 995 000 Kč

Příslušenství: Sklep

Parkovací stání

Garáž

Zahrada

Energetická náročnost: Mimořádně ne hospodárná

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží, 4 pokoje, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura:

Vodovod: Vodovod

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V, 400V

Vytápění: Ústřední plynové

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Doprava: Vlak, Silnice, Autobus

Plocha:

Plocha pozemku 237 m²

Užitná plocha 135 m²

Zastavěná plocha 139 m²

Celková plocha 115 m²

Zahrada o ploše 98 m²

Lokalita: Klidná část obce

Ostatní: K nastěhování ihned

Historie: Rok výstavby 1940

Rok rekonstrukce 1993

