

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 31526/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.144/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 332 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.243 v obci Moravská Třebová, část Boršov, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7435/2026

Zadavatel:

Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek

Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 346/2024

OBVYKLÁ CENA	390 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.05.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 25.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.144/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 332 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.243 v obci Moravská Třebová, část Boršov, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.05.2026 za přítomnosti znalce a matky vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 tísní. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Moravská Třebová, k.ú. Boršov u Moravské Třebové

Adresa nemovité věci: Boršov 243, 571 01 Moravská Třebová

Vlastnické a evidenční údaje

Jakub Němec, nám. T. G. Masaryka 32/29, 57101 Moravská Třebová, LV: 884, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že skutečný půdorys domu je větší, než je zakresleno v KM. Do dvora bylo provedeno rozšíření půdorysu.

Místopis

Moravská Třebová (moravsky Střebová, německy Mährisch Trübau) je město v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Leží na severozápadní Moravě. Žije zde přibližně 9 600 obyvatel. Dopravní dostupnost: městem prochází silniční komunikace I/35 z Olomouce do Hradce Králové, město je napojeno na rychlostní železniční uzel v České Třebové (cca 20 km), nejbližší dálniční (D1) i letecké spojení je v Brně (osobní letecká doprava cca 60 km), ve Starém Městě (5 km) je letiště pro sportovní letadla. Ve městě je prakticky kompletní občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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

1183/6	několik soukromých vlastníků LV 842
431/1	několik soukromých vlastníků LV 842
5124	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, smíšené zdivo s kamenem, střecha je sedlová s krytinou z tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je chybějící. Okna jsou

dřevěná, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC a koberec. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, sporák s varnou deskou, vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva, teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 2+1. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do jímky. U domu se dále nachází větší objekt stodoly ve špatném stavu, vyžadujícím větší opravy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup ne ní právně zajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové k datu 19.2.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nemovitost je užívána matkou vlastníka

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek s rodinným domem

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Boršov 243
571 01 Moravská Třebová
LV: 466
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Moravská Třebová
Katastrální území: Boršov u Moravské Třebové
Počet obyvatel: 9 550
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 861,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a	I	1,00

plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,252,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - původně jeden statek	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení, nezajištěný přístup	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nutnost velkých investic kvůli velké stodole ve velmi špatném stavu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,498}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,498}$$

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,600$

Index polohy pozemku $I_P = 0,830$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,600 * 1,000 * 0,830 = 0,498$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 252,-	0,498		623,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.144/3	332	623,50	207 002,-
Stavební pozemek - celkem			332		207 002,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 882,- Kč/m ³

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
chodba	11,51 m ²	1,00	11,51 m ²
kuchyň	18,63 m ²	1,00	18,63 m ²
pokoj	20,56 m ²	1,00	20,56 m ²
pokoj	10,49 m ²	1,00	10,49 m ²
technická místnost	9,66 m ²	1,00	9,66 m ²
WC	4,22 m ²	1,00	4,22 m ²
koupelna	7,26 m ²	1,00	7,26 m ²
			82,33 m²
			82,33 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 99,95 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	99,95 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	99,95*2,91	=	290,85 m ³
zastřešení:	99,95*2,8/2	=	139,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>430,78 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,95 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	99,95 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - nutnoist větších investic	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,257}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,600}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,882,- \text{ Kč/m}^3 * 0,257 = 997,67 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 430,78 \text{ m}^3 * 997,67 \text{ Kč/m}^3 * 0,600 * 0,830 = 214\,028,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{214\,028,59 \text{ Kč}}$$

Pozemek s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:

207 002,- Kč

Pozemek s rodinným domem - cena zjištěná celkem

$$= \mathbf{421\,030,59 \text{ Kč}}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	82,33 m ²
Výměra pozemku:	332,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům				
Lokalita: Boršov 111				
Popis: V-8354/2025-609				
Pozemek: 434,00 m ²				
Započitatelná plocha: 121,00 m ²				
Zastavěná plocha: 185,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - větší objekt		1,05		
K3 Poloha - bez vlivu		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,95		
K5 Celkový stav - lepší		0,70		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;				
Cena [Kč] k 21. 11. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	121,00	15 702	0,70	10 991



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Rodinný dům				
Lokalita: Údolní 412/8				
Popis: V-1123/2026-609				

Pozemek: 536,00 m²
Započitatelná plocha: 47,00 m²
Zastavěná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - lepší	0,92
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový vnitřní	1,03



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový vnitřní;

Cena [Kč] k 19. 2. 2026	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
726 000	47,00	15 447	0,70	10 813

3. Rodinný dům

Lokalita: Komenského 290/36
Popis: V-4986/2025-609
Pozemek: 1 002,00 m²
Započitatelná plocha: 109,00 m²
Zastavěná plocha: 167,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,92
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,08
K5 Celkový stav - lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 14. 7. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 000 000	109,00	9 174	0,83	7 614

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům											10 991,-
1 900 000,-	121	15 702,-	1,00	1,05	1,00	0,95	0,70	1,00	1,00	0,70	
2. Rodinný dům											10 813,-
726 000,-	47	15 447,-	1,00	0,95	0,92	0,95	0,85	0,96	1,03	0,70	
3. Rodinný dům											7 614,-
1 000 000,-	109	9 174,-	1,00	1,00	0,92	1,08	1,05	0,80	1,00	0,83	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 614 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 806 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 991 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	22,46 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	15,82 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 806 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	82,33 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	807 328,00
právně nezajištěný přístup k nemovité věci	* 0,65
	= 524 763,20
funkční propojenost se sousedním objektem -	* 0,75
původně jeden statek	
	= 393 572,40
Výsledná porovnávací hodnota	393 572 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek s rodinným domem	421 031,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	207 002,- Kč
1.2. Rodinný dům	214 029,- Kč
	= 421 031,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **421 031,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **421 030,- Kč**

slovy: Čtyři sta dvacet jedna tisíc třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	421 030 Kč
--	-------------------

slovy: Čtyři sta dvacet jedna tisíc třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek s rodinným domem	393 572,- Kč
-------------------------------	--------------

Porovnávací hodnota	393 572 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	390 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Tři sta devadesát tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí zhoršený stav domu a velmi špatný stav stodoly, s nutností větších investic. Velkým minusem nemovité věci je také právně nezajištěný přístup přes pozemky jiných soukromých vlastníků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.144/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 332 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.243 v obci Moravská Třebová, část Boršov, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové

Obvyklá cena

390 000 Kč

slovy: Tři sta devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové	4
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.466 pro k.ú. Boršov u Moravské Třebové

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 346/24 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578444 Moravská Třebová
Kat.území: 607991 Boršov u Moravské Třebové List vlastnictví: 466

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Němec Jakub, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	970427/3766	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 144/3		332	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Boršov, č.p. 243, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 144/3					

Bl 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 peněžitých dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5920000011, a to:
- dluhů ve výši 120.000,- Kč s příslušenstvím,
 - budoucích dluhů ze smluvní pokuty, která může vzniknout do 14.12.2031 až do výše 60.000,- Kč,
 - budoucích dluhů z případného odstoupení od smlouvy o úvěru či z případné neplatnosti, a to až do výše 240.000,- Kč vznikající nejpozději do data 14.12.2031.

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Parcela: St. 144/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 11:02:33. Zápis proveden dne 07.01.2021; uloženo na prac. Svitavy

V-9783/2020-609

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky V-9783/2020-609 ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 06:30:00. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Pardubice

V-474/2022-606

Pořadí k 16.12.2020 11:02

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem zřízeným ve prospěch třetí osoby bez předchozího souhlasu zástavního věřitele do zániku zástavního práva.

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Parcela: St. 144/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 11:02:33. Zápis proveden dne 07.01.2021; uloženo na prac. Svitavy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578444 Moravská Třebová
Kat.území: 607991 Boršov u Moravské Třebové List vlastnictví: 466

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

V-9783/2020-609
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
V-9783/2020-609 ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022
06:30:00. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Pardubice
V-474/2022-606

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1350452/23/2808-00540-603472 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 14:53:58. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Svitavy

V-5469/2023-609

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1350452/23/2808-00540-603472 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 14:53:58. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Svitavy
V-5469/2023-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1350452/23/2808-00540-603472 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 14:53:58. Zápis proveden dne 25.08.2023; uloženo na prac. Svitavy V-5469/2023-609

D Poznámky a další obdobné údaje

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Němec Jakub, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 970427/3766

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-346/2024 -9 ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 02.05.2024 22:00:17. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac.
Olomouc

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 01:10:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578444 Moravská Třebová
Kat.území: 607991 Boršov u Moravské Třebové List vlastnictví: 466
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4069/2024-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 144/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Č.j. 185EX 346/24-12 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 22:04:12. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-3548/2024-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Č.j. 185EX 346/24-12. Právní moc ke dni 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 22:00:11. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-5350/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 46001 Liberec 1

Povinnost k

Němec Jakub, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 970427/3766

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 131 EX 5821/22-6 ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025 05:12:15. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-653/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 144/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 131 EX 5821/22-38 ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025 05:12:15. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-653/2025-609

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Němec Jakub, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 970427/3766

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-14172/2025 -015 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 09:22:21. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-9101/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 144/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 094 EX 14172/25-019 ze dne 04.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 09:21:07. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Svitavy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 3

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578444 Moravská Třebová

Kat.území: 607991 Boršov u Moravské List vlastnictví: 466
Třebové

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 14172/25-019 ze dne 04.12.2025. Právní moc ke dni 18.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 14:21:55. Zápis proveden dne 28.01.2026; uloženo na prac. Svitavy

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

o Smlouva darovací NZ 45/2016 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 08:49:40. Zápis proveden dne 29.06.2016.

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

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

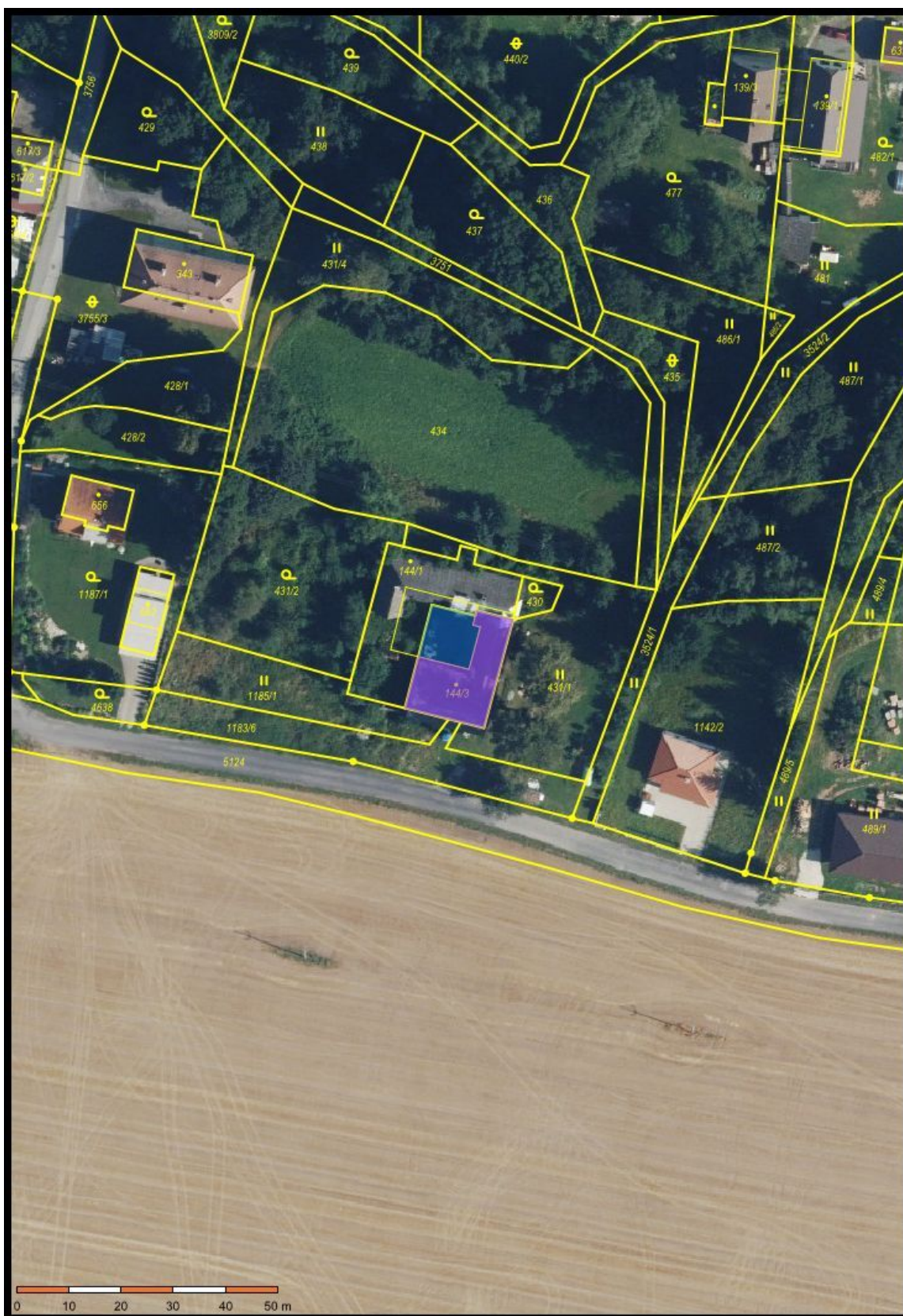
Vyhotoveno: 19.02.2026 02:10:08

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 4

Kopie katastrální mapy

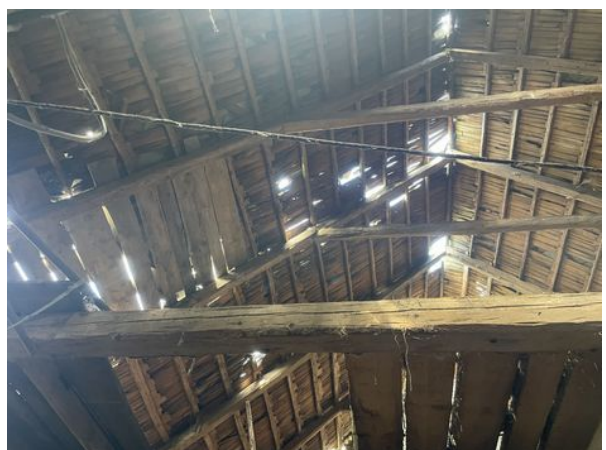
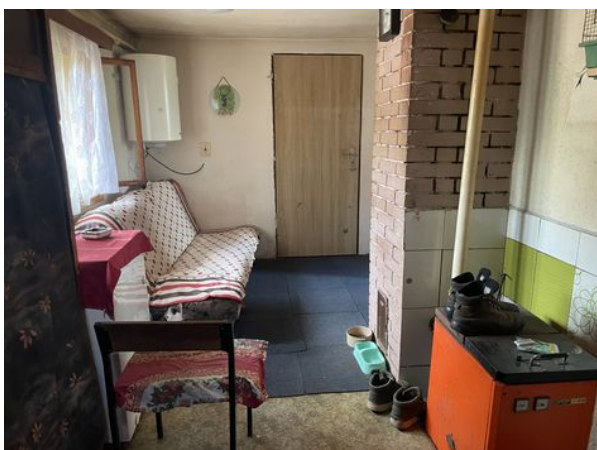






Fotodokumentace



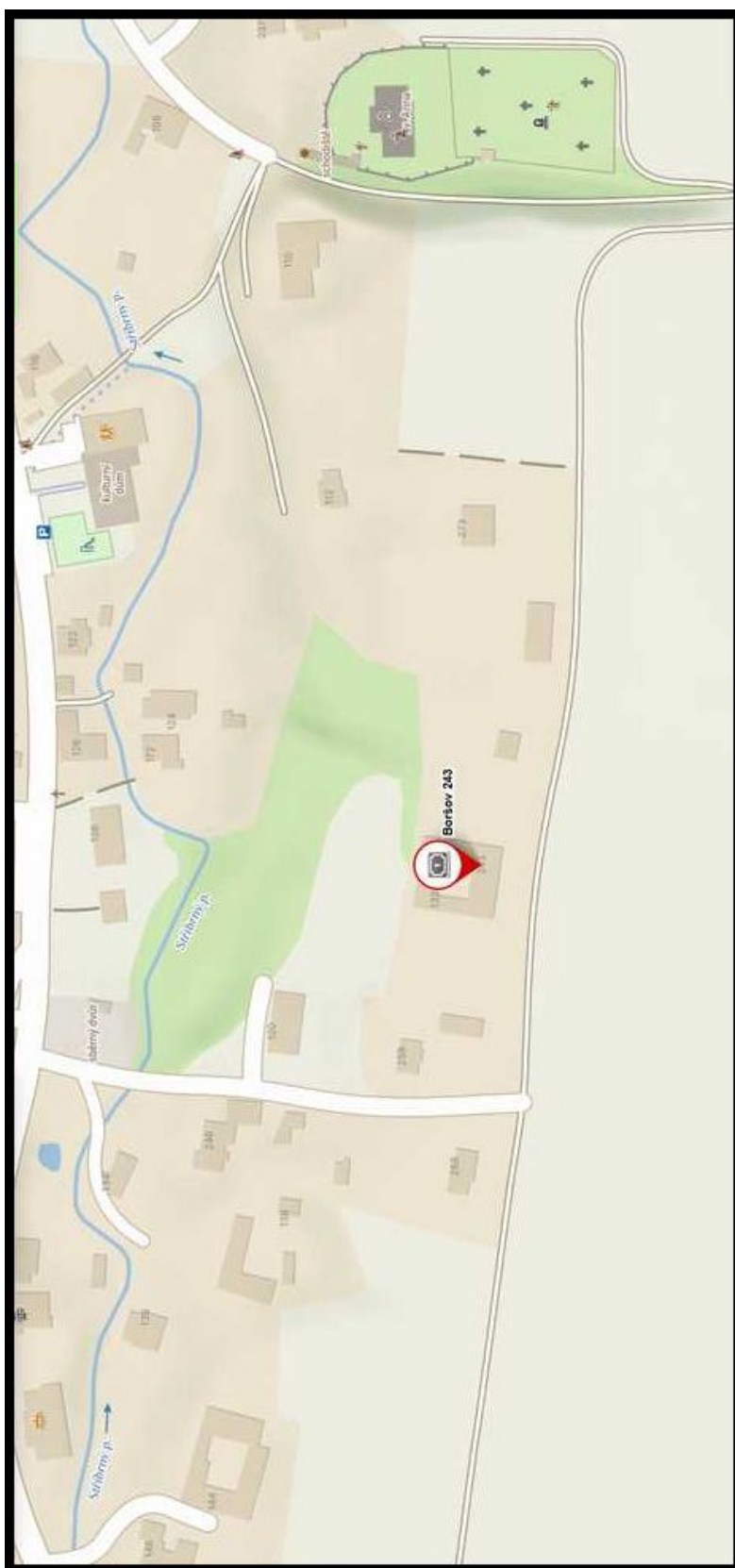


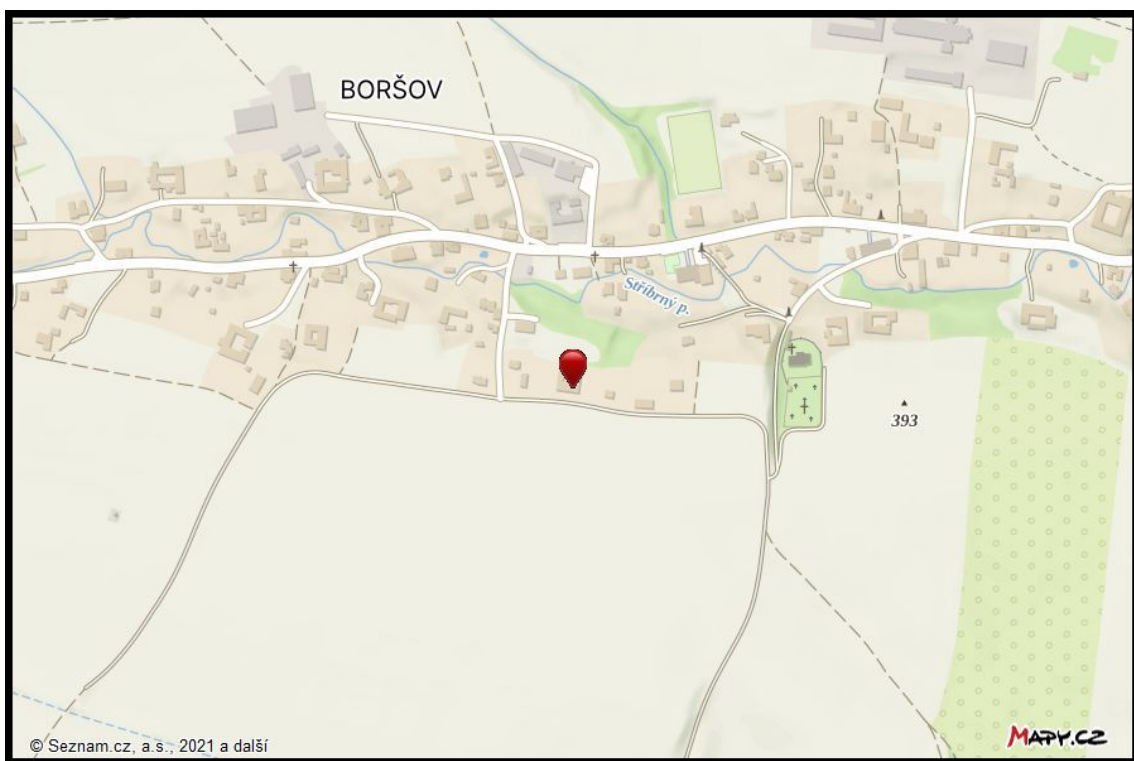


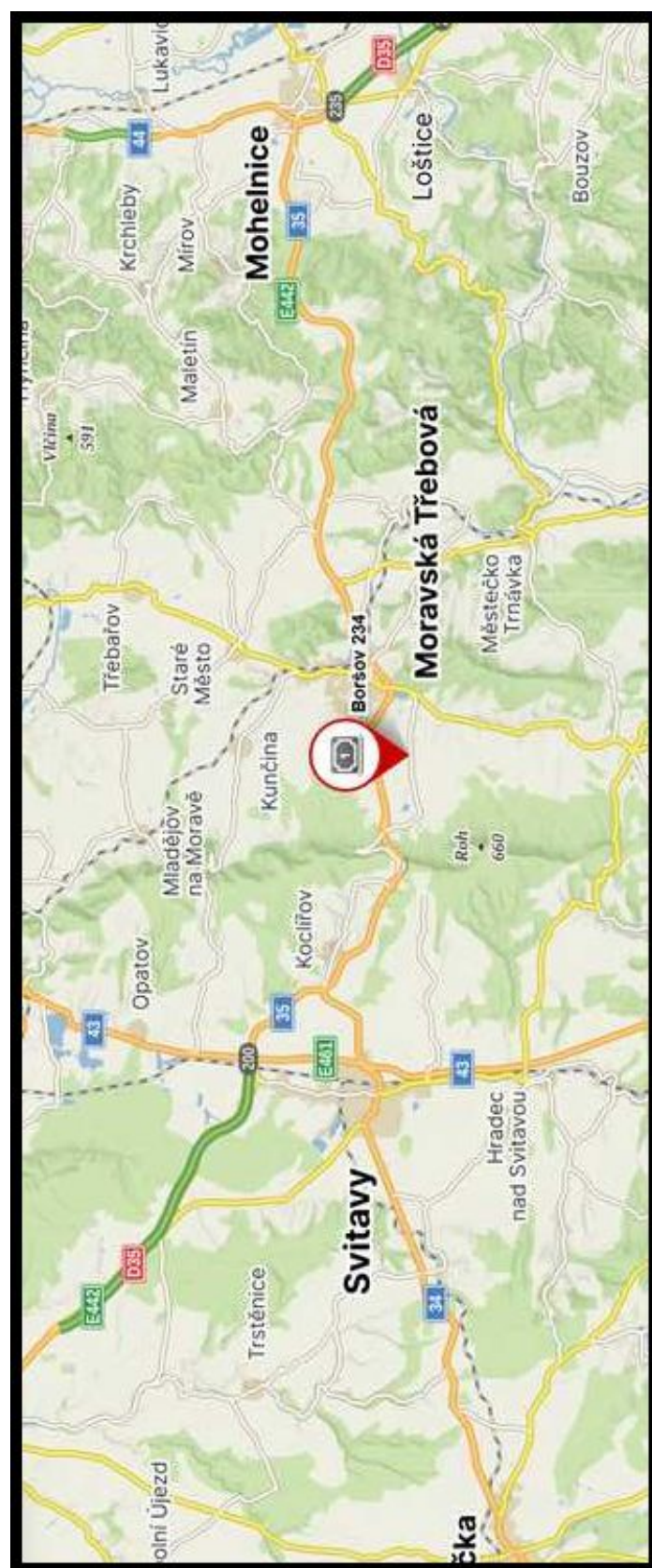


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 31526/2026.

V Tršicích 25.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice