

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061385/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 2245 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 347 v Olomoucké ulici v části obce Předměstí zapsaných na LV č. 705 pro katastrální území Moravská Třebová a obec Moravská Třebová a vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj katastrální pracoviště Svitavy.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovčova 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: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738, Mgr. Ondřej Platil, insolvenční správce
Široká 36/5, 110 00 Praha 1 - Josefov

Číslo jednací: KSPA 56 INS 12062/2025

TRŽNÍ HODNOTA	2 300 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.8.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 1.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 2245 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 347 v Olomoucké ulici v části obce Předměstí zapsaných na LV č. 705 pro katastrální území Moravská Třebová a obec Moravská Třebová a vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj katastrální pracoviště Svitavy. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.8.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Roberta Mervarta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.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/Institute-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 18.8.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí
- 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. 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 neprojednávají 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 přikládána 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 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 sniženou 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 předpisu (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 tísní. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná

omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Moravská Třebová, k.ú. Moravská Třebová
Adresa nemovité věci: Olomoucká 347/50, 571 01 Moravská Třebová

Vlastnické a evidenční údaje

pan Robert Mervart, nar. 13.4.1970, Olomoucká 347/50, 57101 Moravská Třebová, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Město Moravská Třebová se nachází ve východní části okresu Svitavy v Pardubickém kraji. Městem prochází silnice I. třídy č. 35 na trase Svitavy - Mohelnice a další silnice nižších tříd. V místě je železniční stanice na frekventované trati Česká Třebová - Moravská Třebová. Ve městě je úplná občanská vybavenost. V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji zastavěného území obce, v zástavbě rodinných domů podél ulice Olomoucká. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. Veřejný rozvod zemního plynu je přiveden do pilíře HUP umístěného ve zdi domu. Přístup po komunikaci se zpevněným povrchem.

Pozemek je v územním plánu města Moravská Třebová zahrnut do plochy „BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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

2256/6 Město Moravská Třebová
2256/1 Pardubický kraj

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 347 na parcele č. 2245 - zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je z převážné části zastavěn stavbou rodinného domu a vedlejší stavbou skladu. Není zde žádný další pozemek ve funkčním celku.

Objekt RD je obdélníkového půdorysu. Jedná se o řadový krajní částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří sklad na pozemku parcela č. 2245 a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí. Rodinný dům pochází pravděpodobně z roku 1900. Podle informací od vlastníka nemovitosti byla v 90-tých letech minulého století provedena částečná rekonstrukce. Stavebně-technický stav domu je průměrný. Je prováděna běžná údržba.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, zákazy zcizení a zatížení, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 705 pro k.ú. Moravská Třebová obce Moravská Třebová.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

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 1000 - 1 500,- Kč/m², v závislosti na zasítování a velikosti obce. V našem případě se jedná o rovinatý pozemek připojený na kompletní inženýrské sítě, který se nachází v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu na horní hranici výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2245	262	1 500,00		393 000
Celková výměra pozemků		262	Hodnota pozemků celkem		393 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 347

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je řadový krajní, obdélníkového půdorysu, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 80 cm kamenné a cihelné

Nosná konstrukce vodorovná : stropy s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka, na boční zdi jsou dřevěné lamely bez zateplení

Střecha : sedlová, vázaný krov

Střešní krytina : vlnitý eternit

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : betonové a dřevěné

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : betonové s povrchem z PVC a s textilním povrchem, keramická dlažba

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : plné a prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : lokální el. přímotopy, krbová kamna
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : el. bojler
 Sociální zařízení : vana, umývadla, samostatné WC
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, el. sporák
 Ostatní : není
 Technický stav domu je průměrný, údržba je prováděna v běžném režimu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	4,39 m ²	0,50	2,20 m ²
			2,20 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	19,86 m ²	1,00	19,86 m ²
komora	5,09 m ²	1,00	5,09 m ²
koupelna	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²
chodba	16,24 m ²	1,00	16,24 m ²
WC	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
pokoj	21,62 m ²	1,00	21,62 m ²
pokoj	13,28 m ²	1,00	13,28 m ²
			79,77 m²
			81,96 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	3,24*5,71 =	18,50	1,75 m
1. NP	12,35*9,47 =	116,95	2,48 m
		135,45 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	3,24*5,71*(1,75+0,30) =	37,93
NP	1. NP	12,35*9,47*(0,10+2,48+0,30) =	336,83
Z	zastřešení	12,35*9,47*4,10/2 =	239,76
Obestavěný prostor - celkem:			614,52 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	zděné z kamene a cihel tl. 80 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké

8. Fasádní omítky	vápenocementové, dřevěné lamely
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	betonové s povrchem z PVC a s textilním povrchem
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
16. Vytápění	lokální - el. přímotopy, krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, el. sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	samostatné WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	614,52 m ³
Reprodukční cena	4 301 640 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	232 289	232 289	5,87
2. Zdivo	23,40	1 006 584	1 006 584	25,41
3. Stropy	9,10	391 449	391 449	9,88
4. Střecha	5,40	232 289	232 289	5,86
5. Krytina	3,30	141 954	141 954	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,80	34 413	34 413	0,87
7. Vnitřní omítky	6,10	262 400	262 400	6,62
8. Fasádní omítky	2,80	120 446	120 446	3,04
9. Vnější obklady	0,50	21 508	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	94 636	94 636	2,39
11. Schody	2,30	98 938	0	0,00
12. Dveře	3,20	137 652	137 652	3,47
13. Okna	5,10	219 384	219 384	5,54
14. Podlahy obytných místností	2,10	90 334	90 334	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,30	55 921	55 921	1,41
16. Vytápění	5,30	227 987	227 987	5,75
17. Elektroinstalace	4,20	180 669	180 669	4,56
18. Bleskosvod	0,60	25 810	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	124 748	124 748	3,15
20. Zdroj teplé vody	1,70	73 128	73 128	1,85
21. Instalace plynu	0,50	21 508	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	116 144	116 144	2,93

23. Vybavení kuchyně	0,50	21 508	21 508	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,30	184 971	184 971	4,67
25. Záchod	0,30	12 905	12 905	0,33
26. Ostatní	4,00	172 066	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 961 810 Kč	
Množství			614,52 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 447 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	117
Užitná plocha (UP)	[m ²]	82
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	614,52
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 447
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 447
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 961 810
Stáří	roků	125
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 980 905

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 347

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	81,96 m ²
Obestavěný prostor:	614,52 m ³
Zastavěná plocha:	116,95 m ²
Výměra pozemku:	262,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Moravská Třebová
Lokalita:	Pardubický kraj, Svitavy, Moravská Třebová - Předměstí
Popis:	Rodinný dům z cca poloviny minulého století prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2023 (nové podlahy, kuchyňská linka a výměna oken (trojskla). Vytápění zajišťuje plynový kotel s litinovými radiátory. Dispozice: kuchyň, obývací pokoj s jídelním koutem, ložnice, chodba, sklad (šatna), sklípek a koupelna s toaletou. Na část obytnou navazuje venkovní sklípek – oddělený dvorkem a drobný dřevěný přístřešek. Užitná plocha po kontrole v KN stanovena z podkladů z inzerce 79 m ² .
Pozemek:	391,00 m ²
Užitná plocha:	79,00 m ²

Zastavěná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2025	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší příslušenství, vyšší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 548 830	79,00	32 264	0,90	29 038

Název: RD Moravská Třebová

Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Moravská Třebová - Předměstí

Popis: Řadový vnitřní rodinný dům o velikosti 3+1 s příslušenstvím nacházející se na ul. J. K. Tyla v Moravské Třebové. RD se sestává v suterénu z 3 menších sklípků, komory (spíže), kotelny s prádelnou, v přízemí je vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, WC s umyvadlem ve druhém podlaží jsou dva pokoje a koupelna (vana, umyvadlo a WC) a balkón. V podkroví je půda. Dům je vytápěný ústředním vytápěním s plynovým kotlem, ohřev vody je přes plynový ohřívač /karmu/. Na zahradě se nachází zděná kůlna a prostor s krbem a udírnou. RD je napojený na kompletní inženýrské sítě. Dům se nachází v klidné části obce v zástavbě rodinných domů.

Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce 114 m².

Pozemek: 176,00 m²

Užitná plocha: 114,00 m²

Zastavěná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2025	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný, řadový vnitřní	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	114,00	31 579	0,94	29 684

Název: RD Moravská Třebová				
Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Moravská Třebová - Město				
Popis: Řadový vnitřní rodinný dům. Dispozice: tři pokoje, chodba, koupelna, WC, kuchyň, spíž a druhá koupelna. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem s radiátory, dům je připojený na všechny inženýrské sítě. Nemovitost se nachází v klidné a zároveň dobře dostupné lokalitě Moravské Třebové, . Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce 145 m ² .				
Pozemek:	289,00 m ²			
Užitná plocha:	145,00 m ²			
Zastavěná plocha:	192,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2025	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny, řadový vnitřní	1,15			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší příslušenství	1,10			
K5 Celkový stav - mírně horší stavebně-technický stav	1,05			
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.9.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 200 000	145,00	22 069	1,20	26 483



Zdroj: www.sreality.cz

Název: RD Moravská Třebová				
Lokalita: Pardubický kraj, Svitavy, Moravská Třebová - Předměstí				
Popis: Řadový krajní rodinný dům se zahradou s posezením, skleníkem a kůlnou. Částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a částečně využitým podkrovím. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Užitná plocha po kontrole v KN stanovena z podkladů z inzerce 161 m ² .				
Pozemek:	566,00 m ²			
Užitná plocha:	161,00 m ²			
Zastavěná plocha:	127,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2025	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,15			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00			



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 725 000	161,00	29 348	0,93	27 294

Minimální jednotková porovnávací cena	26 483 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 125 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 684 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 125 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	81,96 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 305 125 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 305 125 Kč
Reprodukční hodnota	3 961 810 Kč
Věcná hodnota	2 373 905 Kč
z toho hodnota pozemku	393 000 Kč

Tržní hodnota	2 300 000 Kč
slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + v místě dobrá občanskou vybaveností
- + menší snáze prodejný objekt

Slabé stránky

- malý pozemek
- nižší standard vybavení

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve městě Moravská Třebová s velmi dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou mírně podstandardní. Příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní. U rodinného domu je malý 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 stávajících zástav a právních závad nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. 2245 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 347 v Olomoucké ulici v části obce Předměstí zapsaných na LV č. 705 pro katastrální území Moravská Třebová a obec Moravská Třebová a vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj katastrální pracoviště Svitavy, je odhadnuta ve výši 2 300 000,- Kč.

Tržní hodnota

2 300 000 Kč

slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 705 ze dne 3.7.2025.	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 1.9.2025	1
Fotodokumentace ze dne 18.8.2025	4
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061385/2025.

V Českých Budějovicích 1.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 061385/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 705 ze dne 3.7.2025.	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 1.9.2025	1
Fotodokumentace ze dne 18.8.2025	4
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2025 22:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: INS pro AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578444 Moravská Třebová

Kat.území: 698806 Moravská Třebová

List vlastnictví: 705

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mervart Robert, Olomoucká 347/50, Předměstí, 57101 Moravská Třebová	700413/3521	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2245	262	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 347, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2245				

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 dluhů ze smlouvy o úvěru č. 02/2016, a to dluhu ve výši 400.000,- Kč s příslušenstvím, budoucího dluhu až do výše 428.158,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v článku X. bodě 10.2 smlouvy o úvěru, který může vzniknout v době od 6.5.2016 do 1.5.2026, a budoucího dluhu ve výši 20.000,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v článku X. bodě 10.3 smlouvy o úvěru.

Oprávnění pro

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2016 11:28:13. Zápis proveden dne 31.05.2016.

V-3907/2016-609

Pořadí k 06.05.2016 11:28

o **Zákaz zcizení nebo zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele do zániku zástavního práva.

Oprávnění pro

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2016 11:28:13. Zápis proveden dne 31.05.2016.

V-3907/2016-609

Pořadí k 06.05.2016 11:28

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 03/2018, a to dluhu ve výši 110.000,- Kč s příslušenstvím, budoucího dluhu až do výše 118.808,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v článku X. bodě 10.2 smlouvy o úvěru, který může vzniknout v době od 7.2.2018

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

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2025 22:15:02

Obec: 578444 Moravská Třebová

List vlastnictví: 705

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2245

V-1123/2018-609

Pořadí k 07.02.2018 14:22

- o Zákaz zcizení nebo zatížení

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2245

V-1123/2018-609

Pořadí k 07.02.2018 14:22

- o Zástavní právo smluvní

- existující pohledávky ve výši 147.000,- Kč s příslušenstvím,
- budoucí pohledávky až do výše 159.284,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v čl. X, bodě 10.2. smlouvy o úvěru č. 03/2021, která může vzniknout v době od 3.5.2021 do 1.6.2031,
- budoucí pohledávky ve výši 20.000,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v čl. X, bodě 10.3. smlouvy o úvěru č. 03/2021,
- budoucí pohledávky z případného odstoupení od smlouvy o úvěru č. 03/2021, či z případné neplatnosti této smlouvy o úvěru, a to až do výše 147.000,- Kč se zákonným úrokem z prodlení, která může vzniknout v době od 3.5.2021 do 1.6.2031.

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2245

V-3869/2021-609

Pořadí k 03.05.2021 13:33

- o Zákaz zcizení a zatížení

Oprávnění pro

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2025 22:15:02

Obec: 578444 Moravská Třebová

List vlastnictví: 705

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 13:33:33. Zápis proveden dne 25.05.2021.

V-3869/2021-609

Pořadí k 03.05.2021 13:33

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 03/2022, a to:

- existující pohledávky ve výši 960.000,- Kč s příslušenstvím,
- budoucí pohledávky až do výše 2.396.346,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v čl. X, bodě 10.2. smlouvy o úvěru č. 03/2022, která může vzniknout v době od 3.2.2022 do 1.3.2042,
- budoucí pohledávky ve výši 50.000,- Kč z titulu smluvní pokuty sjednané v čl. X, bodě 10.3. smlouvy o úvěru č. 03/2022,
- budoucí pohledávky z případného odstoupení od smlouvy o úvěru č. 03/2022 či z případné neplatnosti této smlouvy o úvěru, a to až do výše 960.000,- Kč se zákonným úrokem z prodlení, která může vzniknout v době od 3.2.2022 do 1.3.2042.

Oprávnění pro

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská

Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 08:45:00. Zápis proveden dne 01.03.2022.

V-1170/2022-609

Pořadí k 04.02.2022 08:45

- o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele do zániku zástavního práva.

Oprávnění pro

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská

Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 08:45:00. Zápis
proveden dne 01.03.2022.

V-1170/2022-609

Pořadí k 04.02.2022 08:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2025 22:15:02

Obec: 578444 Moravská Třebová

List vlastnictví: 705

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Mervart Robert, Olomoucká 347/50, Předměstí, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 700413/3521

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-1761/2025 -9 ze dne 25.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 15:43:26. Zápis proveden dne 31.03.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever
Z-1762/2025-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 121 EX 1761/25-14 ze dne 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025 15:38:14. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-1865/2025-609

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Mervart Robert, Olomoucká 347/50, Předměstí, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 700413/3521

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex 07630/25-9 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 21:19:39. Zápis proveden dne 02.05.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-2323/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2245

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 203 Ex 07630/25-13 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu s okamžiku 30.04.2025 21:19:39. Zápis proveden dne 02.05.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-2323/2025-609

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Mervart Robert, Olomoucká 347/50, Předměstí, 57101
Moravská Třebová, RČ/IČO: 700413/3521

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 8088/25-9 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 08:32:21. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-32261/2025-101

Související zápisy

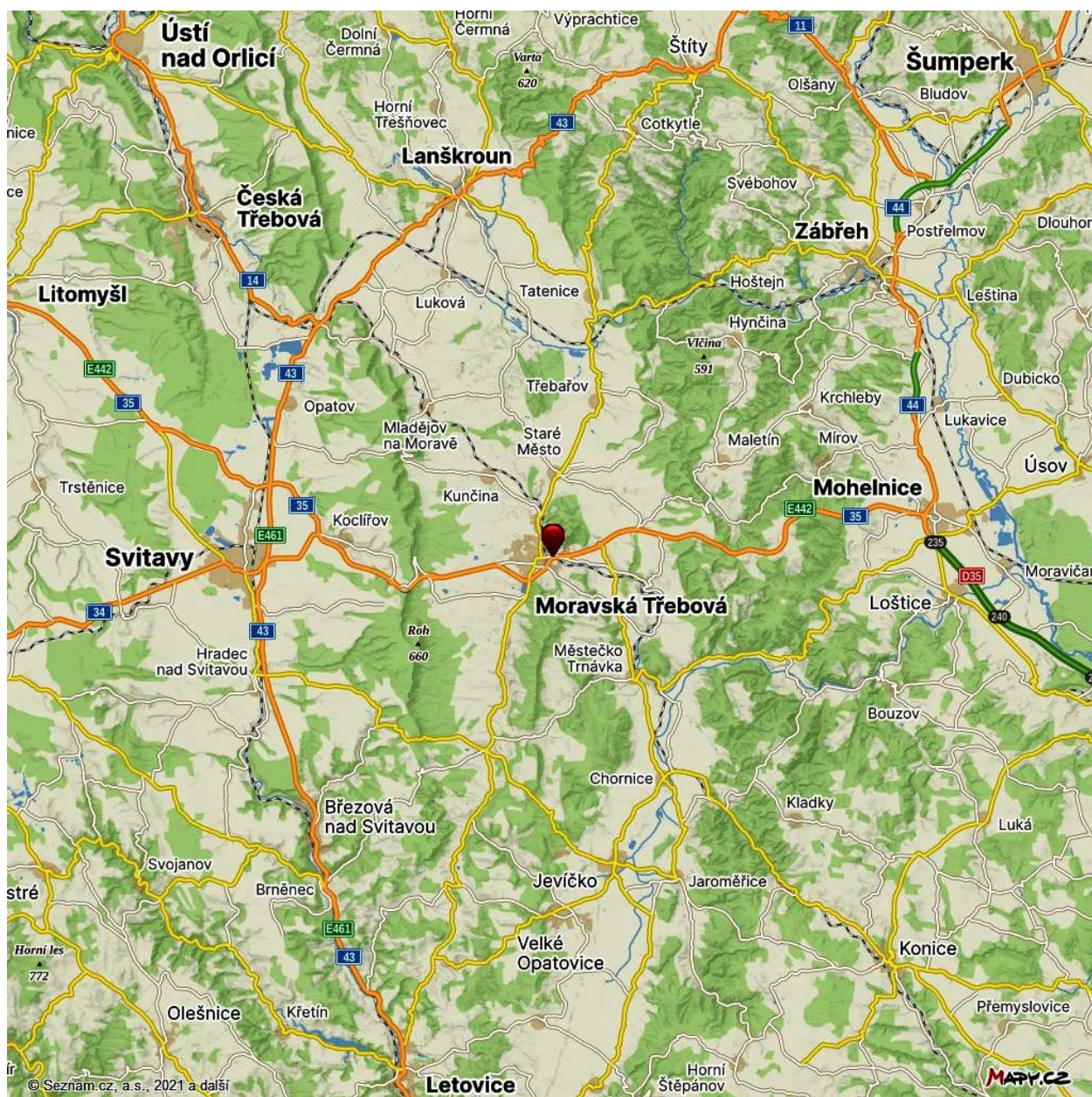
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2245

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

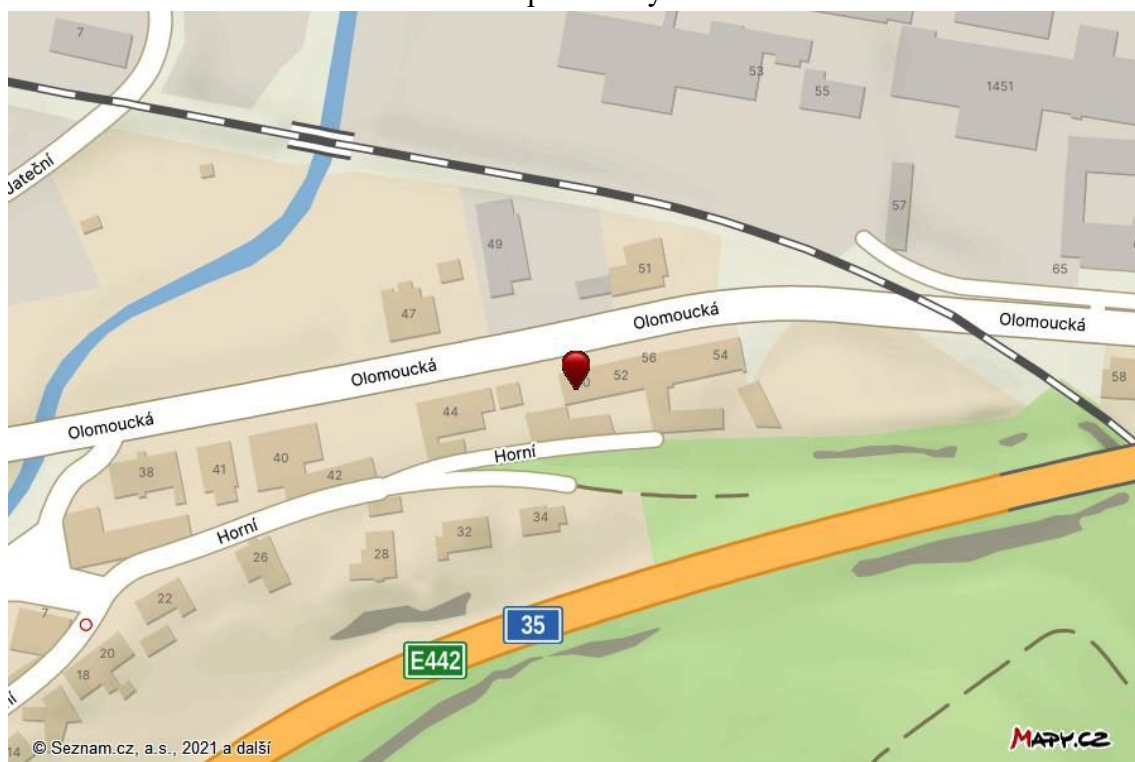
strana 4



mapa oblasti

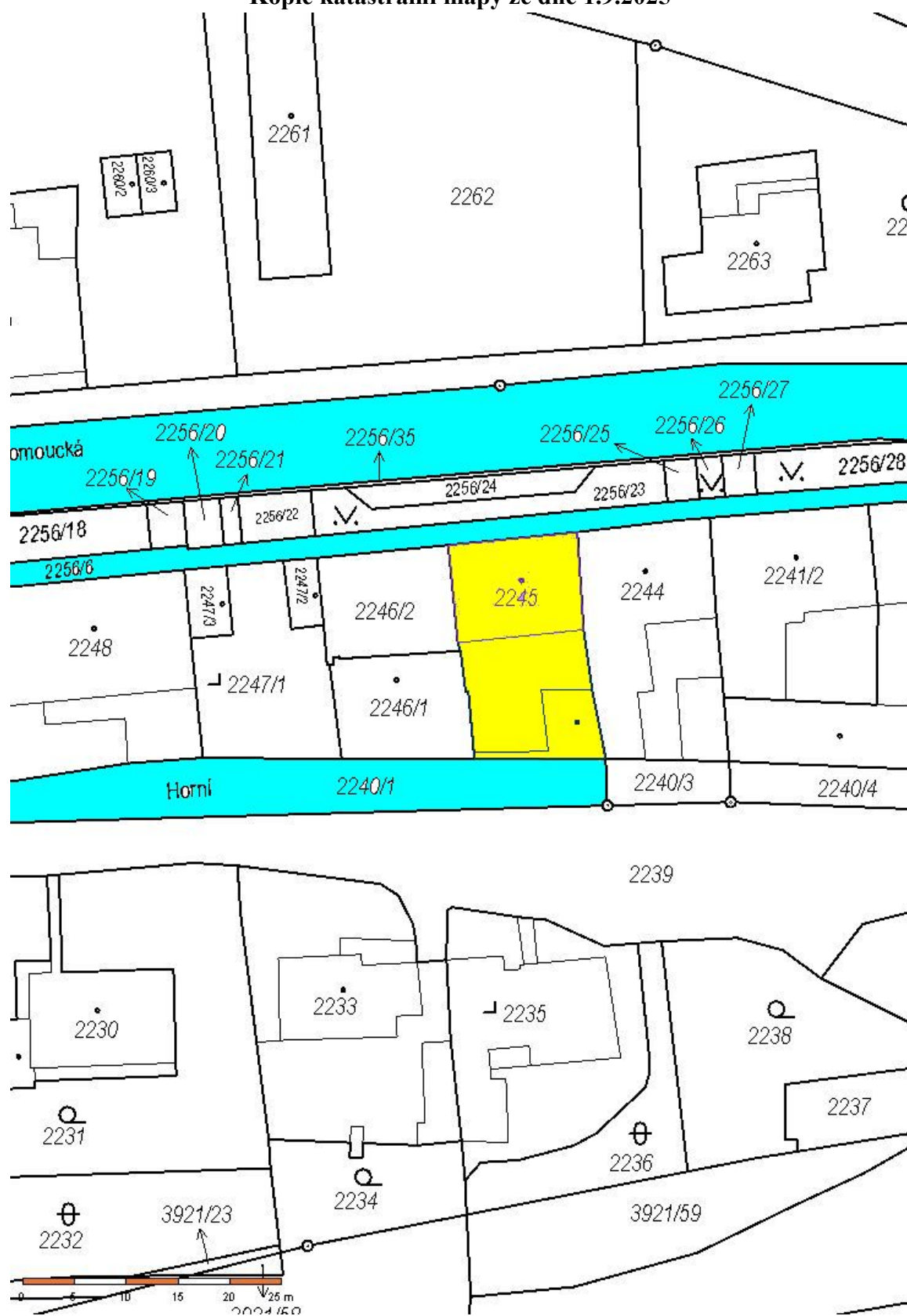


mapa lokality



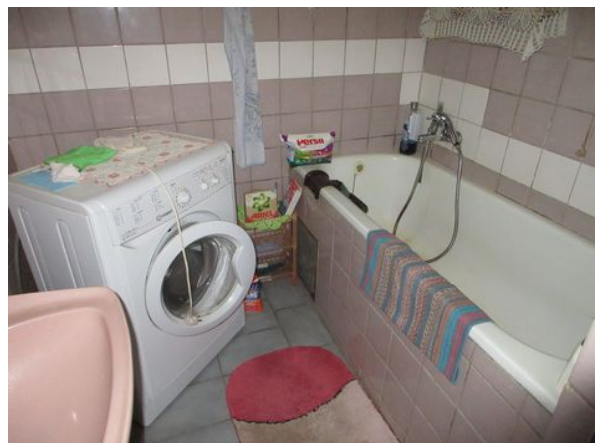
mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 1.9.2025



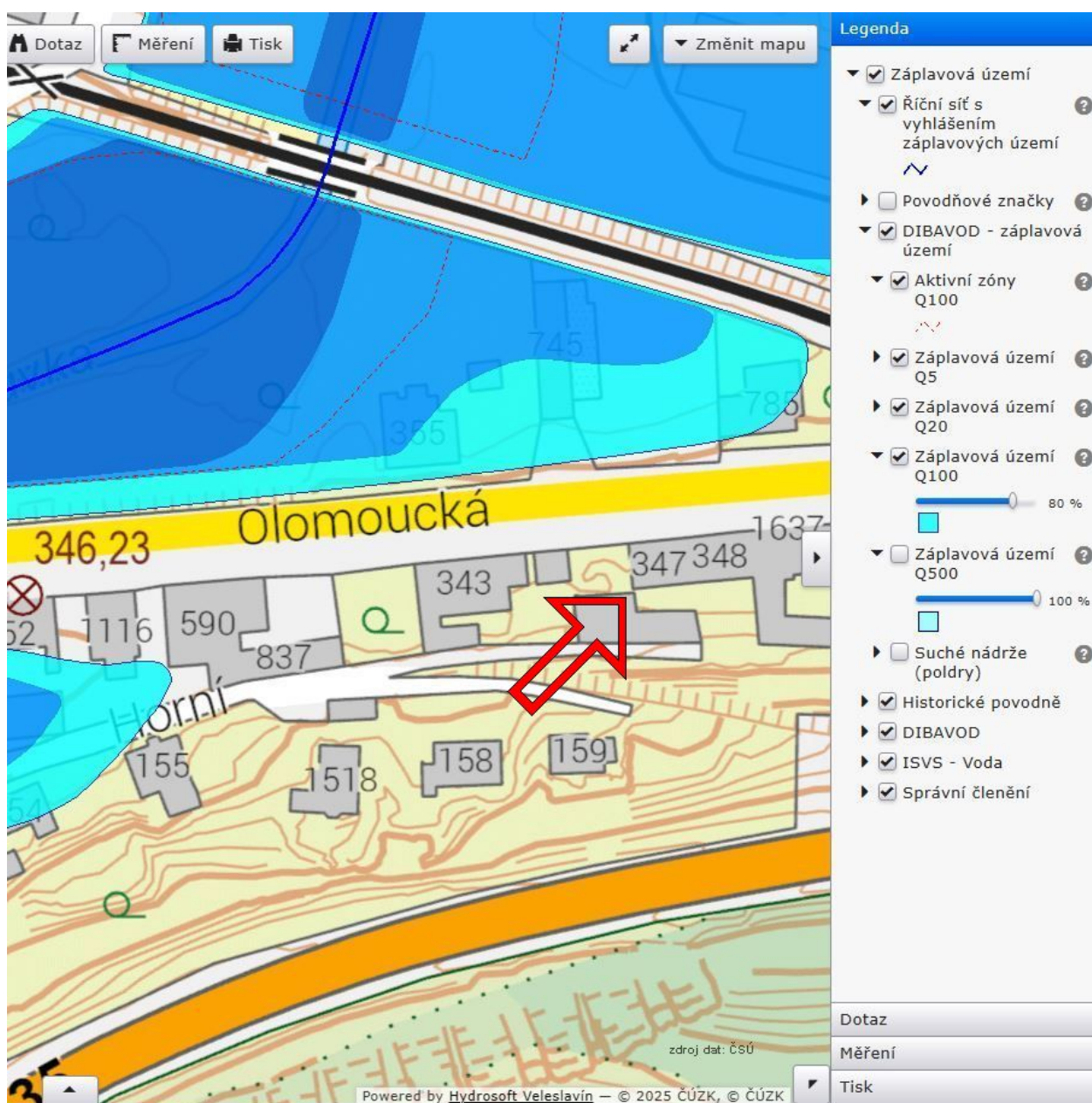
Oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře











povodňová mapa Q5, Q20 a Q100