

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 47699/2026

(označení 9120-247/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{3}{4}$ na pozemku parc.č. St. 778, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 542, na pozemku parc.č. 625/46 a na pozemku parc.č. 625/56, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Borohrádek, obci Borohrádek, okrese Rychnov nad Kněžnou (LV 649), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
Č.j. 179 EX 94/26

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 25.6.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 21.7.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 649 pro k.ú. Borohrádek ze dne 24.5.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 94/26-38 o ustanovení znalce ze dne 26.5.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 25.6.2026 za účasti znalce a paní Ivy Šturmové (spoluvlastnice nemovitých věcí).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 649 uvedena:

Mencáková Iva, Dvořákova 1523, 56501 Choceň	3/4
---	-----

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mencáková Iva
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

o Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení dle čl.III a GP 650-260/2007
Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567
Povinnost k
Parcela: St. 778
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.01.2008. V-186/2008-607
Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze
dne 01.11.2013. Z-12562/2013-607
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno užívání doživotní: vztahující se k pozemku parc.č. St. 778, parc.č. 625/46 a parc.č. 625/56

Oprávnění pro Šturm Zdeněk, ročník 1957 – věcné břemeno zaniklo úmrtím, dle sdělení paní Ivy Šturmové

Oprávnění pro Šturmová Iva, ročník 1961 – spoluvlastník nemovitých věcí

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 542, včetně pozemků
Adresa: B. Němcové 542, 517 24 Borohrádek
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Borohrádek
Katastrální území: Borohrádek

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou, v městě Borohrádek, při ulici Boženy Němcové. Ve vzdálenosti cca 400 m se nachází autobusové stanoviště „Borohrádek“ a ve vzdálenosti cca 1 km se nachází vlaková stanice „Borohrádek“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 624/13 – ostatní plocha, ostatní komunikace (ve vlastnictví města Borohrádek). Ve městě Borohrádek je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je ve městě Rychnov nad Kněžnou ve vzdálenosti cca 20 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena **spoluvlastnickým podílem ve výši $\frac{3}{4}$ na pozemku parc.č. St. 778, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 542, na pozemku parc.č. 625/46 a na pozemku parc.č. 625/56, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Borohrádek, obci Borohrádek, okrese Rychnov nad Kněžnou (LV 649).**

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl
- horší technický stav stavby, s předpokladem dalších nákladů na opravy a modernizace

Popis nemovitých věcí na LV č. 649

a) Pozemky

parcela

st. 778	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 138 m ²
625/46	zahrada	o výměře 60 m ²
625/56	ostatní plocha	o výměře 29 m ²

Pozemky parc.č. st. 778 a parc.č. 625/46 spolu tvoří funkční celek, pozemek parc.č. 625/56 se nachází vedle domu přes uličku. Pozemky jsou rovinaté. Celková výměra pozemků činí 227 m².

b) Stavby

- Rodinný dům č.p. 542, součást pozemku parcela č. st. 778

Jedná se o koncový řadový dům, podsklepený se 2. NP pod plochou střechou. Základy objektu jsou betonové, nosné obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic. Střecha je plochá s živичnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břízolitové. Schody jsou z mramorových desek. Vrata do garáže jsou plechová. Stropy jsou s rovnými podhledy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně a WC. Podlahy v obytných částech tvoří krytiny PVC a parkety, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění je ústřední prostřednictvím tepelného čerpadla. Elektroinstalace je provedena světelná i motorová. Je proveden rozvod teplé i studené vody, zdrojem teplé vody je tepelné čerpadlo. Odpady jsou svedeny do žumpy. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák, vybavení sanity vana, umyvadlo, sprchový kout a WC.

Napojení na IS: elektro, voda, (plynová přípojka je u domu)

Další údaje o nemovité věci znalec zjistil z katastru nemovitostí.

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1990	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	93	Připojení na kanalizační síť:	Vlastní čistička odpadních vod
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí 93 m². Celková užitná plocha činí cca 200 m².

Dispoziční řešení:

1.PP: sklepní a skladové prostory, prádelna, garáž

1.NP: zádveří, kuchyň, jídelna, 1 pokoj, WC

2.NP: 3 pokoje, WC, koupelna, komora, balkon

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro, voda), zpevněné plochy, oplocení, žumpa

- skleník

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění věcného břemene

II.a) ocenění věcného břemene zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení

II.b) ocenění věcného břemene doživotního užívání

III. Rekapitulace cen

IV. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 4 450 tis. až 4 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	B. Němčové 542 Borohrádek	Dudychova 1019, Holice	Husova 493, Holice	Na Stráni 500, Chocenské Předměstí	Na Láni 1338, Rychnov nad Kněžnou
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	227	262	425	1676	684
užitná plocha v m2 (UP)	200	160	155	225	180
Realizovaná cena		4 450 000	4 700 000	4 500 000	4 800 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		V.26	I.26	II.26	II.26
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		4 450 000 Kč	4 700 000 Kč	4 500 000 Kč	4 800 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	1,00	1,00	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	0,95
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	0,97	0,85	0,92
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,95	0,95	1,02	0,97
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	24 238	29 064	27 942	17 340	22 607
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 847 689				

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 4 847 689,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 4 850 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

a) Na LV č. 649 je v části C“ uvedeno: Věcné břemeno zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení :

o Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení dle čl.III a GP 650-260/2007
Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567
Povinnost k
Parcela: St. 778
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 15.01.2008. V-186/2008-607
Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze
dne 01.11.2013. Z-12562/2013-607
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Počet věcných břemen: 1x
Cena věcného břemene: - 10 000,- Kč

b) věcné břemeno užívání – oprávnění pro Iva Šturmová, ročník nar. 1961

Na LV č. 649 je v části C uvedeno věcné břemeno doživotního užívání, vztahující se k pozemkům parc.č. st. 778, parc.č. 625/46 a parc.č. 625/56, oprávnění pro Šturmová Iva, ročník narození 1961. Dalším oprávněným byl Šturm Zdeněk, ročník narození 1957, věcné břemeno zaniklo úmrtím.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 65 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Obvyklé nájemné bylo znalcem určeno ve výši 20 000,- Kč měsíčně. Stupeň užívání (koeficient míry užítu) ve výši 100%.

Název	měs.nájemné [Kč]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
RD s pozemky	240 000,-	240 000,-	0,00	240 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				240 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	240 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 240\,000,00 * ((1 + 4,5 \%)^{16} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{16})$				
Hodnota věcného břemene činí			=	2 696 163,61 Kč

III. Rekapitulace cen

Cena obvyklá nemovitých věcí před zohledněním věcných břemen:	4 850 000,- Kč
Ocenění věcného břemene – VB vedení:	- 10 000,- Kč
Ocenění věcného břemene – VB užívání pro Iva Šturmová:	- 2 696 164,- Kč
Cena obvyklá nemovitých věcí po zohlednění věcných břemen:	2 143 836,- Kč

IV) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 3/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 15 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 2 143 836,- Kč

Aritmetická hodnota spoluvl. podílu 3/4: 1 607 877,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 činí: 1 366 695,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 4 450 tis. až 4 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

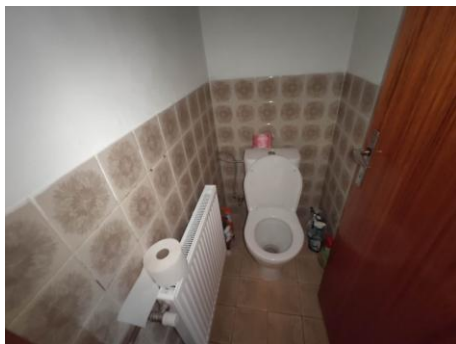
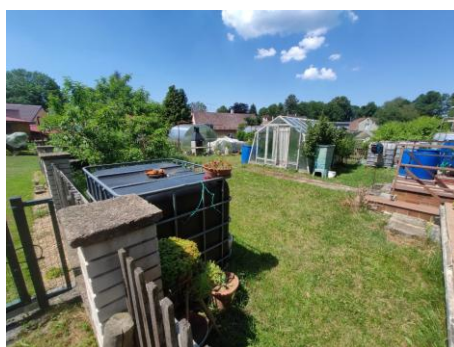
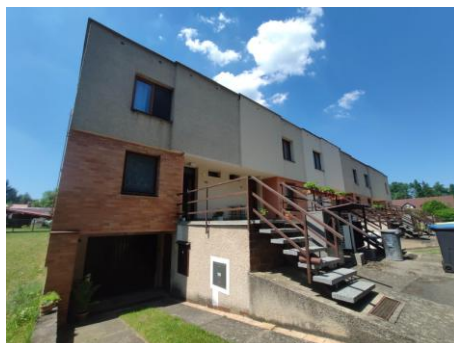
V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

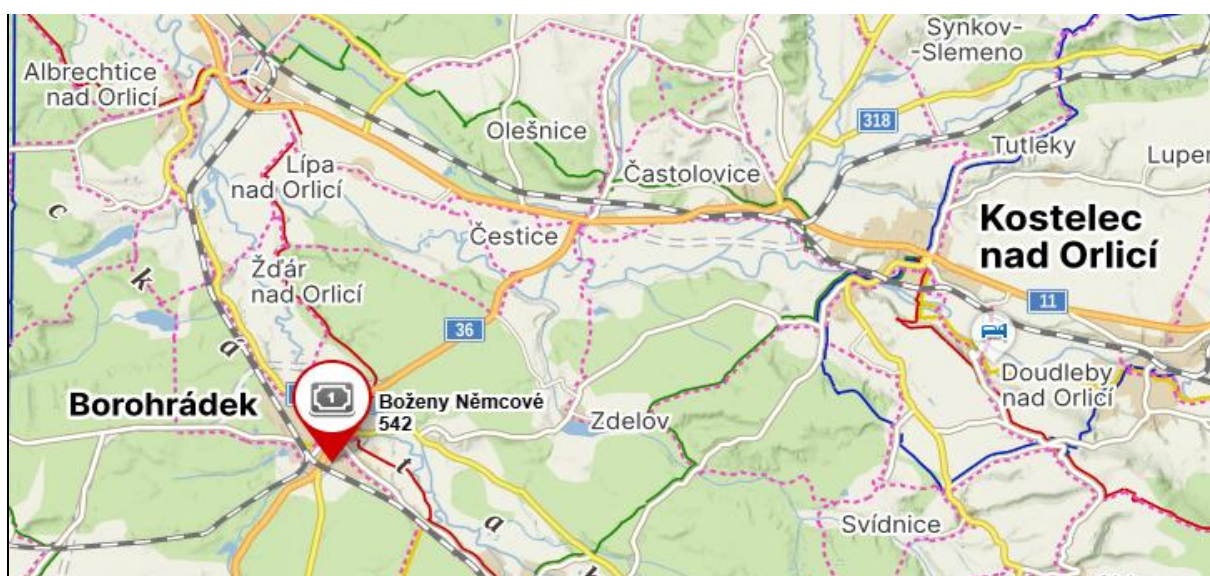
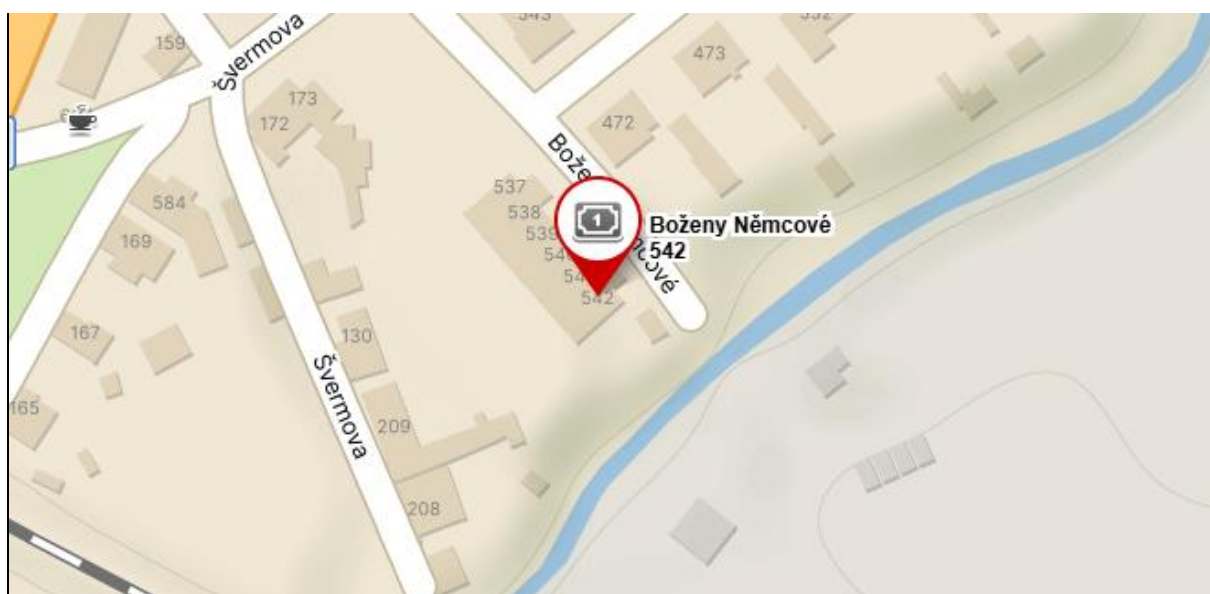
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Dudychova 1019, Holice

Realizovaná cena: 4 450 000,- Kč

Užitná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 262 m²

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v klidné části obce Holice, který představuje skvělou příležitost pro rodinné bydlení. Dům je cihlový v původním, udržovaném stavu. K dispozici je částečně vybavený, což umožňuje novým majitelům přizpůsobit interiér dle vlastních představ. Součástí domu je také garáž pro jedno auto, poskytující bezpečné parkování. V suterénu najdete sklep, který může posloužit k uskladnění sezónních věcí. Pozemek o celkové ploše 262 m² zahrnuje menší zahradu s plochou 100 m², ideální pro relaxaci nebo malé zahradničení.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026

Řízení č.: **V-5055/2026-606**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Husova 493, Holice

Realizovaná cena: 4 700 000,- Kč

Užitná plocha: 155 m²

Plocha pozemku: 425 m²

Nabízíme k prodeji dvougenerační řadový dům, který se nachází v klidné části moderního města Holice. V horním patře může žít mladá rodina, v přízemí jejich rodiče. Dvě bytové jednotky. Přízemí (byt 2+1): Ideální pro prarodiče, dospělé dítě, hosty nebo jako prostor pro podnikání či pronájem. Se samostatnou kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí, koupelnou a toaletou, technické zázemí – prádelna, dílna, kotelna, vše oddělené. • Patro (byt 5+1): Velký obývací pokoj, kuchyně, tři pokoje, jídelna, také samostatná toaleta a koupelna a především terasa. K domu patří i dřevěný sklad a krásná zahrada na slunné straně. Vlastní studna vám zajistí pohodlí při zalévání. V přízemí stavby je navíc průjezd, který lze využít jako kryté stání či další vstup do zázemí.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: **V-331/2026-606**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Na Stráni 500, Choceňské Předměstí

Realizovaná cena: 4 500 000,- Kč

Užitná plocha: 225 m²

Plocha pozemku: 1 676 m²

Nabízíme Vám exkluzivně ke koupi řadový rodinný dům 6+1 s garáží a zahradou. Dům se nachází v lokalitě - Choceňské Předměstí, ulice Na Stráni. Dvoupodlažní řadový dům s částečným půdním prostorem je v dobrém, udržovaném stavu. Nemovitost byla zkolaudována v roce 1994. Půdorysné uspořádání: suterén - garáž, sklep, obytná místnost, toaleta, chodba, prádelna se sprchou a kotelná kde je umístěn kotel na pevná paliva a bojler. 1.NP - chodba, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, ložnice. 2.NP - čtyři pokoje, chodba, 2x ložnice, koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva. Střecha je z pozinkovaného plechu, okna dřevěná zdvojená, podlahy betonové, stropy železobetonové s keramickými vložkami.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-930/2026-611**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Na Láni 1338, Rychnov nad Kněžnou

Realizovaná cena: 4 800 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 684 m²

Nabízíme k prodeji krajový, řadový dům o dispozici 4+1 v ulici Na Láni v Rychnově nad Kněžnou. Jedná se o zděný, podsklepený dům z roku 1976. V suterénu domu se nachází sklepní prostory a prádelna. V přízemí domu se nachází kuchyň se vstupem na zahradu, obývací pokoj a WC. V mezipatře se nachází vstup do domu, koupelna a WC. Ve 2. NP se nachází dva pokoje, oba se vstupem na ložnici. V podkroví se nachází další pokoj a půdní prostory. V domě je rozvedeno ústřední topení napojené na elektrokotel. Celková výměra pozemku je 684 m². K domu náleží garáž s vraty na dálkové ovládání. Parkování je možné rovněž před domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-551/2026-607**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: **spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{3}{4}$ na pozemku parc.č. St. 778, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 542, na pozemku parc.č. 625/46 a na pozemku parc.č. 625/56, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Borohrádek, obci Borohrádek, okrese Rychnov nad Kněžnou (LV 649), pro účely exekučního řízení**

G.2. Odpověď

Cena obvyklá nemovitých věcí před zohledněním věcných břemen:	4 850 000,- Kč
Ocenění věcného břemene – VB vedení:	- 10 000,- Kč
Ocenění věcného břemene – VB užívání pro Iva Šturmová:	- 2 696 164,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí po zohlednění věcných břemen: 2 143 836,- Kč

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{3}{4}$ na pozemku parc.č. St. 778, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 542, na pozemku parc.č. 625/46 a na pozemku parc.č. 625/56, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Borohrádek, obci Borohrádek, okrese Rychnov nad Kněžnou (LV 649), určuji po zohlednění věcných břemen ve výši

1 366 695,- Kč

slovy: jeden-milion-tři-sta-šedesát-šest-tisíc-šest-set-devadesát-pět-korun-českých

G.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 47699/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 21.7.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava