

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 032229/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 2245/1, 2245/3, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové, obci Kunčina, okrese Svitavy, zapsáno na listu vlastnictví č. 31.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:		466/2025

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX5996/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	415 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.5.2026

Vyhotoveno: V Brně 4.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 31 pro k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové ze dne 10.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 19.5.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2026 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 31, k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové vyhotoveno dne 10.4.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 19.5.2026 (povinná pozvánku převzala k místnímu šetření se nedostavila, pozemky jsou volně přístupné).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.5.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 5996/23 ze dne 17.4.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 31, k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové ze dne 10.4.2026 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou 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.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně srovnatelné věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Kunčina, 569 24 Kunčina

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se mimo zastavěnou část obce Kunčina, severovýchodním směrem od Obecního úřadu v lánu zemědělských pozemků. Pozemky jsou zvlněné, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaných pozemků se nachází obdobné pozemky a nedaleko zastavěná část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 2245/1, 2245/3, vše se všemi součástmi a příslušenstvím

Komentář: pozemky jsou oceněné dle skutečného možného způsobu využití a to část pozemků jako pozemky zemědělské (část pozemků vedená v územním plánu obce v ploše AU - zemědělské všeobecné) a část jako pozemky stavební (část pozemků vedená v územním plánu obce v ploše DS - doprava silniční).

Celkový popis nemovité věci

Pozemky zapsané na LV č. 31, k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové:

Jedná se o pozemky nacházející se mimo zastavěnou část obce Kunčina, severovýchodním směrem od Obecního úřadu v lánu zemědělských pozemků. Pozemky jsou zvlněné, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaných pozemků se nachází obdobné pozemky a nedaleko zastavěná část obce. Podle platného územního plánu obce je pozemek parc.č. 2245/1 umístěn z části ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné a z části ve stabilizované ploše DS - doprava silniční (navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu) a pozemek parc.č. 2245/3 je také umístěn z části ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné a z části ve stabilizované ploše DS - doprava silniční (navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu).

Poznámka: pro účely výpočtu jsou pozemky rozděleny na plochu stavební (silniční doprava) a plochu zemědělskou (komentář: plocha pro rozdělení je odměřena orientačně z katastrální mapy) a do výpočtu je dosazena jednotková cena průměrná z celkové vypočtené ceny, tj. celková cena za zemědělskou a stavební část vydělená celkovou výměrou pozemků.

Součástí pozemků:

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce.

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: Jedná se o pozemky umístěné v lánu zemědělských pozemků.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

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 Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 31 ze dne 10.4.2026 pro k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, nařízení exekuce a zahájení exekucí (viz. LV č. 31, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 31, tj. na zástavní práva, nařízení exekuce a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích hospodaří společnost AGRO Kunčina, a.s., nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemky zemědělské

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky zemědělské

2. Pozemky stavební (silniční doprava)

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky stavební (silniční doprava)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Pozemky zemědělské

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky zemědělské

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku.

Podle platného územního plánu obce je pozemek parc.č. 2245/1 umístěn z části ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné a z části ve stabilizované ploše DS - doprava silniční (navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu) a pozemek parc.č. 2245/3 je také umístěn z části ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné a z části ve stabilizované ploše DS - doprava silniční (navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu).

Poznámka: pro účely výpočtu jsou pozemky rozděleny na plochu stavební (silniční doprava) a plochu zemědělskou (komentář: plocha pro rozdělení je odměřena orientačně z katastrální mapy) a do výpočtu je dosazena jednotková cena průměrná z celkové vypočtené ceny, tj. celková cena za zemědělskou a stavební část vydělená celkovou výměrou pozemků.

Komentář:

parc.č. 2245/1, část pozemku (o výměře 10895 m²) je umístěna ve stabilizované ploše DS - doprava silniční, navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu a část pozemku (o výměře 10849 m²) je umístěna ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné,

parc.č. 2245/3, část pozemku (o výměře 8350 m²) je umístěna ve stabilizované ploše DS - doprava silniční, navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu a část pozemku (o výměře 10159 m²) je umístěna ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné.

Výměra pozemku:	1,00 m ²
------------------------	---------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Pozemek				
Lokalita:	Třebařov, okres Svitavy				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 5018 (trvalý travní porost), 5399 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše AZ - plochy zemědělské, prodej 9.3.2026.				
Pozemek:	22 044,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2026)	1,00				
K2 Velikost - obdobná výměra	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-160/2026-609				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 03/2026		[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
946 741	22 044	43	1,00	43	

2.	Pozemek				
Lokalita:	Třebařov, okres Svitavy				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 6072 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce je pozemek umístěný v ploše AZ - plochy zemědělské, prodej 3.7.2025.				
Pozemek:	24 277,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2025)	1,00				
K2 Velikost - obdobná výměra	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-4732/2025-609				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 07/2025		[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
1 043 911	24 277	43	1,00	43	

3.	Pozemky				
Lokalita:	Linhartice, okres Svitavy				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 3215, 3270, 3437 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše NZ - plochy zemědělské, prodej 15.4.2025.				

Pozemek:	61 315,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2025)			1,00		
K2 Velikost - větší výměra			1,02		
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00		
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost			1,00		

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 38,- Kč/m² až 43,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 43,- Kč/m². Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 43,- Kč/m² plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	38 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	41 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	41 Kč

2. Pozemky stavební (silniční doprava)

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky stavební (silniční doprava)

Oceňovaná nemovitá věc	
------------------------	--

viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské.

Výměra pozemku:	1,00 m ²
-----------------	---------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Pozemky
Lokalita:	Staré Město u Moravské Třebové, okres Svitavy
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 5150/3, 5150/1 nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše DS - doprava silniční, prodej 5.5.2026.
Pozemek:	22 865,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2026)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2531/2026-609

Cena [Kč] k 05/2026	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
9 328 960	22 865	408	1,00	408

2. Pozemky

Lokalita: Staré Město u Moravské Třebové, okres Svitavy

Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 5153/3, 5153/1 nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše DS - doprava silniční, prodej 8.12.2025.

Pozemek: 17 039,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2025)	1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2531/2026-609

Cena [Kč] k 12/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
6 270 352	17 039	368	1,01	372

3. Pozemky

Lokalita: Staré Město u Moravské Třebové, okres Svitavy

Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 5140, 5141/1, 5141/3, 5143/1, 5143/3 nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše DS - doprava silniční, prodej 16.12.2025.

Pozemek: 13 451,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2025)	1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-8379/2026-609

Cena [Kč] k 12/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 949 968	13 451	368	1,01	372

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

viz. porovnávací metoda, pozemky zemědělské.

Minimální jednotková porovnávací cena	372 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	384 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	408 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	384 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	384 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Pozemky zemědělské****1.1. Porovnávací hodnota**1.1.1. Pozemky zemědělské (přepočteno na 1 m² plochy pozemku) 41,- Kč**2. Pozemky stavební (silniční doprava)****2.1. Porovnávací hodnota**2.1.1. Pozemky stavební (přepočteno na 1 m² plochy pozemku) 384,- KčKomentář:

parc.č. 2245/1, část pozemku (o výměře 10895 m²) je umístěna ve stabilizované ploše DS - doprava silniční, navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu a část pozemku (o výměře 10849 m²) je umístěna ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné,

parc.č. 2245/3, část pozemku (o výměře 8350 m²) je umístěna ve stabilizované ploše DS - doprava silniční, navíc v koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu a část pozemku (o výměře 10159 m²) je umístěna ve stabilizované ploše AU - zemědělské všeobecné.

Poznámka: pro účely výpočtu jsou pozemky rozděleny na plochu stavební a plochu zemědělskou (odměřeno orientačně z katastrální mapy), a do výpočtu je dosazena jednotková cena průměrná z celkové vypočtené ceny (tj. celková cena za zemědělskou a stavební část vydělená celkovou výměrou pozemku), tzn.:

- parc.č. 2245/1: $10895 \text{ m}^2 \times 384 \text{ Kč/m}^2 = 4\,183\,680 \text{ Kč}$, $10849 \text{ m}^2 \times 41 \text{ Kč/m}^2 = 444\,809 \text{ Kč}$, celkem $4\,628\,489 \text{ Kč} / 21\,744 \text{ m}^2 = 212,86 \text{ Kč/m}^2$, po zaokrouhlení na 213 Kč/m^2 ,

- parc.č. 2245/3: $8350 \text{ m}^2 \times 384 \text{ Kč/m}^2 = 3\,206\,400 \text{ Kč}$, $10159 \text{ m}^2 \times 41 \text{ Kč/m}^2 = 416\,519 \text{ Kč}$, celkem $3\,622\,919 \text{ Kč} / 18\,509 \text{ m}^2 = 195,74 \text{ Kč/m}^2$, po zaokrouhlení na 196 Kč/m^2 .

LV č. 31	parc.č.	výměra v m ²	jednotková cena v Kč/m ²	cena celkem v Kč	ideální podíl 1/18	prodej podílu (srážka 10%)	zaokrouhleno
	2245/1	21 744	213	4 631 472	257 304	0,90	231 574
	2245/3	18 509	196	3 627 764	201 542	0,90	181 388
Celkem							412 962
Celkem po zaokrouhlení							415 000

Silné stránky

- část pozemku umístěna v ploše pro dopravu
- využití dané územním plánem
- vhodná lokalita k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- podílové spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné mimo zastavěnou část obce, využití pozemků je dáno územním plánem (z části v ploše pro dopravu), ve vhodné lokalitě k zemědělské činnosti, nevýhodou je vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 10 %.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 31 pro k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové ze dne 10.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 19.5.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 2245/1, 2245/3, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Nová Ves u Moravské Třebové, obci Kunčina, okrese Svitavy, zapsáno na listu vlastnictví č. 31, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Svitavy podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 19.5.2026 po zaokrouhlení na 415.000,- Kč (slovy: čtyři sta patnáct tisíc korun českých).

Obvyklá cena**415 000 Kč**

slovy: Čtyři sta patnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

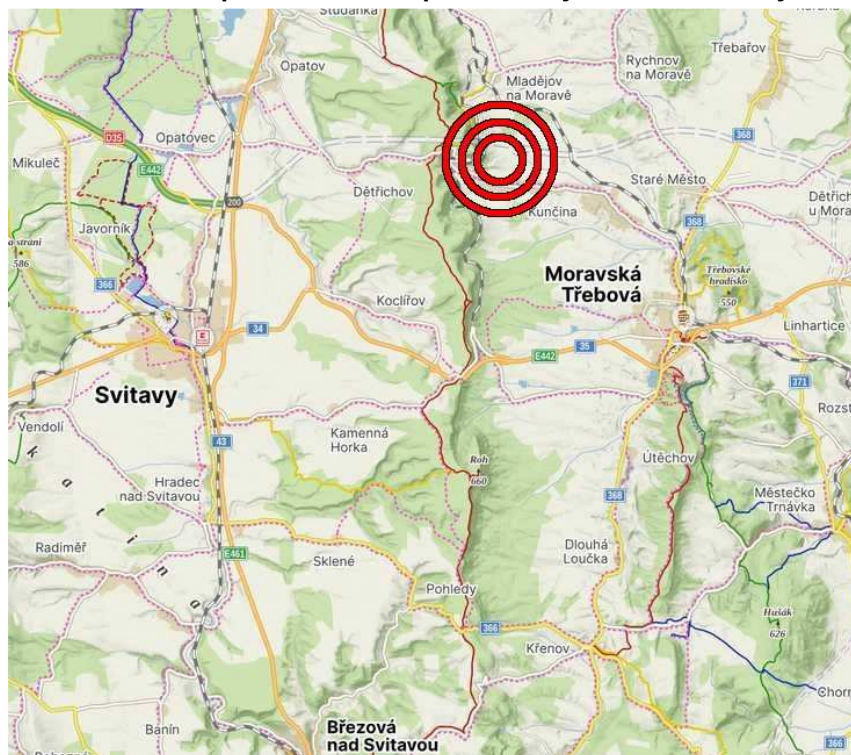
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu obce.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



LV č. 31

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 14:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 5996/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
 Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO Kunčina a.s., č.p. 290, 56924 Kunčina		2/3
Pišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice		1/9
Janeček Jiří, č.p. 282, 56914 Vendolí		1/27
Janeček Milan, Sušice 135, 57101 Moravská Třebová		1/27
Janeček Roman, Třešňová alej 766/6, Předměstí, 57101 Moravská Třebová		1/27
Lukášek Miroslav, č.p. 15, 67178 Trnové Pole		1/18
Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice		1/18

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2245/1	21744	orná půda		zemědělský půdní fond
	2245/3	18509	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.700,- Kč včetně příslušenství.
 K podílu 1/18.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice,
 RČ/IČO: 695102/3860
 Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 159666/25/3080-82541-712152 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, pracoviště Příkop 8, 604 24 Brno ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 14:18:35. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Svitavy

V-441/2025-609

Pořadí k 20.01.2025 14:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 159666/25/3080-82541-712152 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, pracoviště Příkop 8, 604 24 Brno ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 14:18:35. Zápis proveden dne 11.02.2025; 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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 14:20:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-441/2025-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 159666/25/3080-82541-712152 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, pracoviště Příkop 8, 604 24 Brno ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 14:18:35. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Svitavy

V-441/2025-609

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5996/2023 -10 ze dne 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 16:36:28. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10358/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/18

Povinnost k

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 137Ex 5996/23-36 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 16:38:48. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-3938/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201, Pardubice 530 09

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-15/2023 -9 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 17:00:45. Zápis proveden dne 14.06.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-4349/2024-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/9

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice,

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 10.04.2026 14:20:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu*Povinnost k*

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 211 EX 15/23-15 ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 17:00:46. Zápis proveden dne 14.06.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-4731/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1413/2024 -9 ze dne 02.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 19:00:24. Zápis proveden dne 08.07.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-4699/2024-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/9

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 211 EX 1413/24-13 ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 19:00:24. Zápis proveden dne 15.07.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-5216/2024-609

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kateřina Skoupá, Cornovova 45, 618 00 Brno

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Brno-venkov 19 Nc-8056/2003 -4 ze dne 06.08.2003. Právní moc ke dni 14.02.2004. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 19:59:00. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Hodonín

Z-5502/2024-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/9

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 107 EX 631/03-194 ze dne 12.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 17:27:08. Zápis proveden dne 03.09.2024; 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 14:20:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-6001/2024-609

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu č.j. 107 EX 631/03-204
- opravné ze dne 29.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024
17:27:08. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-6001/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-12601/2024 -12 ze dne 30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.10.2024 16:39:11. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-18130/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/18

Povinnost k

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 12601/24-19 ze dne
04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 16:41:11. Zápis
proveden dne 05.11.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7885/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice, RČ/IČO:

[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-2263/2025 -9 ze dne 07.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025
22:01:25. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-6780/2025-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/9

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2245/1, Parcela: 2245/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 211 EX 2263/25-13 ze dne
10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 22:01:23. Zápis
proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-6684/2025-609

o Zahájení exekuce

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 14:20:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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

Povinnost k

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 27399/25-8 ze dne 08.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2026 21:07:08. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. Svitavy

Z-126/2026-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 11:43:52. Zápis proveden dne 12.11.2020.

V-8048/2020-609

Pro: AGRO Kunčina a.s., č.p. 290, 56924 Kunčina

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 10:19:07. Zápis proveden dne 22.04.2021.

V-2753/2021-609

Pro: AGRO Kunčina a.s., č.p. 290, 56924 Kunčina

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví Městský soud v Brně č.j. 59 D 1220/2001-230 ze dne 07.03.2024. Právní moc ke dni 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 15:40:33. Zápis proveden dne 20.03.2024.

V-1836/2024-609

Pro: Janeček Roman, Třešňová alej 766/6, Předměstí, 57101 Moravská Třebová

RČ/IČO:

Třebová

Fišerová Simona, Hlavní 89, 66461 Rajhradice

Lukášek Miroslav, č.p. 15, 67178 Trnové Pole

Poláková Iveta, Vranovická 137, 66463 Přisnotice

Janeček Milan, Sušice 135, 57101 Moravská Třebová

Janeček Jiří, č.p. 282, 56914 Vendolí

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2245/1	53011	16670
	54700	5074
2245/3	53011	8769
	54700	9740

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 14:20:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578282 Kunčina
Kat.území: 705641 Nová Ves u Moravské Třebové List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

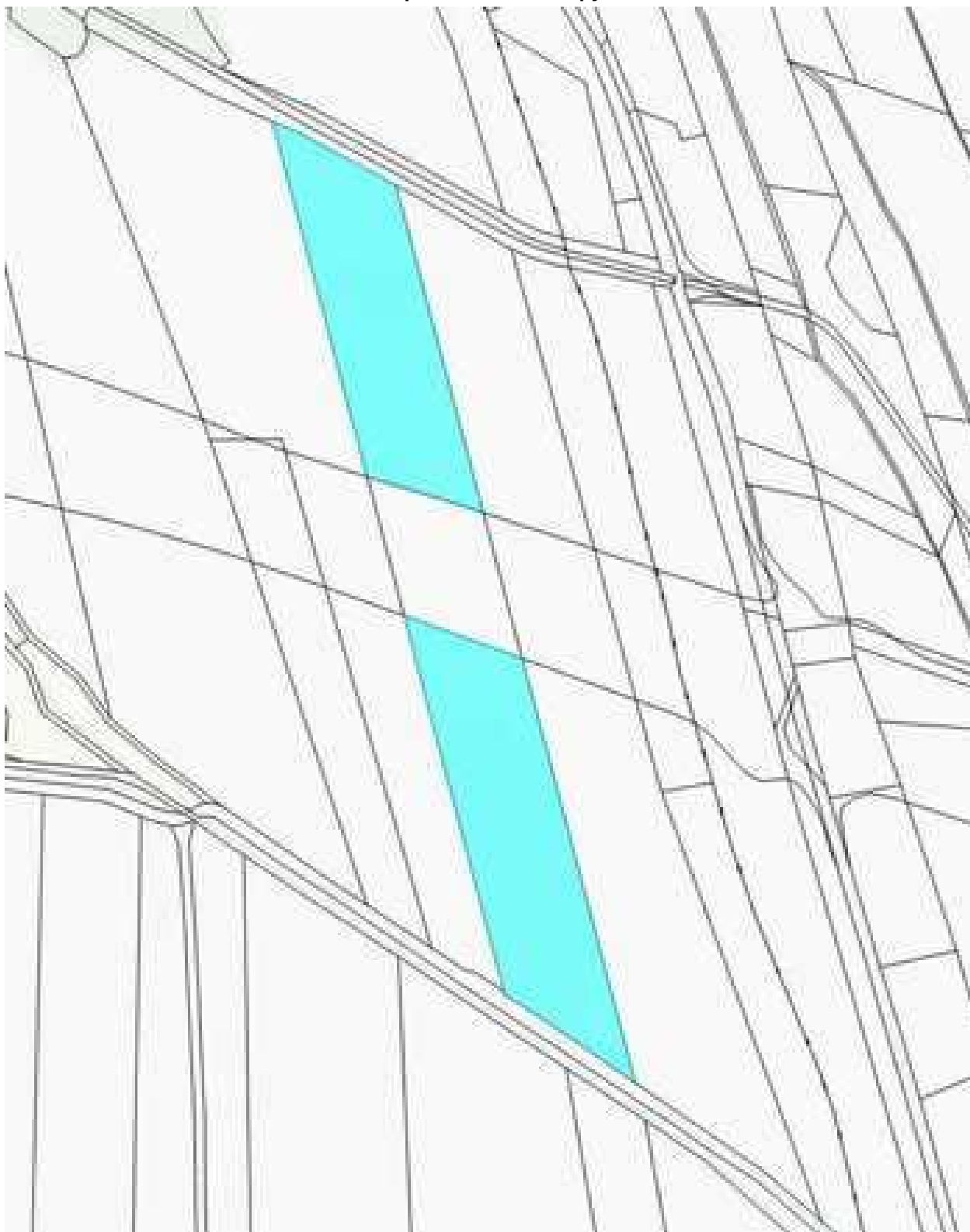
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

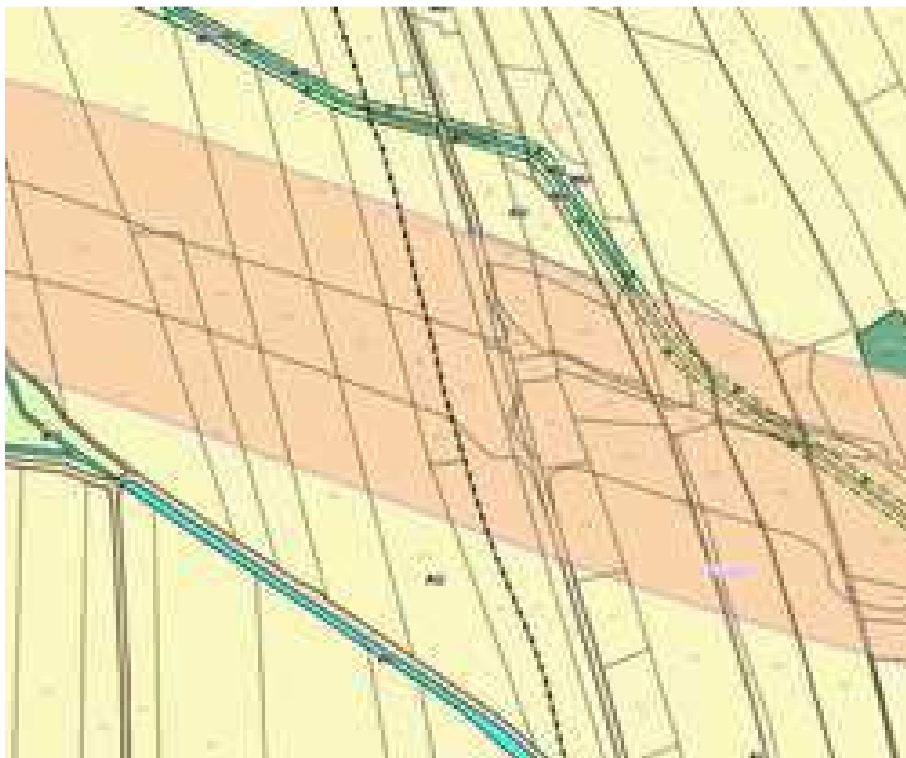
Vyhotoveno: 10.04.2026 16:20:05

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/>.

Kopie katastrální mapy



Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
plochy stabilizované	plochy změny	územní rezerva	
BH	BH		bydlení hromadné
BV	BV		bydlení venkovské
OV			občanské vybavení veřejné
OK			občanské vybavení komerční
OS	OS		občanské vybavení sport
OH			občanské vybavení hřbitovy
DS	DS		doprava silniční
DD			doprava drážní
TU			technická infrastruktura všeobecná
TO			nakládání s odpady
VU	VU		výroba všeobecná
VX			výroba a skladování jiné
VE			výroba energie z obnovitelných zdrojů
PU	PU		veřejná prostranství všeobecná
ZZ			zeleň zahradní a sadová
ZO			zeleň ochranná a izolační
ZS			zeleň sídelní ostatní
WU			vodní a vodohospodářské všeobecné
AU			zemědělské všeobecné
LU			lesní všeobecné
NU			přírodní všeobecné
MU			smíšené krajinné všeobecné

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	řešené území
	hranice katastrálních území
	zastavěné území (k 1. 9. 2024)
	plocha zastavitelná
	plocha transformační
	koridor plošně vymezený z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu
	koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro technickou infrastrukturu
	územní rezerva - zrušeno

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. 53/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 032229/2026.

V Brně 4.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.