

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075508/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 628/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 626, 627, 628 na pozemku parc.č.st. 4785, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 583/24108 na společných částech bytového domu č.p. 626, 627, 628 a na pozemku parc.č.st. 4785, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 13898, 9401.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	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:	425/2025	

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

Číslo jednací:	137EX14690/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

3 870 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 18.11.2025

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. 13898, 9401 pro k.ú. Třebíč ze dne 24.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 21.10.2025.

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 21.10.2025 za přítomnosti znalce a povinného pana Jiřího Chytky.

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

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 13898, 9401, k.ú. Třebíč vyhotoveno dne 24.9.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Třebíč vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 21.10.2025 za účasti povinného pana Jiřího Chytky.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 21.10.2025.
- 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 (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX14690/25 ze dne 24.9.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 21.4.2000 a změna ze dne 6.6.2008.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 13898, 9401 ze dne 24.9.2025 pro k.ú. Třebíč 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 zákona 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 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 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; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související 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 prodejích 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 známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Třebíč
Adresa nemovité věci: Gen. Svobody 628/10, 674 01 Třebíč

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 628/6 situovaná v budově č.p. 626, 627, 628 (levý vstup při čelním pohledu na bytový dům) na pozemku parc.č.st. 4785 ve městě Třebíč, katastrálním území Třebíč, v místní části Nové Dvory (sídlíště Hájek) při ul. Gen. Svobody č.or. 10. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP panelového bytového domu. Jedná se o řadový koncový bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou s mírným spádem, podsklepený s 5.NP, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům, společné prostory a v 1.NP až 5.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, nedaleko škola a školka, sportoviště, drobné provozovny, zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu panelový systém, střecha je sedlová s mírným spádem, krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a výtahu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1745/403

Město Třebíč

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP panelového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah jsou plovoucí a dlážděné, sociální zařízení je umístěno ve zděném bytovém jádře, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Vytápění bytové jednotky je dálkové včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří sprcha, umyvadlo a WC samostatně umístěné, v kuchyni je plynový sporák, elektroinstalace je 230 V, ostatní vybavení je standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

3.NP - chodba (9,90 m²), koupelna (2,60 m²), WC (0,98 m²), kuchyně (11,71 m²), pokoj (14,80 m²), pokoj (16,36 m²), lodžie (4,76 m²), sklepní kóje (1,95 m²).

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez balkónu či lodžie) činí 58,30 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (ověřeno při místním šetření leaserovým měřidlem), porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílů zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům dle získaných informací pochází z roku 1981, na bytovém domě byla v roce 1996 provedena nástavba, v letech 2006-2007 bylo provedeno nové stoupací vedení, fasáda a nové lodžie, v roce 2023 byla provedena oprava střechy a výtah, v bytě bylo provedeno nové zděné jádro v roce 2023 s částečnou modernizací. Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je průměrný, údržba běžná.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součásti bytové jednotky

Součásti jednotky nebyly zjištěny.

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 | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 13898 ze dne 24.9.2025 pro k.ú.

Třebíč v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, 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 právo, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a exekuce na část majetku (viz. LV č. 13898, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 13898, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí a exekuce na část majetku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

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 odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	58,30 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.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

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 ocení 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:

Název:	Byt				
Lokalita:	Gen. Svobody 627/8, Nové Dvory, Třebíč				
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 3 ve stejné lokalitě, nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobném bytovém domě z roku 1981, prodej 11.12.2024.				
Podlaží:	-				
Dispozice:	3+kk				
Typ stavby:	panel				
Užitná plocha:	58,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)					1,05
K2 Velikosti - obdobná					1,00
K3 Poloha - stejná poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažují obdobné provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav					1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu					1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování					1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 12/2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c		
3 200 000	58,00	55 172	1,05	57 931	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6708/2024-710

Název:	Byt				
Lokalita:	Jar. Haška 646/21, Nové Dvory, Třebíč				
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 12 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě z roku 1990, prodej 2.7.2025.				
Podlaží:	-				
Dispozice:	3+kk				
Typ stavby:	panel				
Užitná plocha:	58,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)	1,00
K2 Velikosti - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3476/2025-710

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 07/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 900 000	58,00	67 241	1,00	67 241

Název: Byt**Lokalita:** I. Olbrachta 672/9, Nové Dvory, Třebíč**Popis:** Jedná se o bytovou jednotku č. 6 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě z roku 1990, prodej 11.4.2025.**Podlaží:** -**Dispozice:** 3+kk**Typ stavby:** panel**Užitná plocha:** 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)	1,02
K2 Velikosti - o něco menší velikost	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1844/2025-710

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
4 000 000	54,00	74 074	1,00	74 074

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 57 931,- Kč/m² až 74 074,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 66 415,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	57 931 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 415 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 074 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	66 415 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 871 995 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka	3 871 994,50 Kč
----------------------	-----------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**3 870 000 Kč****Silné stránky**

- klidná lokalita
- bytový dům po celkové revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- sídlištní zástavba
- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena**3 870 000 Kč**

slovy: Tři miliony osm set sedmdesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě v bytovém domě po celkové revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování, hustější bytová zástavba a větší docházkové vzdálenosti do centra města. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

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 cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři 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. 13898, 9401 pro k.ú. Třebíč ze dne 24.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 21.10.2025.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 628/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 626, 627, 628 na pozemku parc.č.st. 4785, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 583/24108 na společných částech bytového domu č.p. 626, 627, 628 a na pozemku parc.č.st. 4785, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 13898, 9401, vedených u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Třebíč 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 21.10.2025 po zaokrouhlení na 3.870.000,- Kč (slovy: tři miliony osm set sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 870 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

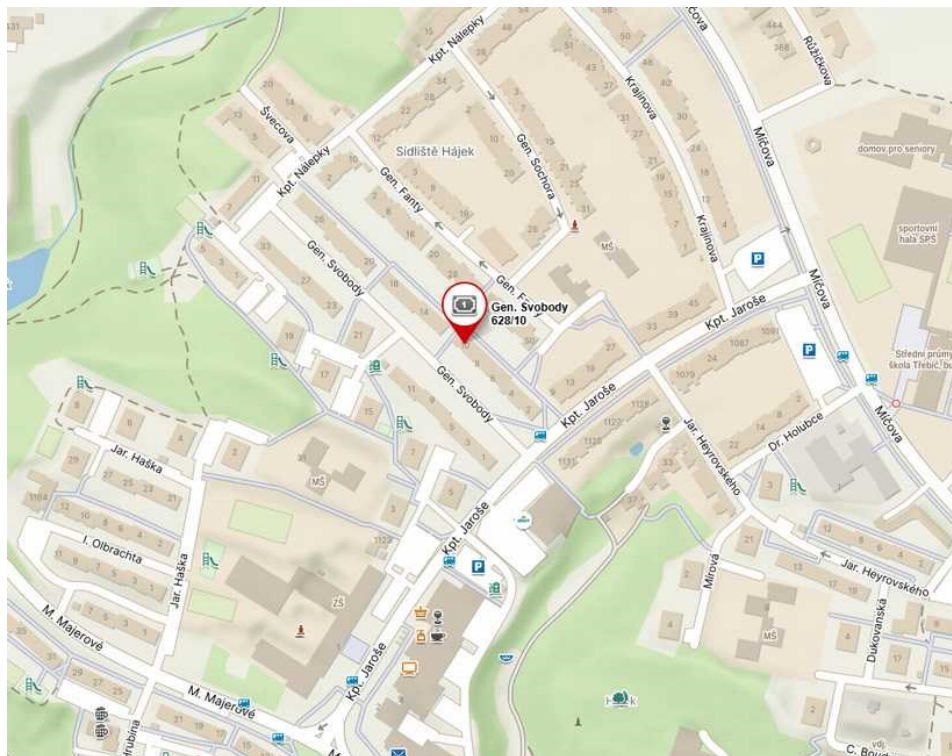
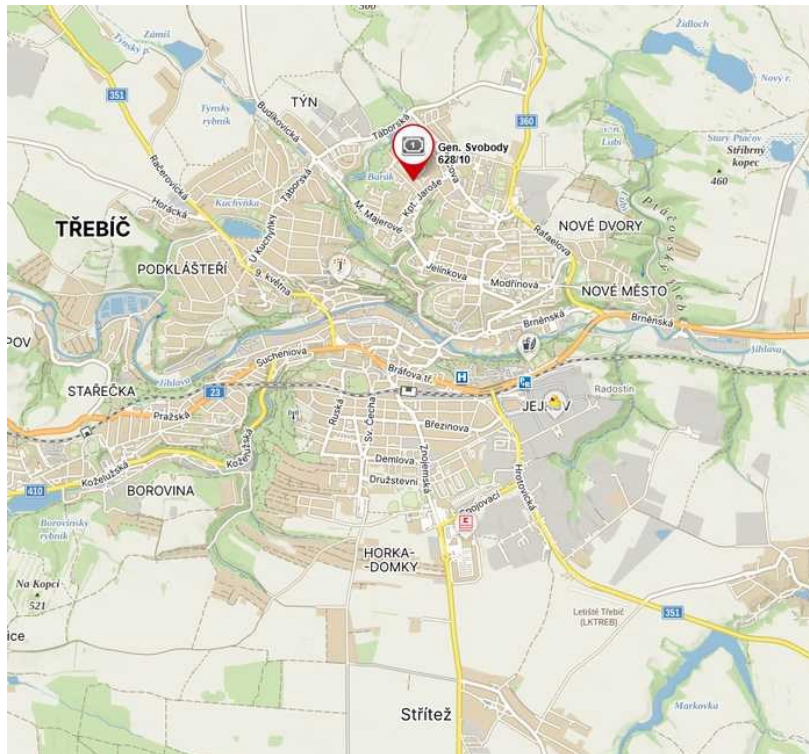
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

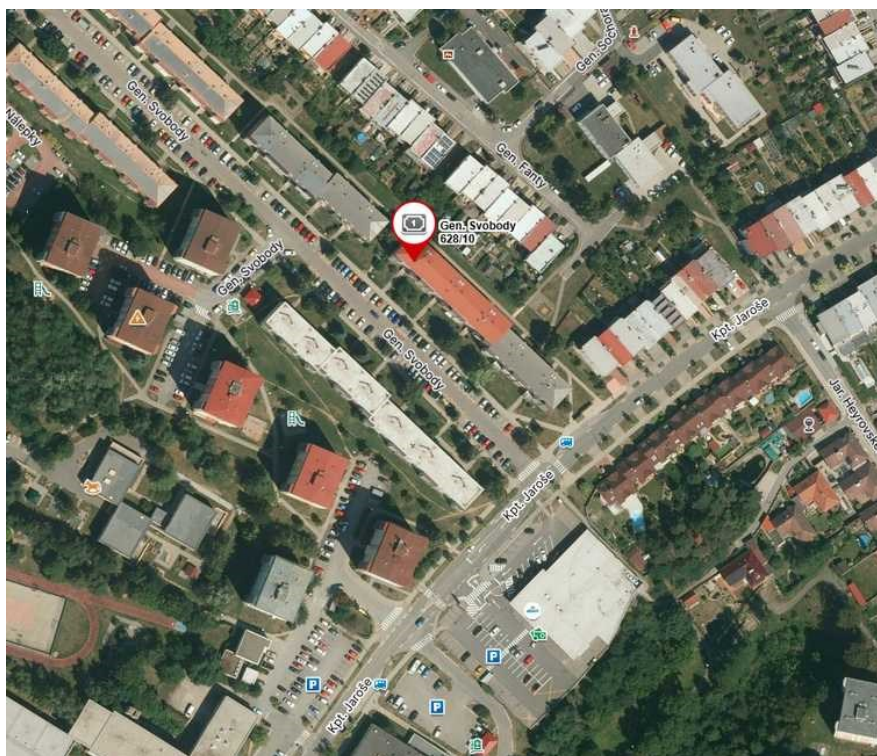
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



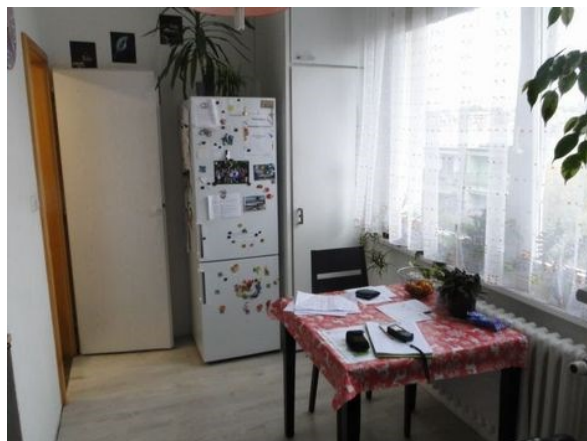
Zadní pohled na bytový dům



Chodba



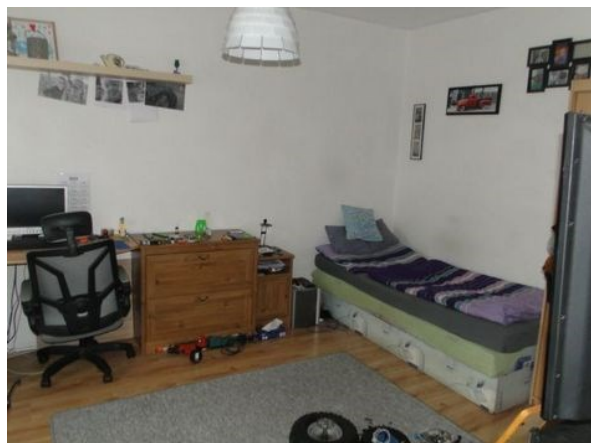
Kuchyně



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



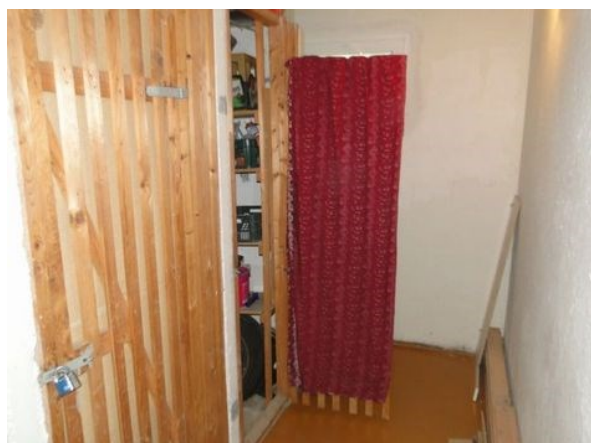
Koupelna



WC



Lodžie



Sklepní kóje

LV č. 13898

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 02:26:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 14690/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 13898

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chytka Jiří, Gen. Svobody 628/10, Nové Dvory, 67401 Třebíč		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
628/6	byt		byt.z.	583/24108
Vymezeno v:				
Budova	Nové Dvory, č.p. 626, 627, 628, byt.dům, LV 9401 na parcele St. 4785, LV 9401			
Parcela	St. 4785	zastavěná plocha a nádvoří		672m2

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

dluhy ve výši 1.440.000,00 CZK s příslušenstvím

budoucí dluhy do výše 1.440.000,00 CZK, které vzniknou do 25.03.2051

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Jednotka: 628/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
2019_CZ_00170566_ZS_1 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.11.2019 11:19:43. Zápis proveden dne 12.12.2019; uloženo na prac. Třebíč
V-6759/2019-710

Pořadí k 20.11.2019 11:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. 2019_CZ_00170566_ZS_1 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.11.2019 11:19:43. Zápis proveden dne 12.12.2019; uloženo na prac. Třebíč
V-6759/2019-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. 2019_CZ_00170566_ZS_1 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.11.2019 11:19:43. Zápis proveden dne 12.12.2019; uloženo na prac. Třebíč

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne hodin minut. <input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 8. 10. 2025 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele Nejeřálová Jana Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele Zdenka Nechvátalová Podpis vydávající osoby / doručovatele Podpis doručovatele Uložena zásilka byla vyzvednuta dne 8. 10. 2025 hodin 16 ¹⁵ minut. <input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele Zdenka Nechvátalová Podpis vydávající osoby / doručovatele Podpis doručovatele	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovídy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552 DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKŮ <input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA J.j.: 134 Ex 14690/25 Adresát: JIŘÍ CHYTKA GEN. SVOBODY 628/10 674 01 TŘEBÍČ Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala JIŘÍ CHYTKA Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi ADRESÁT Potvrzuji převzetí této zásilky dne Podpis osoby, která zásilku převzala Chy
--	---

Část prohlášení vlastníka budovy



Katastrální úřad Třebíč
Jungmannova 2
Třebíč

TŘEBÍČ		1211/00
Par. č.	Datum dne	
19-806/000		

Věc : Návrh na povolení vkladu " Prohlášení vlastníka budovy " do katastru nemovitostí.

W 8045, 9607

Vlastník, ČEZ, a.s., IČ 45274649, Jungmannova 29, 111 48 Praha 1, zastoupená Ing. Josefem Sedlákem, ředitelem pro finance a správu organizační jednotky Jaderná elektrárna Dukovany a Ing. Alešem Johnem, ředitelem pro techniku organizační jednotky Jaderná elektrárna Dukovany, předkládá Katastrálnímu úřadu Prohlášení vlastníka budovy, zpracované podle ust. § 5, odst.1, zák.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým vymezuje jednotky podle tohoto zákona v budově čp. 626, 627, 628, postavené na pozemcích parc.č. st.4785, st.4786, st.4787, zast.pl.

Budova i pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 8045, pro katastrální území Třebíč, obec Třebíč u Katastrálního úřadu v Třebíči.

Pozemky parc. č. st.4785, st.4786, st.4787, zast. plocha, na kterých je uvedena budova postavena, jsou předmětem převodu v souladu s par.21, odst.1, zák.č. 72/1994 Sb.

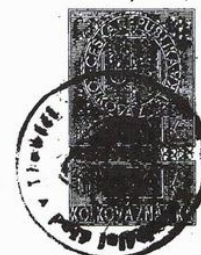
Vlastník vymezuje v budově všechny jednotky v počtu 39 bytových jednotek, číslovaných: 626/1 až 626/13, 627/1 až 627/13, 628/1 až 628/13.

Vlastník nabyt vlastnícké právo k budově na základě Aktualizovaného privatizačního projektu Českých energetických závodů z 23.4.1992 č.11315 (01502) a k pozemkům na základě Aktualizovaného privatizačního projektu Českých energetických závodů z 17.6.1994 č. 50097 ve znění Dodatku k privatizačnímu projektu Českých energetických závodů z 6.4.1996 č. 50097/4001 a souhlasu ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci č.j. 470/1062/96.

N a v r h u j e m e, aby bylo zahájeno řízení o povolení vkladu Prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a aby Katastrální úřad v Třebíči rozhodl, že vklad tohoto prohlášení ze dne 24.01.2000 **s e p o v o l u j e**.

Vlastník tímto pověřuje pana Zdenka Vařbucht, r.č.570224/0555, bytem Jaroslava Haška 665, Třebíč, k zastupování při řízení o povolení vkladu prohlášení vlastníka ke shora uvedené budově do katastru nemovitostí. Toto pověření opravňuje pana Zdenka Vařbucht, aby vlastníka zastupoval při jednáních s katastrálním úřadem v Třebíči, prováděl v podaných návrzích na vklad a dalších listinách potřebné opravy a doplnění, které by byly katastrálním úřadem případně vytčeny jako vady a přebíral prohlášení vlastníka po vkladu do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad v Třebíči		
Datum	16. 05. 2000	1124
Čís. pod. dokl. č.	119 -	1506/2000
Počet listů	Příloh	



32. Jednotka č. 628/6 je byt 2+1, v 3.NP.
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 58.3 m².

Jednotka č. 628/6 se skládá z:

kuchyně	12.1 m ²
předsíň	10.0 m ²
koupelna	2.5 m ²
WC	1.0 m ²
pokoj 1	14.6 m ²
pokoj 2	16.1 m ²
sklep	2.0 m ²
balkon	2.4 m ²
balkon se nezapočítává do plochy bytu	

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	3 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) vodoměry	2 ks
h) top.tělesa vč.měření	3 ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny a nenosné konstrukce balkonu)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce
- veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, odpadní potrubí od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, který je umístěn před elektroměrem
- plynové potrubí včetně armatur od hlavního uzávěru plynu pro byt, který je umístěn před plynoměrem

K vlastnictví jednotky č.: 628/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 583/24108 na společných částech budovy.

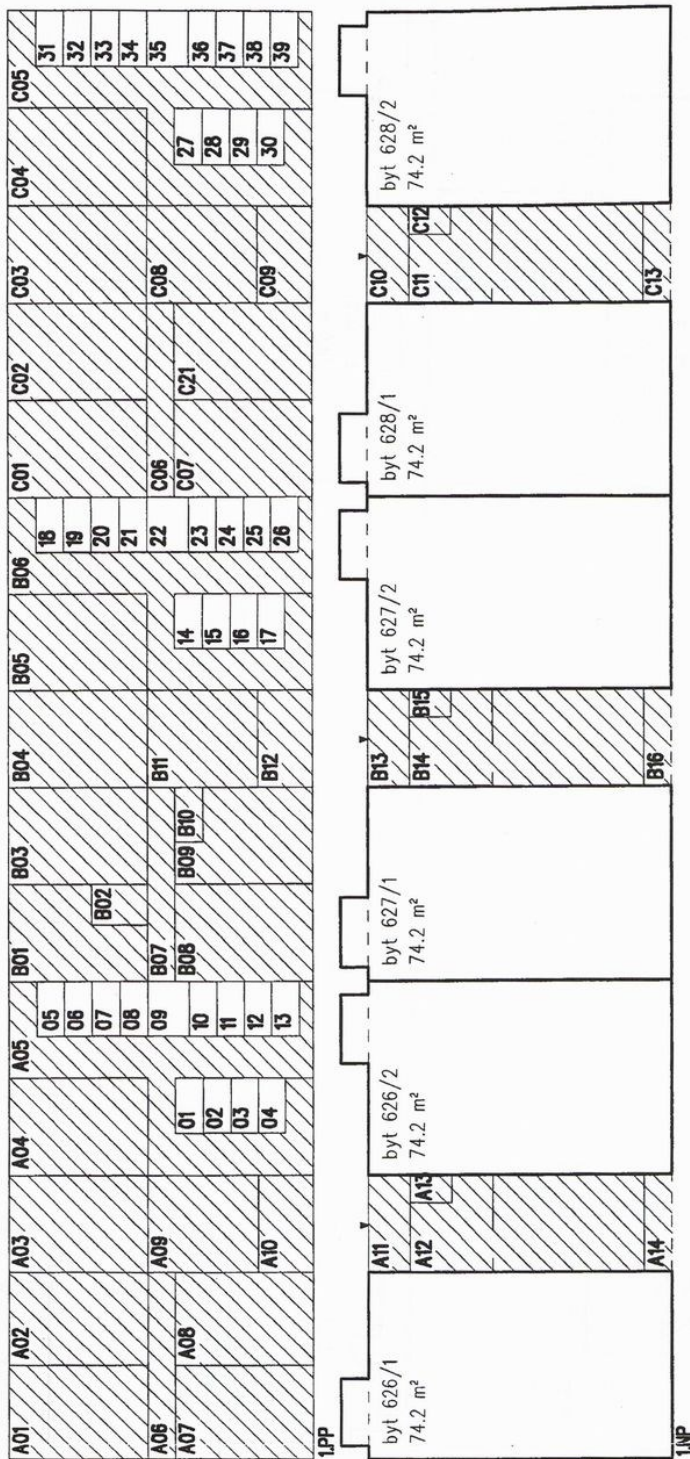
33. Jednotka č. 628/7 je byt 2+1, v 3.NP.
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 48.8 m².

Jednotka č. 628/7 se skládá z:

kuchyně	8.3 m ²
předsíň	7.7 m ²
koupelna	2.0 m ²
WC	1.0 m ²
pokoj 1	11.9 m ²
pokoj 2	15.9 m ²
sklep	2.0 m ²
balkon	2.4 m ²
balkon se nezapočítává do plochy bytu	

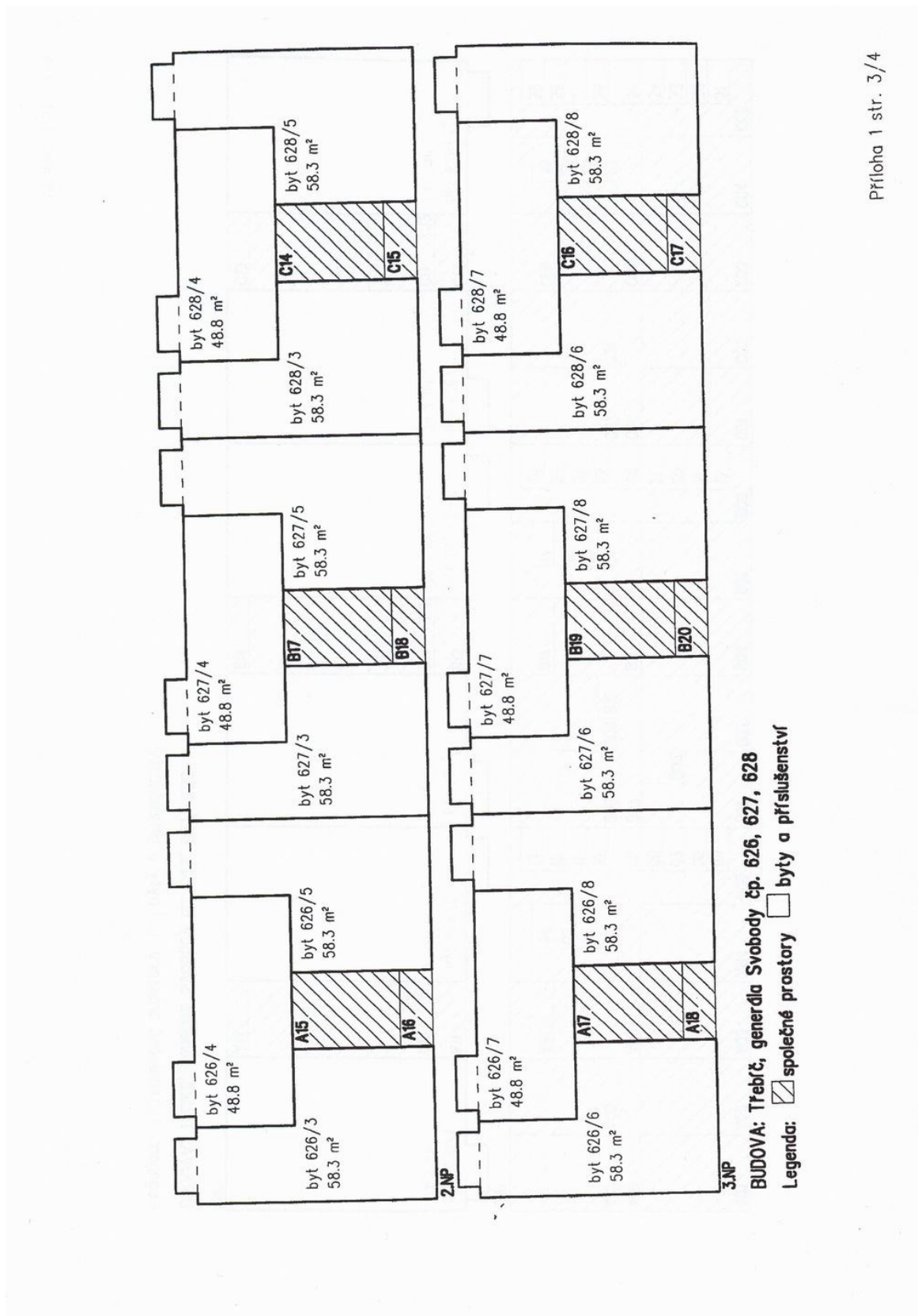
Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
--------------------	------



BUDOVA: Třebíč, generála Svobody čp. 626, 627, 628

Legenda:  společné prostory  byty a příslušenství



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. faktura 108/2025.

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 075508/2025.

V Brně 18.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.6.