

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008543/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 466, 467, součástí pozemku parc.č. 466 je stavba rodinného domu č.p. 228, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třešť, obci Třešť, okrese Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví č. 38.

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:	443/2026	

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

Číslo jednací:	137EX9844/24
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	3 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 8.3.2026

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. 38 pro k.ú. Třešť ze dne 20.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2026.

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 25.2.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly při místním šetření znalci zpřístupněny.

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. 38, k.ú. Třešť vyhotoveno dne 20.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Třešť vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 25.2.2026, nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 25.2.2026.
- 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 (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX9844/24 ze dne 26.1.2026.
- 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. 38 ze dne 20.1.2026 pro k.ú. Třešť 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 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 známé. 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. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Třešť, k.ú. Třešť
Adresa nemovité věci: Na Hrázi 228/5, 589 01 Třešť

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, znalec pořídil nákresy a fotodokumentaci.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný ve městě Třešť, v katastrálním území Třešť, severním směrem od centrální části města, při místní zpevněné komunikaci ul. Na Hrázi č.or. 5. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s dvorem a s menší zahradou směrem do ulice. Dům je řadový koncový, pravděpodobně nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba a v docházkové vzdálenosti centrální část města a zastávka autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 466, 467, součástí pozemku parc.č. 466 je stavba rodinného domu č.p. 228, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

469/1

Město Třešť

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 228:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, pravděpodobně nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové a smíšené s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenocementová, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady jsou pravděpodobně keramické, schodiště je betonové. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně ve standardním provedení dlážděné, plovoucí, vinyl či z PVC povrchem, vytápění je ústřední, ohřev TUV je pravděpodobně pomocí boileru, je provedeno napojení dle RUIÁN na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení i ostatní vybavení je pravděpodobně standardního či podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno přesně zjistit dispoziční uspořádání rodinného domu.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací z RUIÁN, pochází původní rodinný dům z roku 1945, v poslední době byl pravděpodobně částečně modernizován (okna, střecha). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a pravidelné údržbě (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 38. Pozemek parc.č. 466 je zastavěn rodinným domem č.p. 228 s dvorní částí, pozemek parc.č. 467 tvoří menší zahradu směrem do ulice. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše SO - plochy

smíšené obytné.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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
Komentář: 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. 38 ze dne 20.1.2026 pro k.ú. Třešť 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 práva a zahájení exekucí (viz. LV č. 38, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 38, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací při místním šetření a od objednatele posudku 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. Rodinný dům

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. Rodinný dům

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 rodinných domů s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	222,00 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.

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 provedení 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 provedení 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:	Rodinný dům	
Lokalita:	ul. Dr. Konarovského 1051/9, Třešť	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	4+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	670,00 m ²	
Užitná plocha:	146,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,01	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,01	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 05/2025	Celkový koeficient K_c	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-2968/2025-707
4 700 000 Kč	0,95	Upravená cena
		4 465 000 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-2968/2025-707


Název:	Rodinný dům
Lokalita:	ul. Kosmákova 555/5, Třešť
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	478,00 m ²

Užitná plocha:	110,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)	1,05	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,01	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 12/2024		Celkový koeficient K_c
2 999 999 Kč		1,01



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-8163/2024-707
Upravená cena
3 029 999 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	ul. Kosmákova 901/1, Třešť	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	4+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	681,00 m ²	
Užitná plocha:	160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2024)	1,05	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,01	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 03/2024		Celkový koeficient K_c
4 299 958 Kč		0,97



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1483/2024-707
Upravená cena
4 170 959 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 029 999,- až 4 465 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 3 888 653,- Kč. 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 3 888 653,- Kč, po zaokrouhlení na 3 900 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 029 999 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 888 653 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 465 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 888 653 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 888 653 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

3 888 653,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**3 900 000 Kč**

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- docházková vzdálenost do centra města

Slabé stránky

- stáří objektu
- menší pozemkové zázemí

Obvyklá cena**3 900 000 Kč**

slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům nacházející se ve vhodné lokalitě k bydlení, s docházkovou vzdáleností do centra města, nevýhodou je stáří objektu a menší pozemkové zázemí. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách 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):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- 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. 38 pro k.ú. Třešť ze dne 20.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 466, 467, součástí pozemku parc.č. 466 je stavba rodinného domu č.p. 228, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třešť, obci Třešť, okrese Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví č. 38, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava 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 25.2.2026 po zaokrouhlení na 3.900.000,- Kč (slovy: tři miliony devět set tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 900 000 Kč

slovy: Tři miliony devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

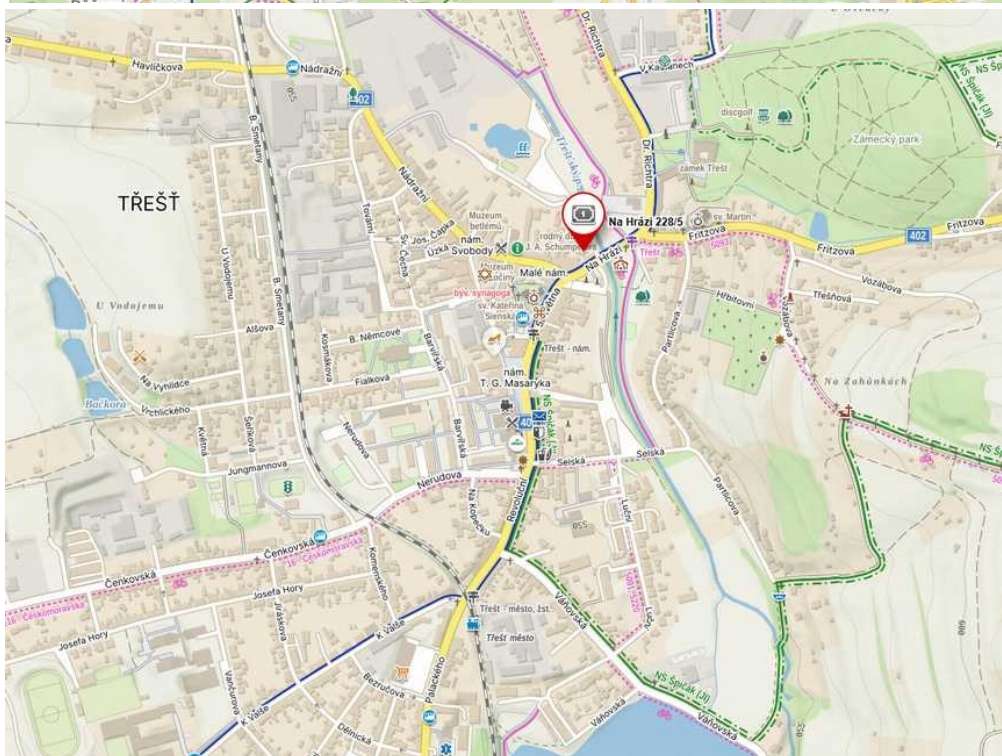
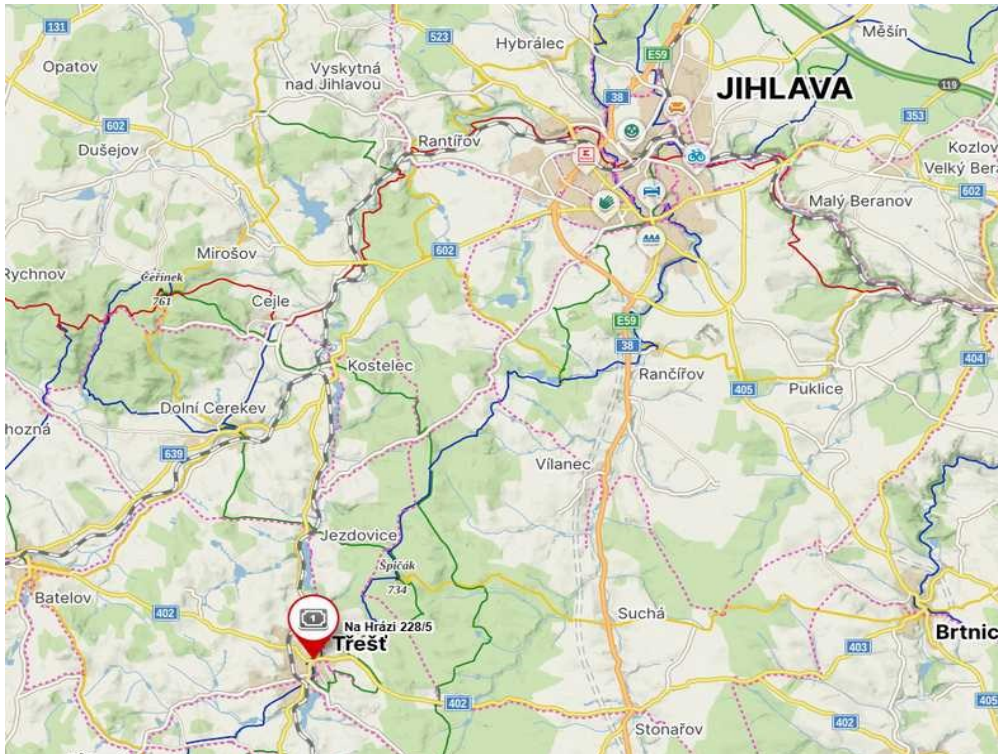
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

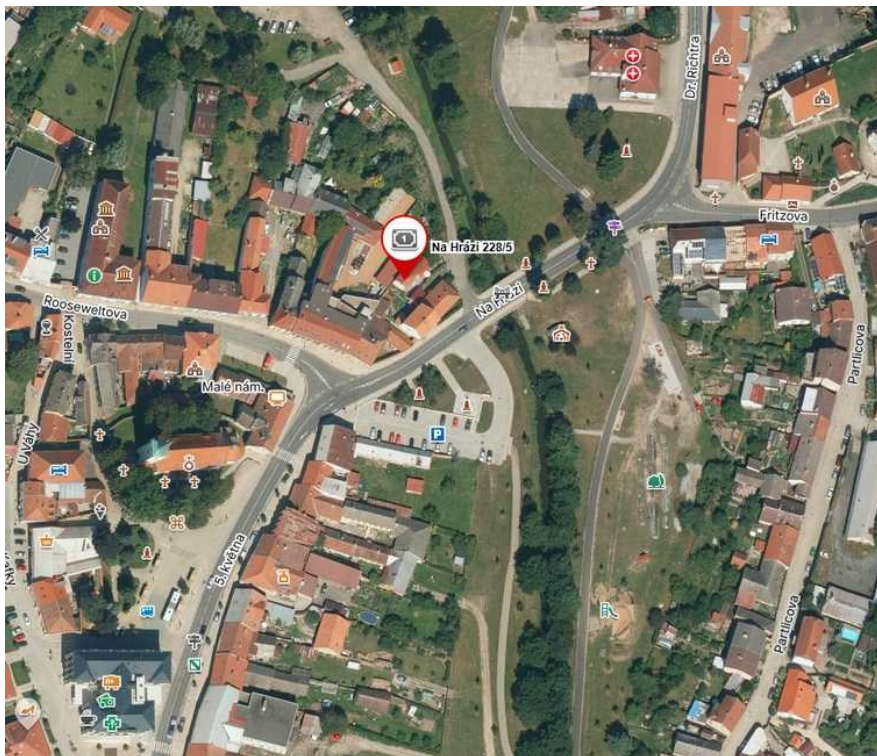
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	7
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Čelní pohled na RD



Dvorní část RD



Zahrada do ulice



Označení RD č.p. a č.or.



Připojení na IS

LV č. 38

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2026 16:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 9844/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 588032 Třešť
 Kat.území: 770761 Třešť List vlastnictví: 38

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Kříž David a Křížová Veronika, Na Hrázi 228/5, 58901 Třešť		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	466	135	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Třešť, č.p. 228, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 466					
	467	87	ostatní plocha	manipulační plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.251.100,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru, do celkové výše 1.313.655,- Kč, vzniklé do 15.7.2048
- budoucí určená právním důvodem, ze zástavní smlouvy, do celkové výše 162.643,- Kč, vzniklé do 15.7.2048

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 466, Parcela: 467

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000698467 ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 09:55:29. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Jihlava

V-7664/2018-707

Pořadí k 19.09.2018 09:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000698467 ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 09:55:29. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Jihlava

V-7664/2018-707

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2026 16:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 588032 Třešť
Kat.území: 770761 Třešť List vlastnictví: 38
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000698467 ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 09:55:29. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Jihlava
V-7664/2018-707

Související zápisy**Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000698467 ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 09:55:29. Zápis proveden dne 11.10.2018; uloženo na prac. Jihlava
V-7664/2018-707

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu**

o Zahájení exekuce**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno**

Povinnost k

Křížová Veronika, Na Hrázi 228/5, 58901 Třešť, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-9844/2024 -10 ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 04:30:34. Zápis proveden dne 19.08.2024; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-13181/2024-703

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 466, Parcela: 467

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Brno-venkov čj. 137 Ex-9844/2024 -15 (19 EXE 501/2024-13) ze dne 21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 16:34:57. Zápis proveden dne 26.08.2024; uloženo na prac. Jihlava
Z-6637/2024-707

o Zahájení exekuce**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01****Litoměřice**

Povinnost k

Křížová Veronika, Na Hrázi 228/5, 58901 Třešť, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3819/2024 -25 (19 EXE 495/2024-21) ze dne 30.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 13:25:17. Zápis proveden dne 04.09.2024; uloženo na prac. Jihlava
Z-6843/2024-707



Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne..... v..... hodin..... minut. <input type="checkbox"/> Protože adresa má být zastřezena, byla zásilka uložena a přepravena k vyzvednutí dne <u>02. 02. 2026</u> a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele: Michaela Janková  podpis doručovatele <input type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta dne..... v..... hodin..... minut. <input checked="" type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátovým určené schránky (domovní schránka, poštovní přiráčka, dodávací schránka) dne <u>18.12</u> Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele <u>Michaela Janková</u>  podpis vydávající osoby / doručovatele	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552
DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU	
<input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA <u>Č.j.: 134 Ex 9844/24</u>	
Adresát: <u>VERONIKA KŘÍŽOVÁ</u> <u>NA HLÁZI 228/5</u> <u>589 01 TŘEŠŤ</u>	
Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....	
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....	
Potvrzují převzetí této zásilky dne.....	
Podpis osoby, která zásilku převzala.....	

Srovnatelné objekty

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Dr. Konarovského 1051/9, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1637142



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	146 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.284752201291, 15.476485219164
Plocha pozemku:	670 m ²	Zadáno v:	05.05.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-2968/2025-707

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi rodinný dům 4+1 ve velmi klidné ulici města Třešť, vzdáleného 16 km od Jihlavy a 13 km od města Telč. Dvoupodlažní cihlová stavba je určena k rekonstrukci dle Vašich vlastních představ, je v zachovalém stavu, stojí na vlastním rovinatém pozemku o celkové rozloze 670 m² a dispozičně poskytuje případným zájemcům zajímavé bydlení venkovského stylu. Obytnou část tvoří dvě nadzemní podlaží, v 1.NP se nachází předsíň, chodba, samostatná toaleta, koupelna s vanou, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. Ve 2.NP se nachází terasa s příjemným výhledem a posezením, chodba, druhá toaleta, koupelna s vanou a dále dvě místnosti, kdy jedna místnost je využívána jako další ložnice a druhá sloužila jako kuchyň. Horní patro může být tedy využito například jako ateliér, pracovna, samostatný byt pro studenty, nebo je zde možné vybudovat dva pěkné dětské pokoje pro Vaše ratolesti. V suterénu domu se nachází sklep, kombinovaná kotelna na plyn a tuhá paliva, prádelna a garáž. Zadní část nabízené nemovitosti tvoří jihovýchodně orientovaná zahrada se vzrostlými stromy a s ohledem na dostatek soukromí je tak ideálním místem k odpočinku a relaxaci. Na pozemku se dále nachází menší kůlna a víceúčelová stavba, která nyní slouží jako sklad a dílna. Pozemek je přístupný přímo z ulice a lze tak na něm pohodlně parkovat další vozidla. Ve městě je zajištěna vynikající občanská vybavenost, za zmínku stojí například mateřská škola, základní škola, dům dětí a mládeže, základní umělecká škola, střední odborná škola a učiliště se zaměřením na mnoho učebních oborů, dále pak městská sportovní hala, sportovní kluby, jezdecký klub, přírodní koupaliště Malvíny, zámek Třešť, kulturní dům, kino, městská knihovna, poliklinika, široká síť obchodů, restaurací a služeb a velmi dobrá dopravní obslužnost. Městem protéká Třešťský potok, okolí města tvoří úchvatná příroda, národní přírodní rezervace Velký Špičák, naučná stezka, lesy a



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

rybníky, tento kraj je tak ideální volbou pro pěší turistiku, cykloturistiku, houbaření nebo vyznavače rybolovu. V případě zájmu Vám zdarma zajistíme výhodné financování.

Adresa

Dr. Konarovského 1051/9, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1637142



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

146 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Dr. Konarovského 1051/9, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1637142

Cenová historie 07.11.2024 - 05.03.2025 (118 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.05.2025	od 4,6 do 4,8 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	05.03.2025 (po 118 d.)	4 700 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	07.11.2024	4 700 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

110 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kosmákova 555/5, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1561363



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	401 m ²
Podlahová plocha:	110 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.29135615978, 15.478389194578
Plocha pozemku:	478 m ²	Zadáno v:	02.12.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-8163/2024-707
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o dispozici 2+1 v obci Třešť. Zastavěná plocha domu 110 m². Je napojen na obecní vodovod a elektřinu. Plyn je veden před domem (možnost připojení). Odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Střecha sedlová, střešní krytina - betonová taška (Bramac). Dům je částečně podsklepen. Vytápění domu je řešeno elektrickými akumulacími kamny. Ohřev vody zajišťuje el. bojler. Dispozice domu: - sklep - částečně podsklepeno cca 20m² - LNP - kuchyň, 2x pokoj, koupelna, WC, chodba, v přední části je dílna - prostorná půda - možnost půdní vestavby. Zahrada je rovinatá o velikosti 401m². Dům se nachází v klidné části obce. V obci Třešť je veškerá občanská vybavenost. Obec Třešť leží cca 16km od Jihlavy. Pro více informací mě kontaktujte. Prohlídka možná kdykoliv po předchozí domluvě.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

110 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kosmákova 555/5, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1561363

Cenová historie 10.07.2024 - 02.01.2025 (176 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.12.2024	od 2,8 do 3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	02.01.2025 (po 31 d.)	2 999 999 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.07.2024	2 999 999 Kč za nemovitost; včetně provize a právního servisu	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

160 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kosmákova 901/1, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1446665

**Typ nemovitosti:**

dům

Příslušenství:

Nic

Podlahová plocha:160 m²**Stav:**

před rekonstrukcí

Dispozice:**GPS:**

49.291101838223, 15.478426326504

Plocha pozemku:681 m²**Zadáno v:**

04.03.2024

Celkem podlaží:**Číslo vkladu:**

V-1483/2024-707

Popis nemovitosti

Je pro Vás klid a soukromí důležité? Máte rádi prostor a bezpečí? Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme ke koupi rodinný dům ve velmi klidné části Třeště, který představuje ideální příležitost pro ty, kteří hledají možnost si přizpůsobit dům pro své vlastní potřeby a uplatnit vlastní nápady. Tato nemovitost má mnoho potenciálu a nabízí řadu výhod pro budoucí majitele. Dům je zděný, podsklepený, samostatně stojící. Zastavěná plocha domu je 160m². V přízemí domu se nachází průchozí chodba, koupelna, samostatné WC, komora a bytová jednotka se současnou dispozicí o velikosti 4+1. Celé vrchní patro je tvořeno půdou, která je ve velmi dobrém technickém stavu. Ve sklepě je plynový kotel a technická místnost. Infrastruktura domu je napojena na veřejný plynovod, vodovod s kanalizací a elektrickou sítí. Na nemovitost navazuje dvorek, na kterém je postavena zděná dílna a kůlna. Zde by v budoucnu mohla vyrůst garáž, garážové stání, nebo např. zahradní pergola. Na dvorek navazuje slunná zahrada. Velice atraktivní možností je získání dotaci „oprav dům po babičce“! Energetický štítek G vám dává možnost provést důkladnou rekonstrukci a dosáhnout vysoké energetické účinnosti. I přesto, že je nemovitost situována v klidné části Třeště, zůstává dostupná veškerá občanská vybavenost, vč. obchodů, zdravotního střediska, školky a školy. Z tohoto důvodu bude po rekonstrukci určena především mladým rodinám s dětmi. Pro lepší představu je součástí fotogalerie současný stav a budoucí (po rekonstrukci) označený jako „vizualizace“. Neváhejte s touto příležitostí a kontaktujte makléře s prohlídkou!



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Prodej domu

160 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kosmákova 901/1, 58901 Třešť



Detail nabídky

#1446665

Cenová historie 22.01.2024 - 07.02.2024 (16 d.)

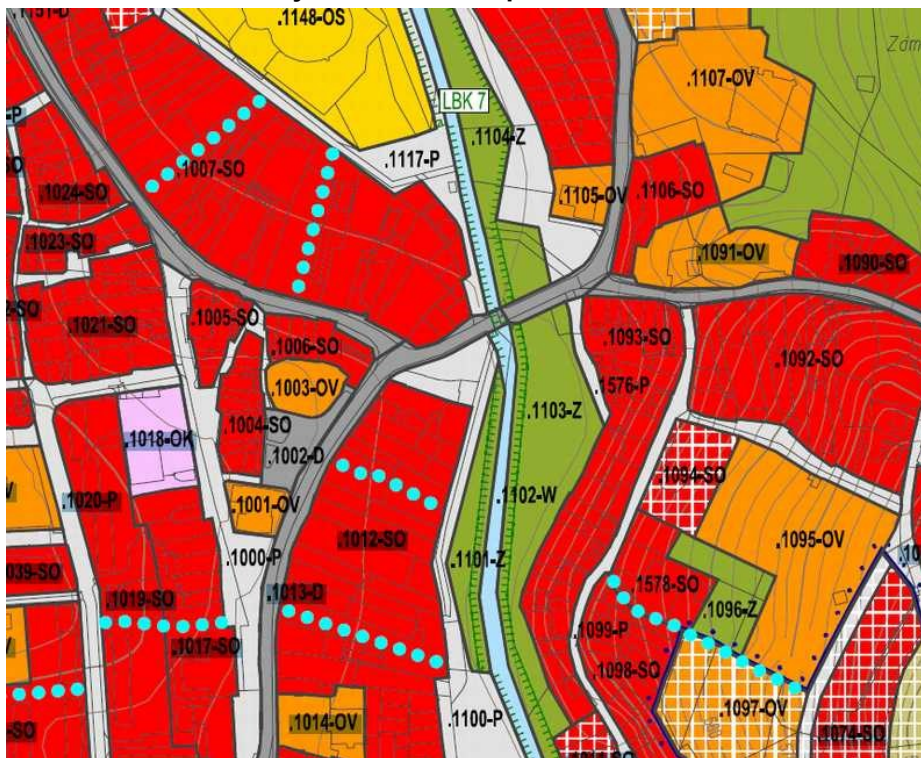
	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.03.2024	od 4,2 do 4,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.03.2024 (po 25 d.)	4 299 958 Kč Číslo řízení: V-1483/2024-707	-334 298 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	07.02.2024 (po 16 d.)	4 634 256 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	22.01.2024	4 634 256 Kč za nemovitost; včetně poplatků, včetně právního servisu	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.03.2026

valuo

Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PL. STABILIZOVANÉ PL. ROZVOJOVÉ ÚZEMNÍ REZERVY

.000-SO	.000-SO	[ROO]	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
.000-OK	.000-OK	[ROO]	PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OK)
.000-OV	.000-OV	[ROO]	PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ (OV)
.000-OS	.000-OS	[ROO]	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT (OS)
.000-OX	.000-OX	[ROO]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPECIFICKÝCH FOREM (OX)
.000-Z	.000-Z	[ROO]	PLOCHY ZELENĚ VEŘEJNÉ (Z)
.000-P	.000-P	[ROO]	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)
.000-D	.000-D	[ROO]	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (D)
.000-T	.000-T	[ROO]	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (T)
.000-V	.000-V	[ROO]	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

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 20/2026.

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 008543/2026.

V Brně 8.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.