

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017053/2026

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 1/9 na pozemku parc.č. 383/88, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95, součástí pozemku parc.č.st. 37/2 je stavba rodinného domu č.p. 216, součástí pozemku parc.č.st. 607 je stavba rodinného domu č.p. 107, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obci Hrotovice, okrese Třebíč, zapsáno na listu vlastnictví č. 203, 407.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	451/2026	

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

Číslo jednací:	137EX8697/21
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	190 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 46

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.3.2026

Vyhotoveno: V Brně 10.4.2026

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. 203, 407 pro k.ú. Hrotovice ze dne 25.2.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 31.3.2026.

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 31.3.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci při místním šetření 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

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 203, 407 k.ú. Hrotovice vyhotoveno dne 25.2.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Hrotovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 31.3.2026 (nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 31.3.2026.
- 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 137EX8697/21 ze dne 25.2.2026.
- 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. 203, 407 ze dne 25.2.2026 pro k.ú. Hrotovice 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 nenesé 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. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Hrotovice, k.ú. Hrotovice
Adresa nemovité věci: Dol. chalupy 107, Krátká 216, 675 55 Hrotovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, rodinné domy a pozemek, situované ve městě Hrotovice, v katastrálním území Hrotovice, rodinné domy jsou umístěny severovýchodním směrem od Městského úřadu, při místní zpevněné komunikaci ul. Krátká (RD č.p. 216) a ul. Dol. chalupy (RD č.p. 107). Rodinné domy se nachází v rovinatém terénu, jsou pravidelného půdorysného tvaru, rodinný dům č.p. 216 je řadový koncový, jednopodlažní se sedlovou střechou, rodinný dům č.p. 107 je samostatně stojící, dvoupodlažní s podsklepením a se střechou plochou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně residenční zástavba, v docházkové vzdálenosti centrální část města s veškerými službami a autobusovým nádražím. Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 383/88, který je umístěn západním směrem od zastavěné části města, po levé straně cyklostezky vedoucí na obec Odunec, k datu ocenění využíván jako zahrada s drobnými vedlejšími stavbami na pozemku. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/9 na pozemku parc.č. 383/88 a ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na pozemcích parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95, součástí pozemku parc.č.st. 37/2 je stavba rodinného domu č.p. 216, součástí pozemku parc.č.st. 607 je stavba rodinného domu č.p. 107, 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 checked="" 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 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

383/92	Město Hrotovice (přístup k pozemku p.č. 383/88)
383/99	Kraj Vysočina (přístup k pozemku p.č. 383/88)
907/1	Kraj Vysočina (přístup k pozemku p.č. 383/88)
883/3	Kraj Vysočina (přístup k RD č.p. 216)
932	Město Hrotovice (přístup k RD č.p. 107)

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 216 na parc.č.st. 37/2:

Jedná se o řadový koncový, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené či betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je nedokončená, sokl je kamenný, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady keramické. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně dlážděné, dřevěné, koberce či betonové, vytápění je lokální, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost a napojení na inženýrské sítě nebyla ověřena*), v kuchyni pravděpodobně standardní sporák, vnitřní hygienické vybavení nebylo možno zjistit, ostatní vybavení je spíše chybějící či podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází rodinný dům z roku 1960 (dle RUIÁN), v průběhu životnosti pravděpodobně bez zásadních rekonstrukcí a modernizací, současný stavebně technický stav objektu je zhoršený, mimo

běžnou údržbu (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis rodinného domu č.p. 107 na parc.č.st. 607:

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, s dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je plochá, krytina je ve standardním provedení pravděpodobně lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenocementová v části opadaná, sokl není upraven, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady keramické. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně dlážděné, dřevěné, koberce či betonové, vytápění je ústřední či lokální na tuhá paliva, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci, plyn (dle RUIÁN, poznámka: funkčnost a napojení na inženýrské sítě nebyla ověřena), v kuchyni pravděpodobně standardní sporák, vnitřní hygienické vybavení nebylo možno zjistit, ostatní vybavení je spíše chybějící či podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází rodinný dům z roku 1990 (dle RUIÁN), v průběhu životnosti pravděpodobně bez zásadních rekonstrukcí a modernizací, současný stavebně technický stav objektu je zhoršený, mimo běžnou údržbu (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95:

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 407. Pozemek parc.č.st. 37/2 je zastavěn rodinným domem č.p. 216 s dvorní částí, kde je umístěna zděná vedlejší stavba, pozemek parc.č.st. 607 je zastavěn rodinným domem č.p. 107 a pozemek parc.č. 95 tvoří předzahrádku u rodinného domu č.p. 107 a zahradu mezi rodinnými domy č.p. 107 a č.p. 216. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše BI - bydlení v rodinných domech, městské a příměstské.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobné vedlejší stavby:

Jedná se drobné vedlejší stavby nacházející se ve dvorní části rodinného domu č.p. 216 a u rodinného domu č.p. 107 a na zahradě parc.č. 95 ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

Venkovní úpravy

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

Popis pozemku parc.č. 383/88:

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 203. Pozemek parc.č. 383/88 je oplocený, nezastavěný, k datu ocenění využíván jako zahrada, na které jsou umístěny drobné vedlejší stavby (pravděpodobně bez základových konstrukcí) ve zhoršeném stavebně technickém stavu sloužící zejména ke skladovacím účelům. Pozemek je rovinatý, přístupný po místní částečně zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v ploše změn ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků 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
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 Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 203, 407 ze dne 25.2.2026 pro k.ú. Hrotovice 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: zahájení exekucí, vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. LV č. 203, 407, příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 203, 407, tj. na zahájení exekucí, vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Rodinný dům č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, p.č. 95****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Ideální podíl na rodinném domě č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, p.č. 95

2. Pozemek parc.č. 383/88**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Ideální podíl na pozemku p.č. 383/88

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. Rodinný dům č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Ideální podíl na rodinném domě č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95

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:	551,00 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 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:


1.	Rodinný dům	
Lokalita:	Podloučky 261, Hrotovice, okres Třebíč	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	5+kk	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	482,00 m ²	
Užitná plocha:	142,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2025)		1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení		0,80
K5 Celkový stav - lepší celkový stav		0,80
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek		1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování		1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-

Cena k 04/2025 4 390 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,65	1964/2025-710 Upravená cena 2 853 500 Kč
---------------------------------------	---	--

2. Rodinný dům		
Lokalita: Slavětice 2, okres Třebíč		
Popis: Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží: 1.NP		
Dispozice: 2+1, 2+0		
Typ stavby: cihla		
Pozemek: 2 305,00 m ²		
Užitná plocha: 180,00 m ²		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)	1,01	
K2 Velikosti objektu - o něco menší velikost	1,01	
K3 Poloha - horší poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení	0,90	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 06/2025 4 500 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,75	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-3255/2025-731 Upravená cena 3 375 000 Kč

3. Rodinný dům		
Lokalita: Přešovice 73, okres Blansko		
Popis: Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží: 1.PP/2.NP		
Dispozice: 4+1		
Typ stavby: cihla		
Pozemek: 521,00 m ²		
Užitná plocha: 240,00 m ²		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - horší poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 05/2025 2 600 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,02	Zdroj: valuo.cz, KN, V- 2615/2025-731 Upravená cena 2 652 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2 652 000,- až 3 375 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 960 167,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, stavebně technický stav a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 2 960 167,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 652 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 960 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 375 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 960 167 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 960 167,00
ideální podíl	* 1,00 / 18,00
	= 164 453,72
prodej podílu (srážka 20 %)	* 0,80
	= 131 562,98
Výsledná porovnávací hodnota	131 563 Kč

2. Pozemek parc.č. 383/88

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Ideální podíl na pozemku parc.č. 383/88

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 pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	1 566,00 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 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:

1.	Pozemek			
Lokalita:	Hrotovice, okres Třebíč			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 383/96 (zahrada) nacházející se ve stejné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu města se pozemek nachází v ploše změn ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená, prodej 30.5.2025.			
Pozemek:	2 184,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 5/2025)				1,10
K2 Velikost - větší výměra				1,02
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2801/2025-710
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 5/2025		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
873 600	2 184	400	1,12	448

2.	Pozemky			
Lokalita:	Litovany, okres Třebíč			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 368/45, 368/46 (zahrada) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím (jedná se o zahradu za objektem bydlení), dle územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše BV - plochy bydlení venkovského charakteru, prodej 19.11.2025.			
Pozemek:	1 589,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2025)				1,10
K2 Velikost - obdobná výměra				1,00
K3 Poloha - horší poloha				1,20
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-6143/2025-710
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11/2025		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
600 000	1 589	378	1,32	499

3.	Pozemek			
Lokalita:	Radkovice u Hrotovic, okres Třebíč			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 432/44 (zahrada) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím (jedná se o zahradu za objektem bydlení), dle územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše BV - plochy bydlení venkovského charakteru, prodej 10.12.2024.			
Pozemek:	517,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2024)	1,20
K2 Velikost - menší výměra	0,99
K3 Poloha - horší poloha	1,20
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-6670/2024-701

Cena [Kč] k 12/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
93 000	517	180	1,43	257

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 257,- Kč/m² až 499,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 401,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 401,- Kč/m² plochy pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	257 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	401 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	499 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	401 Kč/m²
Výměra pozemku	1 566,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	627 966,00
ideální podíl	* 1,00 / 9,00
=	69 774,00
prodej podílu (srážka 10 %)	* 0,90
=	62 796,60
Výsledná porovnávací hodnota	62 797 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Rodinný dům č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Ideální podíl na rodinném domě č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, p.č. 95 131 563,- Kč

Rodinný dům č.p. 216, 107, pozemky parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95

Obvyklá cena po zaokrouhlení 130 000 Kč

slovy: Jedno sto třicet tisíc Kč

2. Pozemek parc.č. 383/88**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Ideální podíl na pozemku parc.č. 383/88 62 796,60 Kč

Pozemek parc.č. 383/88

Obvyklá cena po zaokrouhlení 60 000 Kč
slovy: Šedesát tisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení 190 000 Kč

Silné stránkyRodinné domy:

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost okresního města

Pozemek:

- lokalita vhodná k rekreaci a zahradnictví
- dostatečná velikost

Slabé stránkyRodinné domy:

- špatný až havarijný stavebně technický stav domu
- podílové spoluvlastnictví

Pozemek:

- podílové spoluvlastnictví
- napojení na inženýrské sítě

Obvyklá cena 190 000 Kč

slovy: Jedno sto devadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku, u pozemku zahrady porovnání na m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinné domy vhodné k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je zhoršený stavebně technický stav a podílové spoluvlastnictví, u pozemku se jedná o vhodnou lokalitu k rekreaci a zahradnické činnosti, nevýhodnou je podílové spoluvlastnictví a napojení na inženýrské sítě. Obdobné rodinné domy a obdobné pozemky zahrad 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 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 % (u rodinných domů), resp. 10 % (u pozemku).

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. 203, 407 pro k.ú. Hrotovice ze dne 25.2.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 31.3.2026.

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

A./ LV č. 203:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemku parc.č. 383/88, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obci Hrotovice, okrese Třebíč, zapsáno na listu vlastnictví č. 203, vedeném 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 31.3.2026 po zaokrouhlení na 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun českých),

B./ LV č. 407:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95, součástí pozemku parc.č.st. 37/2 je stavba rodinného domu č.p. 216, součástí pozemku parc.č.st. 607 je stavba rodinného domu č.p. 107, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obci Hrotovice, okrese Třebíč, zapsáno na listu vlastnictví č. 407, vedeném 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 31.3.2026 po zaokrouhlení na 130.000,- Kč (slovy: sto třicet tisíc korun českých),

A./ + B./:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemku parc.č. 383/88, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č.st. 37/2, st. 607, parc.č. 95, součástí pozemku parc.č.st. 37/2 je stavba rodinného domu č.p. 216, součástí pozemku parc.č.st. 607 je stavba rodinného domu č.p. 107, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hrotovice, obci Hrotovice, okrese Třebíč, zapsáno na listech vlastnictví č. 203, 407, 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 31.3.2026 po zaokrouhlení na 190.000,- Kč (slovy: sto devadesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena**190 000 Kč**

slovy: Jedno sto devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

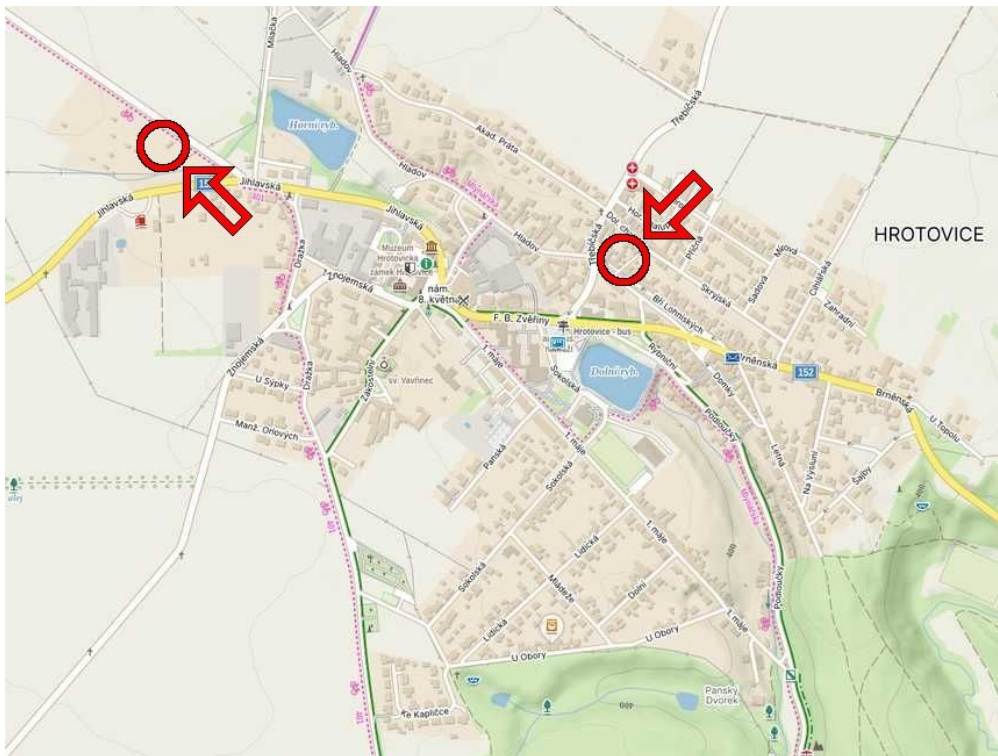
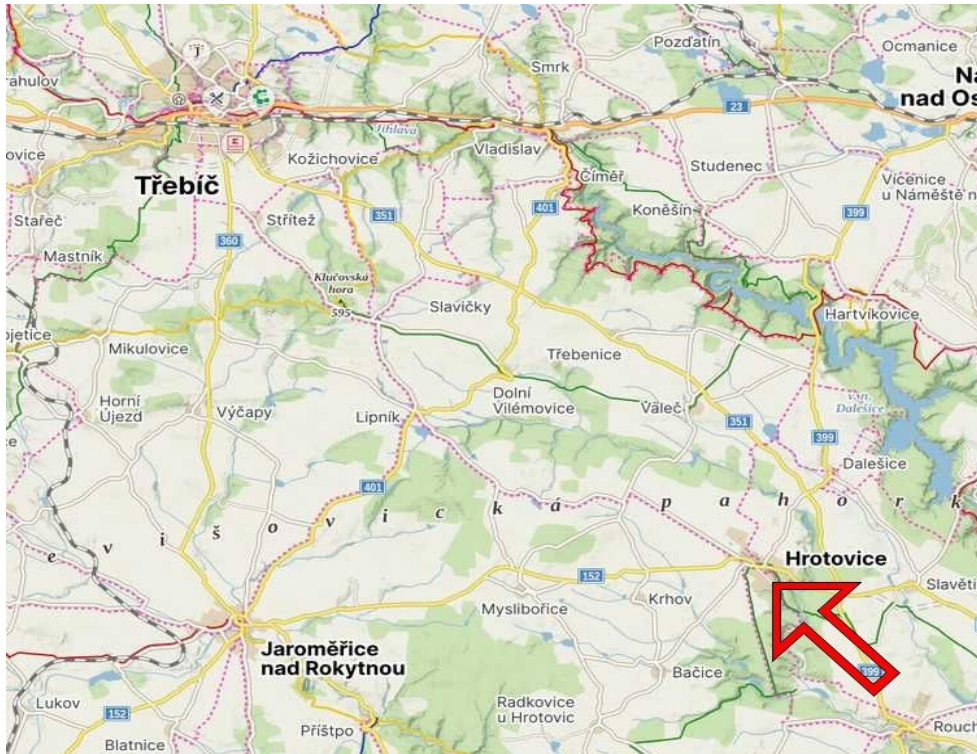
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	12
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	7
Výřez z územního plánu města.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



LV č. 203



LV č. 407

Fotodokumentace (LV č. 203)



Pozemek parc.č. 383/88



Pozemek parc.č. 383/88



Pozemek parc.č. 383/88



Pozemek parc.č. 383/88



Drobné stavby na pozemku parc.č. 383/88



Drobné stavby na pozemku parc.č. 383/88

Fotodokumentace (LV č. 407)



Uliční pohled na RD č.p. 216



Boční pohled na RD č.p. 216



Dvorní část RD č.p. 216



Dvorní část RD č.p. 216



Uliční pohled na RD č.p. 216



Označení RD č.p. 216



Příjezdová komunikace k RD č.p. 107



Uliční pohled na RD č.p. 107



Boční pohled na RD č.p. 107



Vjezd do garáže č.p. 107



Uliční pohled na RD č.p. 107



Označení RD č.p. 107

LV č. 203

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 8697/21 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 203

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/9
Havelka Jiří, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/9
Havelková Aloisie, Dol. chalupy 107, 67555 Hrotovice		1/9
Havelková Erika, Bří Lohenských 189, 67555 Hrotovice		1/18
Havelková Iveta, Zborovská 4602, 43001 Chomutov		1/9
Havelková Karolína, Na Výsluní 481, 67555 Hrotovice		1/18
Havelková Kateřina, Jarní 392/11, Horní Kosov, 58601 Jihlava		1/9
Havelková Pavla, Biskupice 69, 67557 Biskupice-Pulkov		1/9
Havelková Soňa, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/9
Havelková Valentýna, nám. 8. května 632, 67555 Hrotovice		1/9

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 383/88	1566	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
 Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,
 RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 03875/19-012 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 14:50:38. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-6941/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 podíl 1/9

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,
 RČ/IČO: [REDACTED]
 Parcela: 383/88

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-03875/2019 -156 ze dne 12.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 14:50:36. Zápis proveden dne 14.11.2025; 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Kalistová, Pod Hájkem 406/1a, 180 00 Praha 8

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 182 EX-2167/2016 -8 ze dne 17.11.2016. Právní moc ke dni 31.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 12:04:38. Zápis proveden dne 28.11.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-4939/2025-710

*Související zápisy*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/9

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 383/88

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 182 EX-2167/2016 -207 ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 12:04:38. Zápis proveden dne 28.11.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-4940/2025-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Havelka Jiří, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-3767/2021 - 12 ze dne 05.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 13:00:22. Zápis proveden dne 08.12.2025; uloženo na prac. Klatovy

Z-8886/2025-404

*Související zápisy*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/9

Povinnost k

Havelka Jiří, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 383/88

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3767/2021 -171 ze dne 04.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 15:17:38. Zápis proveden dne 09.12.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-5042/2025-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město

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

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

strana 3

LV č. 407

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j: 8697/21 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 407

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/18
Havelka Jiří, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/18
Havelková Aloisie, Dol. chalupy 107, 67555 Hrotovice		5/9
Havelková Erika, Bří Lohniských 189, 67555 Hrotovice		1/36
Havelková Iveta, Zborovská 4602, 43001 Chomutov		1/18
Havelková Karolína, Na Výsluní 481, 67555 Hrotovice		1/36
Havelková Kateřina, Jarní 392/11, Horní Kosov, 58601 Jihlava		1/18
Havelková Pavla, Biskupice 69, 67557 Biskupice-Pulkov		1/18
Havelková Soňa, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice		1/18
Havelková Valentýna, nám. 8. května 632, 67555 Hrotovice		1/18

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	37/2	159	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrotovice, č.p. 216, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37/2					
P St.	607	78	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrotovice, č.p. 107, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 607					
P	95	314	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Havelka Erik, nám. 8. května 1, 67555 Hrotovice,
RČ/IČO: 

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 03875/19-012 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 14:50:38. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-6941/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

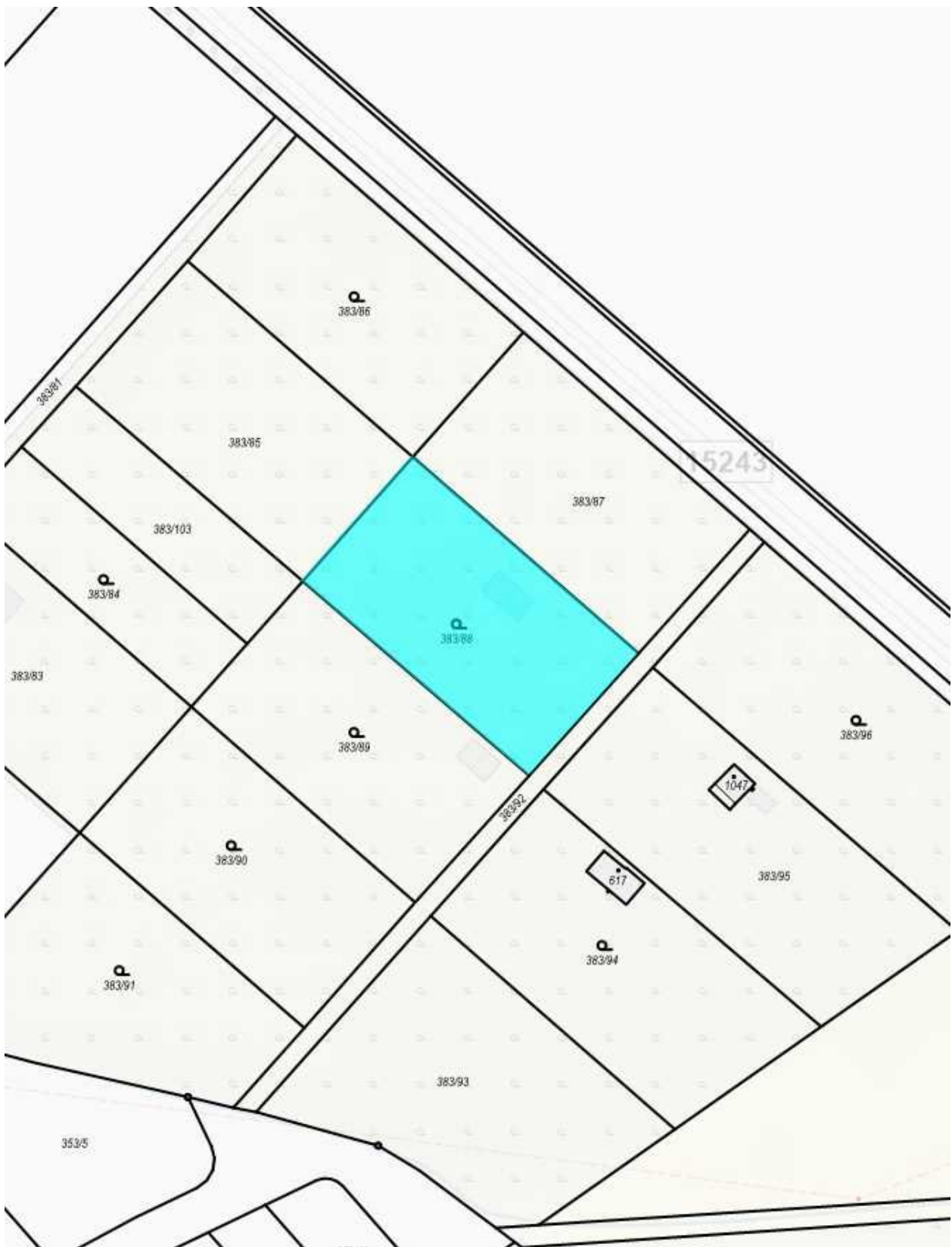
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

Kopie katastrální mapy



LV č. 407



LV č. 203

Srovnatelné objekty

Prodej domu

142 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Podloučky 261, 67555 Hrotovice



Detail nabídky

#1550405



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	142 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.10377016033, 16.065250381698
Plocha pozemku:	482 m ²	Zadáno v:	16.04.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-1964/2025-710

Popis nemovitosti

Nabízíme prodej jednopodlažního rodinného domu 5+kk s podlahovou plochou 142m². Původní cihlový dům byl v roce 1995 rozšířen a dostal novou střechu. Další rekonstrukce proběhla v roce 2017, kdy byl dům zateplen včetně výměny oken. Byly měněné rozvody elektřiny, vody, odpadu i topení. Celková plocha pozemku činí 482m². Zastavěná plocha domu je 218m². Všechny obytné místnosti jsou v prvním podlaží domu ve tvaru písmena U. Do domu se vstupuje přes „vorhaus“ sloužící jako garáž, kde za sebou můžou stát 2 auta. Na levé straně domu za garáží je posilovna, která po úpravě může sloužit i jako samostatný byt 1+kk oddělený od zbytku domu 4+kk. Do z části podsklepených obytných prostor se vstupuje z „vorhausu“ přes pár schodů do chodby, odkud jsou vstupy do kuchyně s jídelnou, dále do obývacího pokoje s krbem a vzadu na pravé straně domu jsou 2 ložnice. V kuchyňské lince je myčka, sklokeramická varná deska a horkovzdušná trouba. V domě je na podlahách dlažba nebo laminátové plovoucí podlahy. Okna jsou plastová s dvojskly. K vytápění a ohřevu vody slouží plynový kotel nebo krbová kamna s výměníkem. Na dvoře nad jedním ze sklepů je zastřešené posezení s krbem. Na oplocené zatravněné zahradě najdeme i jezírko. Využíván a udržován je i prostor před domem až k mostu přes potok Miláčka, který je na obecním pozemku, ovšem historicky patří k domu. V Hrotovicích je kompletní občanská vybavenost s dostatkem škol, lékařů i sportovišť. Známe je místní přírodní koupaliště. Město je takovým rekreačním centrem nedaleko od Brna (cca 50 km). Dříve to bylo letovisko brněnských občanů. Blízko je i Znojmo (35 km) nebo Třebíč (20 km). Za zmínku stojí blízký zámek Valeč – wellness hotel nabízející celou řadu atraktivních služeb. Stejně tak V – sport hotel. Pro rozvoj města je také důležitá blízkost atomové elektrárny Dukovany, která se teď rozšiřuje a bude zde větší poptávka po bydlení. PENB: D. Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40028719.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

142 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Podloučky 261, 67555 Hrotovice



Detail nabídky

#1550405



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

142 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Podloučky 261, 67555 Hrotovice



Detail nabídky

#1550405

Cenová historie 23.06.2024 - 25.12.2024 (185 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	16.04.2025	od 4,2 do 4,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	16.04.2025 (po 111 d.)	4 390 000 Kč Číslo řízení: V-1964/2025-710	-200 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	25.12.2024 (po 185 d.)	4 590 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	23.06.2024	4 590 000 Kč za nemovitost	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

180 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 2, 67555 Slavětice



Detail nabídky

#1737509



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	1341 m ²
Podlahová plocha:	180 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.103107307494, 16.109315199606
Plocha pozemku:	2305 m ²	Zadáno v:	20.06.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-3255/2025-710
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

K prodeji nabízíme rodinný dům - zemědělskou usedlost v klidném prostředí obce Slavětice, vzdálené 24 km od města Třebíč. Nemovitost je v původním udržovaném stavu, nabízející příležitost vytvoření domova s důrazem na zemědělské tradice a klidný venkovský život. Celková zastavěná plocha včetně hospodářských budov, dvora a zahrady činí 2305 m². Obytná část je tvořena dvěma samostatnými bytovými jednotkami 2+1 a 2+0, do kterých se vstupuje uzavřeným průjezdem. Dům je napojen na veškeré IS, zdrojem pitné vody je vodovodní řád, odpad je sveden do kanalizace. Užitková voda se odebírá ze tří studní, jedna se nachází před domem, další dvě ve dvoře. Vytápění je zajištěno krbovými kamny a elektrickými přímotopy. Průjezdem se vchází na uzavřený dvůr, poskytující dostatek soukromí a prostoru. Nachází se zde hospodářské budovy, dříve užívané k chovu hospodářských zvířat - prostorná stáj a chlévy, letní kuchyň, komora, garáž a skleník. Druhým průjezdem se dostaneme na velkou uzavřenou zahradu s možností pěstování vlastní zeleniny, ovoce nebo chovu hospodářských zvířat. Další hospodářskou částí nemovitosti je kůlna a prostorná stodola. Průkaz energetické náročnosti : G* (zpracovává se) Veškerou občanskou vybavenost nabízí 4 km vzdálené město Hrotovice, k rekreaci a rybaření je možno využívat 3 km vzdálené vodní dílo Dalešice.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

180 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 2, 67555 Slavětice



Detail nabídky

#1737509

Cenová historie 16.04.2025 - 19.05.2025 (32 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.06.2025	od 4,4 do 4,6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	19.05.2025 (po 33 d.)	4 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	16.04.2025	4 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK; + provize RK	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

240 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 73, 67557 Přešovice

**Detail nabídky**

#1737341



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	240 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.050258808938, 16.064776099127
Plocha pozemku:	521 m ²	Zadáno v:	21.05.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-2615/2025-710

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji prostorný řadový koncový rodinný dům z roku 1973 v klidné obci Přešovice, nedaleko Dukovan. Dům se nachází na kraji řadové zástavby čtyř domů a poskytuje pohodlné třípodlažní bydlení s balkonem, garáží, zahradou a praktickým technickým zázemím. Užitná plocha domu je 82 m² a celková rozloha pozemku činí 521 m². Přízemí tvoří garáž, kotelna, prádelna, sklep a podschodištvý prostor. K dispozici jsou dva samostatné vstupy zvenčí. V prvním patře se nachází obývací pokoj se vstupem na balkon, kuchyně, samostatné WC, koupelna a malá komora. Druhé patro nabízí tři ložnice, z nichž jedna má balkon. Dále je zde koupelna a oddělené WC. Půdní prostor je přístupný výsuvným žebříkem a v současnosti není účelově využit. Dům je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci, která umožní novému majiteli přizpůsobit si interiér dle vlastních potřeb a vkusu. Součástí domu je prostorná garáž, vhodná nejen pro parkování, ale i jako skladovací prostor. Nemovitost je vhodná jak pro rodinné bydlení, tak i jako zajímavá investiční příležitost. Díky své poloze v blízkosti Jaderné elektrárny Dukovany (cca 10 km) může sloužit k pronájmu pro její pracovníky nebo jako krátkodobé ubytování pro návštěvníky regionu. Obec Přešovice se navíc nachází 30 minut jízdy od Znojma, necelých 30 minut od Třebíče a přibližně 50 minut od Brna, což zajišťuje velmi dobrou dopravní dostupnost a spojení s většími městy. Na katastru obce se nachází rozlehlý přírodní park Rokytná. Majitel si vyhrazuje právo vybrat zájemce dle vlastních kritérií.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Prodej domu

240 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 73, 67557 Přešovice



Detail nabídky

#1737341

Cenová historie 15.04.2025 - 16.06.2025 (62 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	21.05.2025	od 2,6 do 2,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	21.05.2025 (po 26 d.)	2 600 000 Kč Číslo řízení: V-2615/2025-710	-157 300 Kč (-6%)
+ Stažení inzerátu	16.06.2025 (po 62 d.)	2 757 300 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	15.04.2025	2 757 300 Kč za nemovitost	

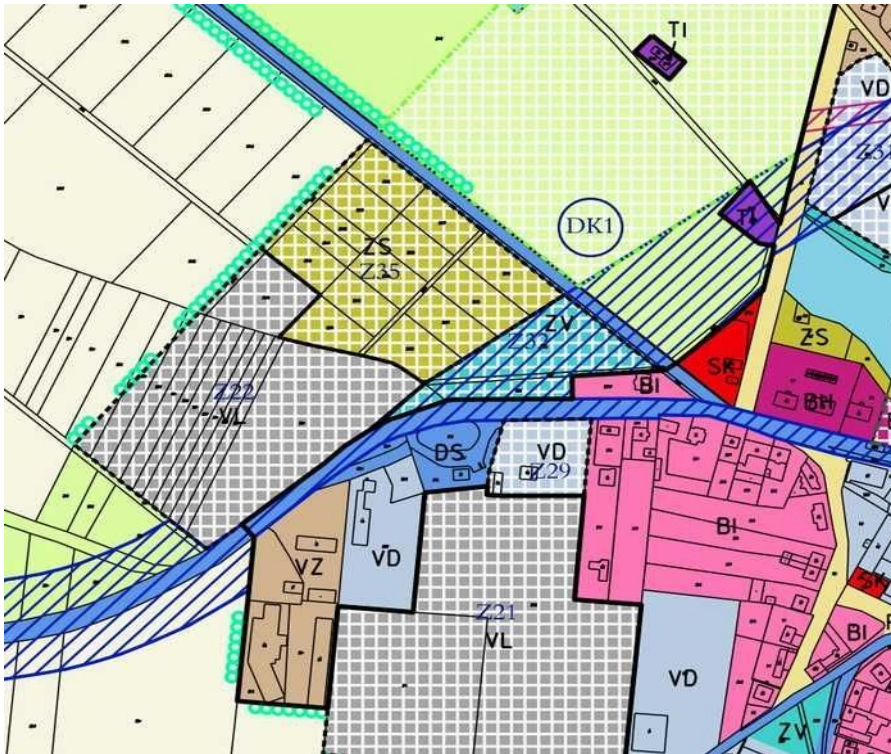


Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

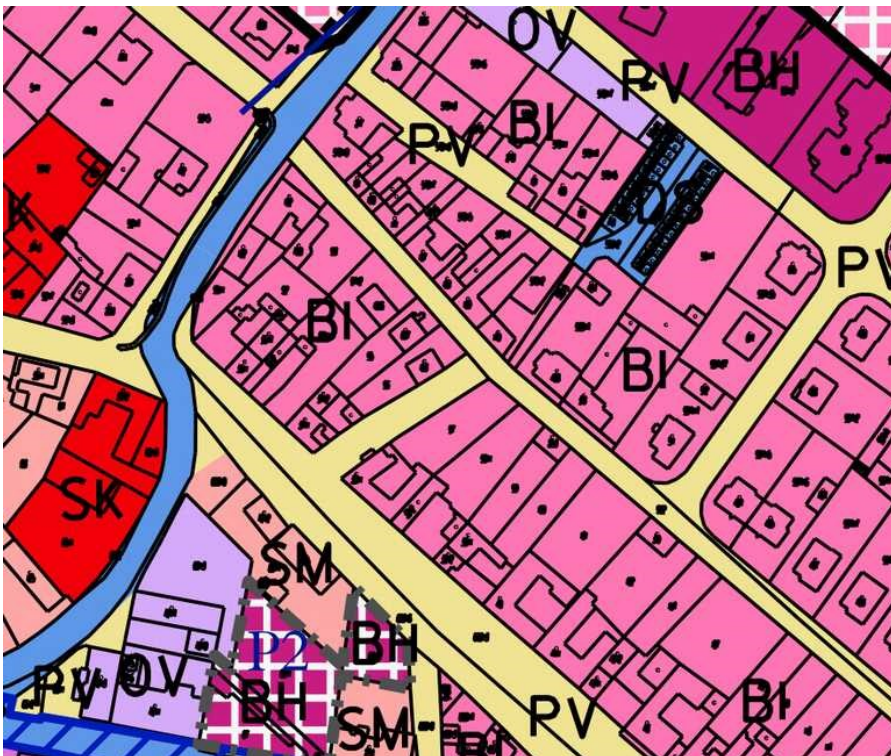
Zpracováno na Valuo.cz dne 10.04.2026

valuo

Výřez z územního plánu města



LV č. 203



LV č. 407

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
PLOCHY BYDLENÍ	BH	BH		BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
	BI	BI		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PRÍMĚSTSKÉ
PLOCHY REKREACE	RI			REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
	RH			REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI
		RN		REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	OM			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
	OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SM			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ
	SK			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - KOMERČNÍ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	DS			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
	TO			PLOCHY STAVEB A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VL	VL		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
	VD	VD		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
	VZ			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PV	PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	ZV	ZV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ
PLOCHY ZELENÉ	ZS	ZS		ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

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 34/2026.

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 017053/2026.

V Brně 10.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.10.