

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047877/2026

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 1/4 na pozemku parc.č.st. 3279, součástí pozemku parc.č.st. 3279 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třebíč, obci Třebíč, okrese Třebíč, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 6835.

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	
Číslo posudku v evidenci znalce:		484/2026

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

Číslo jednací:	137EX254/14
-----------------------	-------------

OBVYKLÁ CENA	185 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.7.2026

Vyhotoveno: V Brně 2.8.2026

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. 6835 pro k.ú. Třebíč ze dne 27.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.7.2026.

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 14.7.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly 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. 6835, k.ú. Třebíč vyhotoveno dne 27.5.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Třebíč vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 14.7.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 14.7.2026.
- 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 137EX254/14 ze dne 10.6.2026.
- 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. 6835 ze dne 27.5.2026 pro k.ú. Třebíč vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a

omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- 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 s jeho podobou při jeho podání; jím též ovlivňuje věc odvozením z jejího fiktivního sovisujícího věci,

- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. 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 Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Třebíč
Adresa nemovité věci: Bartuškova, 674 01 Třebíč

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je garáž bez čp/če situovaná ve městě Třebíč, jihozápadním směrem od centrální části města, nedaleko místní zpevněné komunikace Bartuškova (v sousedství Autoservisu při ul. Bartuškova č.p. 1052). Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou, pravidelného půdorysného tvaru určenou pro parkování osobního automobilu. Garáž je umístěna v rovinatém terénu, přístupná je po místní zpevněné komunikaci.

Věci nemovitě jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemku parc.č.st. 3279, součástí pozemku parc.č.st. 3279 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třebíč, obci Třebíč, okrese Třebíč.

Situace

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

Přístup přes pozemky

528/39

Město Třebíč

Celkový popis nemovité věci

Popis garáže:

Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou, pravidelného půdorysného tvaru určenou pro parkování osobního automobilu.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je plochá s lepenkovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, stropy mají rovný podhled. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky se předpokládají vápenné, vrata jsou plechové. Podlahy jsou pravděpodobně betonové, je provedeno pravděpodobně napojení na elektroinstalaci 230 V (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Dispoziční řešení:

- 1.NP: parkování pro jeden osobní automobil.

Vzhledem k nepřístupnosti garáže nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání (k datu ocenění).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byly garáže postaveny v 80.-tých letech minulého století. Současný stavebně technický stav se jeví jako průměrný, údržba se jeví zanedbanější (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství garáže nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 6835. Pozemek parc.č.st. 3279 je zastavěn garážemi bez čp/če. Pozemek je rovinatý přístupný po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součásti pozemku

Součásti pozemku 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 Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 6835 ze dne 27.5.2026 pro k.ú. Třebíč v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva a zahájení exekucí (viz. LV č. 6835, příloha znaleckého posudku). Na ostatní omezení uvedené na LV č. 6835, 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 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. Garáž bez čp/če**

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. Garáž bez čp/če

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 garáží s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	28,00 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.	Garáž	
Lokalita:	ul. Fibichova, Vnitřní Město, Třebíč	
Popis:	Jedná se o řadovou zděnou garáž s plochou střechou na pozemku parc.č.st. 3994 o výměře 22 m ² nacházející se nedaleko oceňované garáže, prodej 15.12.2025.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	garáž na 1 osobní automobil	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	22,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2025)	1,01	
K2 Velikost objektu - o něco menší velikost	1,01	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná garáž s menším pozemkem	1,00	
Cena k 12/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
820 000 Kč	1,02	836 400 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-6686/2025-710

2.	Garáž	
Lokalita:	ul. Spojenců, Vnitřní Město, Třebíč	
Popis:	Jedná se o řadovou zděnou garáž s plochou střechou na pozemku parc.č.st. 3997 o výměře 21 m ² nacházející se nedaleko oceňované garáže, prodej 22.5.2026.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	garáž na 1 osobní automobil	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	21,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2026)	1,00
K2 Velikost objektu - o něco menší velikost	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení, předpoklad	1,00
K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad	1,00
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná garáž s menším pozemkem	1,00

Cena k 05/2026
950 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,01

Upravená cena
959 500 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-2773/2026-710

3. Garáž

Lokalita: ul. Hladíková, Vnitřní Město, Třebíč

Popis: Jedná se o řadovou zděnou garáž s plochou střechou na pozemku parc.č.st. 5201 o výměře 20 m² nacházející se nedaleko oceňované garáže, prodej 29.5.2026.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: garáž na 1 osobní automobil

Typ stavby: cihla

Pozemek: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2026)	1,00
K2 Velikost objektu - o něco menší velikost	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení, předpoklad	1,00
K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad	1,00
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná garáž s menším pozemkem	1,00

Cena k 05/2026
950 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,01

Upravená cena
959 500 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-2909/2026-710

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 836 400,- až 959 500,- Kč, průměrnou hodnotou je 918 467,- 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 na 918 467,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	836 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	918 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	959 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		918 467 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		918 467,00
ideální podíl		* 1,00 / 4,00
	=	229 616,75
prodej podílu (srážka 20 %)		* 0,80
	=	183 693,40
Výsledná porovnávací hodnota		183 693 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez čp/če 183 693,40 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	185 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- vhodná lokalita
- docházková vzdálenost k okolní residenční zástavbě
- vlastní pozemek pod garáží

Slabé stránky

- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena	185 000 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát pět tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o řadovou vnitřní garáž umístěnou ve vhodné lokalitě v blízkosti residenční zástavby s vlastním pozemkem, nevýhodou je podílové spoluvlastnictví. Obdobné garáže se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

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 15 – 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 %.

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

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 6835 pro k.ú. Třebíč ze dne 27.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 14.7.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č.st. 3279, součástí pozemku parc.č.st. 3279 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Třebíč, obci Třebíč, okrese Třebíč, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 6835, 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 14.7.2026, po zaokrouhlení na 185.000,- Kč (slovy: sto osmdesát pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena

185 000 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

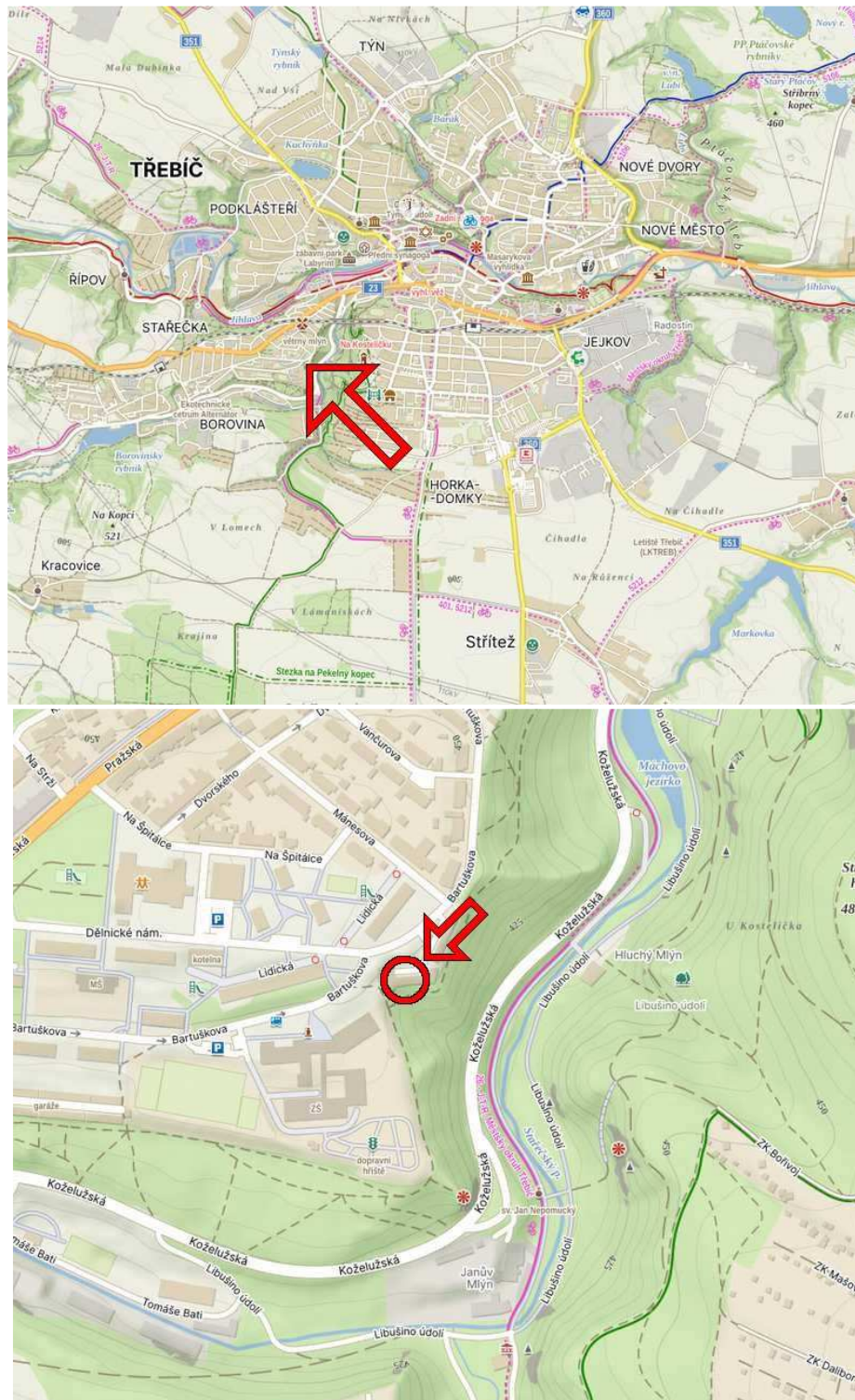
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Oceňovaná garáž



Oceňovaná garáž



Oceňovaná garáž



Oceňovaná garáž

LV č. 6835

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 12:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 254/14 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jurková Vydrová Michaela Ing., Zelnice I 1550, 68401 Slavkov u Brna		1/8
Sedláčková Vydrová Edita Mgr., Revoluční 854/10, Borovina, 67401 Třebíč		1/2
Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč		1/4
Vydrová Karolína Bc., Znojemska 995/48, Horka-Domky, 67401 Třebíč		1/8

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3279	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3279				

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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

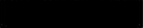
k zajištění pohledávky:

Existující, dlužné pojistné a penále na veřejném zdravotním pojištění předepsané pravomocným, vykonatelným platebním výměrem č. 2141100209, platebním výměrem č. 2840015075, platebním výměrem č. 4241100116, platebním výměrem č. 4940011316, výkazem nedoplatků č. 7941800361, výkazem nedoplatků č. 7942000482, výkazem nedoplatků č. 7942200029, výkazem nedoplatků č. 7942400979, v celkové výši 662.163,00 Kč podíl 1/4

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 
Parcela: St. 3279

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.-/ VZP-25-02675561-J73A Spisová značka: S-VS-VZP-25-02675561-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke dni 11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2025 13:08:04. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac. Třebíč V-3067/2025-710

Pořadí k 11.06.2025 13:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.

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 27.05.2026 12:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.-/ VZP-25-02675561-J73A
Spisová značka: S-VS-VZP-25-02675561-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke
dni 11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.06.2025 13:08:04. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac.
Třebíč

V-3067/2025-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.
48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.-/ VZP-25-02675561-J73A
Spisová značka: S-VS-VZP-25-02675561-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke
dni 11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.06.2025 13:08:04. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac.
Třebíč

V-3067/2025-710

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky:

Existující, dlužné pojistné a penále na veřejném zdravotním pojištění předepsané
pravomocným, vykonatelným platebním výměrem č. 2141000924,
platebním výměrem č. 2141001413, platebním výměrem č. 4141000926,
platebním výměrem č. 4141001414, výkazem nedoplatků č. 7941300300,
výkazem nedoplatků č. 7941600175, v celkové výši 93.818,00 Kč
podíl 1/4

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 3279

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.
48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.-/ VZP-25-02676360-J73A
Spisová značka: S-VS-VZP-25-02676360-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke dni
11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.06.2025 13:37:02. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac. Třebíč

V-3066/2025-710

Pořadí k 11.06.2025 13:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.
48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.-/ VZP-25-02676360-J73A
Spisová značka: S-VS-VZP-25-02676360-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke
dni 11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.06.2025 13:37:02. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac.
Třebíč

V-3066/2025-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 12:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR č.j.: -/ VZP-25-02676360-J73A
Spisová značka: S-VS-VZP-25-02676360-J73A ze dne 28.03.2025. Právní moc ke
dni 11.06.2025. Vykonatelné ke dni 11.06.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 11.06.2025 13:37:02. Zápis proveden dne 03.07.2025; uloženo na prac.
Třebíč

V-3066/2025-710

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-venkov
137 Ex-254/2014 -10 ze dne 29.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.05.2025 16:34:28. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Třebíč
Z-1791/2025-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 3279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Brno-venkov 137
Ex-254/2014 -91 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025
16:31:42. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Třebíč
Z-1767/2025-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město
169 EX-4605/2017 -9 ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.05.2025 20:03:52. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Třebíč
Z-2012/2025-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město
169 EX-4605/2017 -158 (z exekučního titulu č. j. FPVZ/SKLE/ VN / 2016_KZ/037777
/ 3) ze dne 07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 20:03:52.
Zápis proveden dne 29.05.2025; 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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 12:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-2010/2025-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 3279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169 EX-4605/2017 -186 ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 20:07:42. Zápis proveden dne 27.05.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-1803/2025-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-989/2024 -16 k č.j. 21 EXE 1035/2024-20 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 06:13:04. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-3523/2025-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 3279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-989/2024 -33 ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 06:13:06. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-2081/2025-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-989/2024 -36 opravné usnesení ze dne 02.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 06:13:06. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-2081/2025-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-989/2024 -36. Právní moc ke dni 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 10:33:47. Zápis proveden dne 16.06.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-2254/2025-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-989/2024 -33. Právní moc ke dni 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 10:33:47. Zápis proveden dne 16.06.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-2254/2025-710

o Zahájení exekuce

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 12:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-2994/2016 -13 ze dne 16.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 08:16:54. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Třebíč Z-2354/2025-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 3279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX- 2994/2016 -145 ze dne 27.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2025 10:27:54. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Třebíč Z-2027/2025-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-2994/2016 -149. Právní moc ke dni 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 08:21:07. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Třebíč

Z-2173/2025-710

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-9694/2026 -13 ze dne 20.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2026 16:45:47. Zápis proveden dne 22.05.2026; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7274/2026-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4

Povinnost k

Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město,
67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 3279

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Brno-venkov 137 Ex-9694/2026 -22 ze dne 21.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2026 22:52:26. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo na prac. Třebíč Z-2006/2026-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

strana 5

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 12:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 6835

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

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Třebíči 19 D-942/2024 -49 ze dne 26.02.2025. Právní moc ke dni 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 11:16:26. Zápis proveden dne 25.03.2025.

Pro: Sedláčková Vydrová Edita Mgr., Revoluční 854/10, Borovina,
67401 Třebíč
Vydra Leoš Ing., Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč

V-978/2025-710

RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 16:20:51.
Zápis proveden dne 18.02.2026.

V-5845/2025-710

Pro: Jurková Vyarová Michaela Ing., Zelnice I 1550, 68401 Slavkov
Brno
Sedláčková Vydrová Edita Mgr., Revoluční 854/10, Borovina,
67401 Třebíč
Vydrová Karolina Bc., Znojemská 995/48, Horka-Domky, 67401
Třebíč

 $R\check{C}/I\check{C}O:$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

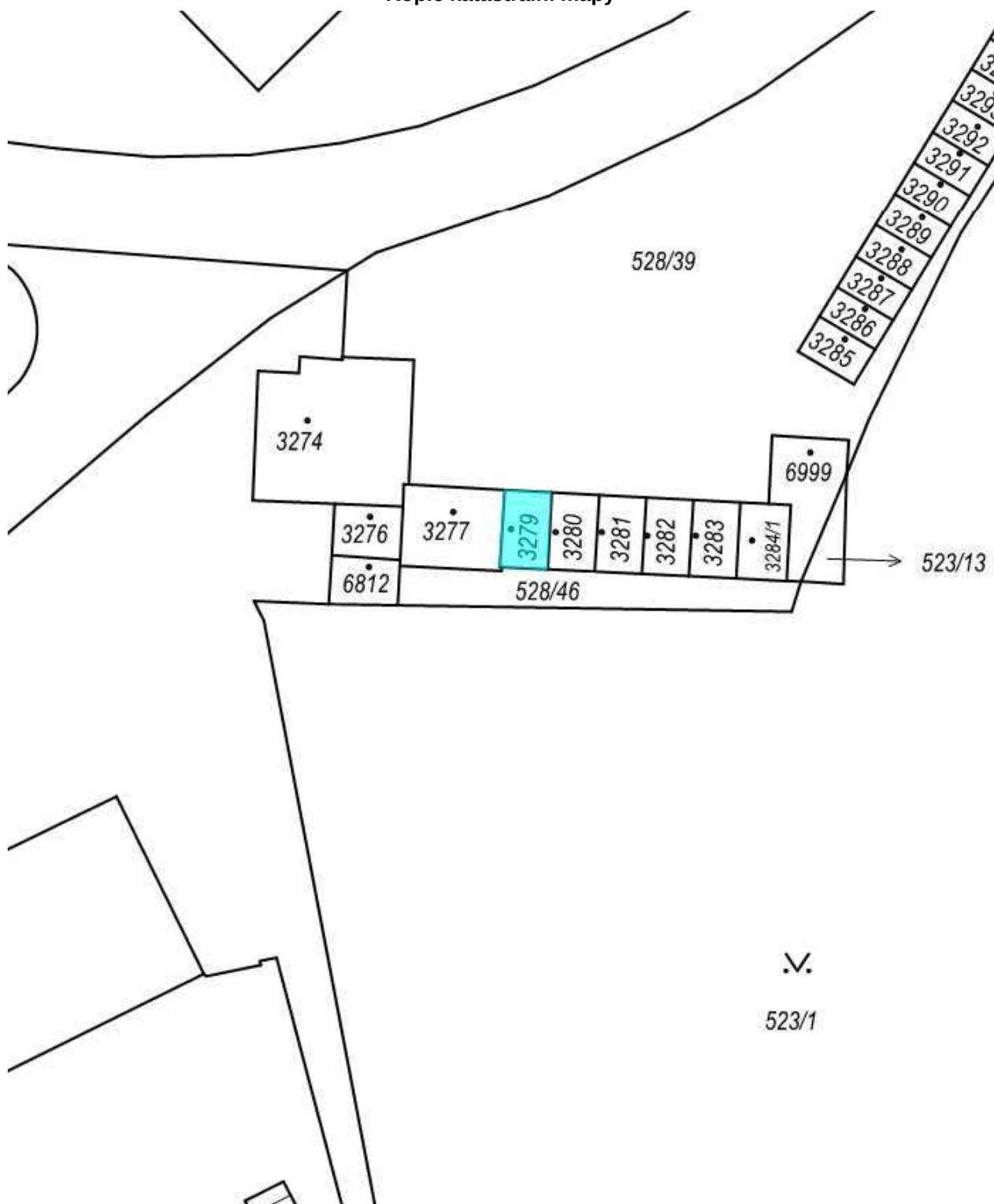
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.05.2026 14:20:08

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 6

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R Doporučené řezaně Česká pošta	 RR 29712993 5 CZ	Cena Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 Adresát: IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552 66448 Moravany
DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU ☒ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA		RR29712 19.06.26 291 343 D,UX,HS,EX,Z
Prohlášení doručujícího orgánu: ☐ Zásilka byla uložena do hodin minut. ☒ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve stanovené lhůtě, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky), popřípadě do schránky Jméno a příjmení doručovatele: Mirka Moučková podpis doručovatele: 		Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552
☐ Uložena zásilka byla vyzvednuta dne hodin minut. ☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve stanovené lhůtě, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky), popřípadě do schránky podpis doručovatele: 		DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU ☐ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j.: 134 Ex 254/14 Adresát: LEOŠ VYDRA KARLOVO NÁM. 104/55 674 01 TŘEBÍČ
NEZASTÍŽEN - OZNÁMENO MOUČKOVÁ MIRKA 		Česká pošta Zásilka byla označená ☐ nepřija ☒ nevyz
Prohlášení doručujícího orgánu: ☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky) a tím dodána dne..... Jméno a příjmení doručovatele razítko podpis doručovatele		 8 592746 000854

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 81/2026.

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 047877/2026.

V Brně 2.8.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.14.