

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25274/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 vlastnictví zvláštní hmotné části budovy - „Domovní díl A čp. 19 - původ knihovni vložka č. 325“ vztahující se ke stavbě **Zámostí, č.p. 18, rod. dům** (stavba je součástí pozemku p.č. St. 134), v k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674  
DIČ: CZ 8310214935

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 17903/10-68**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**037704/2023**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.2.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10.7.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 17903/10-68**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 vlastnictví zvláštní hmotné části budovy - „**Domovní díl A čp. 19 - původ knihovní vložka č. 325**“ vztahující se ke stavbě **Zámostí, č.p. 18, rod. dům** (stavba je součástí pozemku p.č. St. 134 – o výměře 604 m<sup>2</sup>), v k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 17903/10-68**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo*

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2110, pro k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč,

vyhotovený objednavatelem, dne 1.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč, vyhotovená objednavatelem, dne 8.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Sdělení pracovníka městského úřadu Třebíč, odbor výstavby, pana Ing. Jana Práška, ve věci bližších informací k domovnímu dílu A čp. 19 objektu rodinného domu č.p. 18, ze dne 5.5.2023.

Kopie Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Třebíči 11 E-250/2012-10 ze dne 2.4.2013.

Kopie Notářského zápisu - Smlouva o převodu nemovitosti RI 416/1984 kupní ze dne 28.4.1984, registrováno dne 12.5.1984.

Kopie Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Třebíči 19 D-1126/2020-150 ze dne 12.4.2022.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Vysočina  
Obec: Třebíč  
Katastrální území: Podklášteří (769916)

List vlastnictví číslo: 2110

Vlastník:

Mirgová Marie

Podíl: 1/14

Záhumenní 1151/2, 74221 Kopřivnice

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 vlastnictví zvláštní hmotné části budovy - „**Domovní díl A čp. 19 - původ knihovní vložka č. 325**“ vztahující se ke stavbě **Zámostí, č.p. 18, rod. dům** (stavba je součástí pozemku p.č. St. 134 – o výměře 604 m<sup>2</sup>), v k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Dle sdělení pracovníka městského úřadu Třebíč, odbor výstavby, pana Ing. Jana Práška, ze dne 5.5.2023, nebyla ve spisovně stavebního úřadu dohledána žádná listina nebo projekt, ze které by byla patrná výměra či dispozice domovního dílu A čp. 19 objektu rodinného domu č.p. 18, na pozemku p.č. St. 134, v k.ú. Podklášteří. Rovněž ani z dalších listin analyzovaných znaleckou kanceláří nebylo možné identifikovat rozsah, vnitřní dispozici a polohové určení užívané části předmětu ocenění.

### Popis nemovité věci jako celku:

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 18, který je situován jako řadový vnitřní v rámci historické zástavby židovské čtvrti města Třebíč. Objekt je smíšené konstrukce zastřešený sedlovou a z části pultovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je pravděpodobně nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími a sestává z několika samostatných vchodů. Objekt je situován v zastavěné, centrální části města, a to na ulici L. Pokorného. Dům je pravděpodobně napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 111/1 a p.č. 574, které jsou ve vlastnictví města Třebíč. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Dům sestává ze zvláštních hmotných částí - domovních dílů označených písmeny A - E. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 300 lety. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu.

Dle dostupných podkladů a dle místního šetření nebylo možné určit, jaká část objektu přísluší užívání ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1/14 vlastnictví zvláštní hmotné části budovy - „**Domovní díl A čp. 19 - původ knihovní vložka č. 325**“. Pro účely tohoto znaleckého posudku, na základě výše popsaných skutečností, odborně uvažujeme, že v rámci vlastnictví výše popsané zvláštní hmotné části budovy je užíván byt. Sociální zařízení (koupelna a WC) a vytápění uvažujeme jako podstandardní. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),

- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Byt, ul. Havlíčkovo nábř., Třebíč-Zámostí

Jednotka: Zámostí, 146/3, LV 9384

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 11:03:04. Zápis proveden dne 23.05.2022.

V-2432/2022-710

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Zámostí, 146/3, LV 9384

#### 2) Byt, ul. Karlovo nám., Třebíč-Vnitřní Město

Jednotka: Vnitřní Město, 31/103, LV 20092

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 14:12:13. Zápis proveden dne 31.08.2022.

V-3960/2022-710

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Vnitřní Město, 31/103, LV 20092

#### 3) Byt, ul. Litoltova, Třebíč-Horka-Domky

Jednotka: Horka-Domky, 451/6, LV 18775

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 10:41:21. Zápis proveden dne 18.01.2022.

V-8475/2021-710

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Horka-Domky, 451/6, LV 18775

### Seznam porovnávaných objektů:

| 1) Byt, ul. Havlíčkovo nábř., Třebíč-Zámostí |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Výchozí cena (VC):                           | 1 800 000,– Kč |
| Množství (M):                                | 1,00           |
| K <sub>polohy</sub> :                        | 1,00           |
| K <sub>konstrukce</sub> :                    | 1,00           |

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| K <sub>stavu</sub> :                                  | 1,00            |
| K <sub>vybavení bytu</sub> :                          | 1,05            |
| K <sub>typ vlastnictví</sub> :                        | 1,20            |
| K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :             | 1,01            |
| Jednotková cena (JC):                                 | 1 414 427,16 Kč |
| Váha (V):                                             | 1,0             |
| <b>2) Byt, ul. Karlovo nám., Třebíč-Vnitřní Město</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                                    | 2 500 000,– Kč  |
| Množství (M):                                         | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                 | 1,05            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                             | 1,00            |
| K <sub>stavu</sub> :                                  | 1,20            |
| K <sub>vybavení bytu</sub> :                          | 1,05            |
| K <sub>typ vlastnictví</sub> :                        | 1,20            |
| K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :             | 1,03            |
| Jednotková cena (JC):                                 | 1 528 838,79 Kč |
| Váha (V):                                             | 1,0             |
| <b>3) Byt, ul. Litoltova, Třebíč-Horka-Domky</b>      |                 |
| Výchozí cena (VC):                                    | 2 100 000,– Kč  |
| Množství (M):                                         | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                 | 1,00            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                             | 1,00            |
| K <sub>stavu</sub> :                                  | 1,20            |
| K <sub>vybavení bytu</sub> :                          | 1,05            |
| K <sub>typ vlastnictví</sub> :                        | 1,20            |
| K <sub>datum realizace (HB index)</sub> :             | 0,92            |
| Jednotková cena (JC):                                 | 1 509 661,84 Kč |
| Váha (V):                                             | 1,0             |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

Minimální jednotková cena: 1 414 427,16 Kč

Průměrná jednotková cena ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ): 1 484 309,26 Kč

Maximální jednotková cena: 1 528 838,79 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 1 484 309,26 Kč

Jednotkové množství:  $\times 1,00$

Porovnávací hodnota:  $= 1 484 309,26 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 484 310,– Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:  $\times 1 / 14$

Cena po úpravě:  $= 106 022,14 \text{ Kč}$

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/14 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

|                        |   |       |                     |
|------------------------|---|-------|---------------------|
| vliv spoluvlastnictví  | × | 0,800 |                     |
| <b>Cena po úpravě:</b> |   | =     | <b>84 817,71 Kč</b> |

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):</b> | <b>85 000,- Kč</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebylo možné identifikovat polohové určení užívané části oceňované nemovitosti
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

**D. ZÁVĚR**

Na základě usnesení, 8.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 17903/10-68**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 vlastnictví zvláštní hmotné části budovy - „**Domovní díl A čp. 19 - původ knihovní vložka č. 325**“ vztahující se ke stavbě **Záměstí, č.p. 18, rod. dům** (stavba je součástí pozemku p.č. St. 134), v k.ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

**REKAPITULACE**

|                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>                                                                        | <b>85 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>                                                  | <b>0,- Kč</b>      |

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**85 000,- Kč**

**Cena slovy: osmdesátpět tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 10.7.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

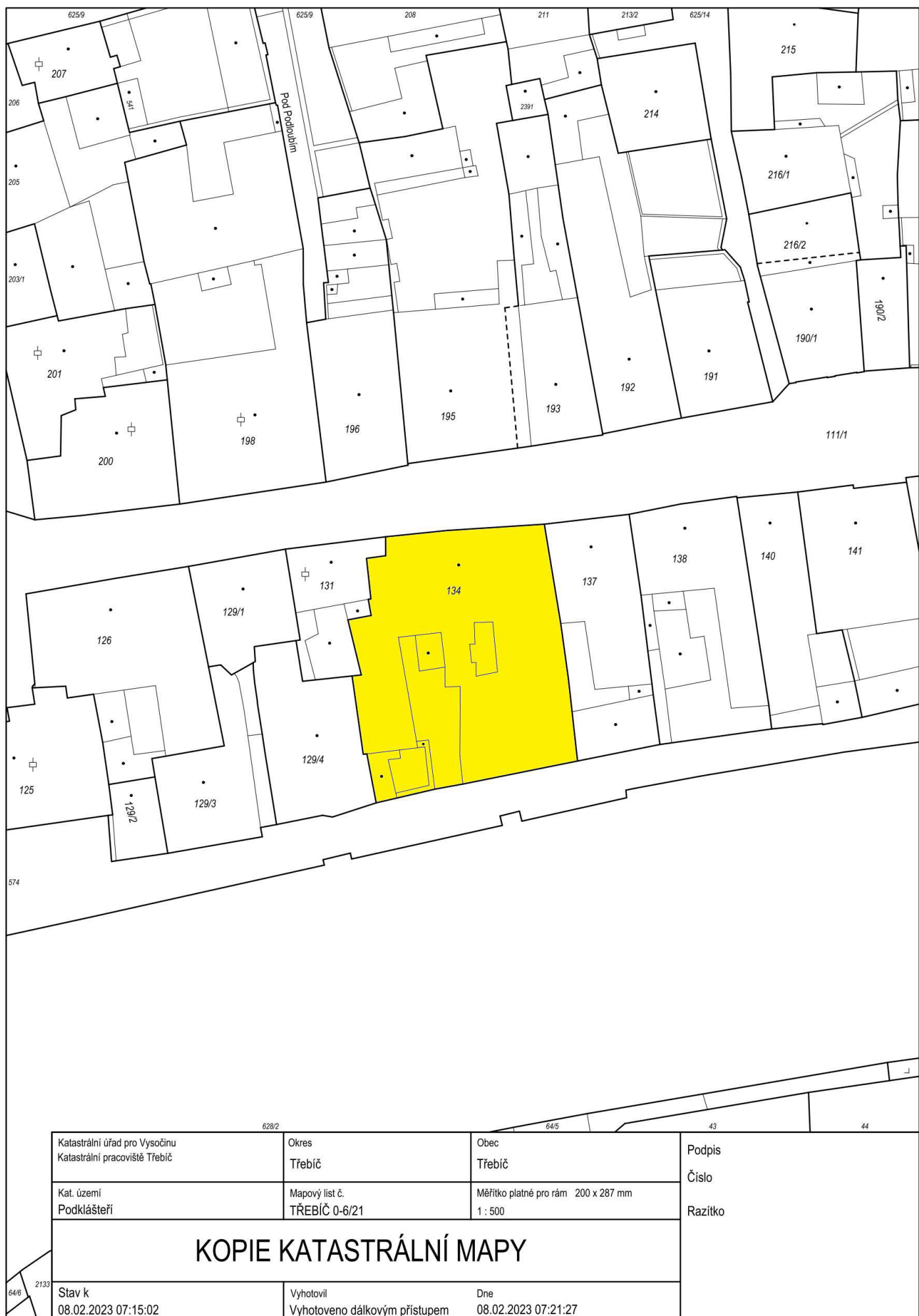
---

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

## Fotodokumentace





## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **037704/2023**.

V Praze, dne 10.7.2023

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)