

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005595/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1433/11 Jihlava pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 18/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

3 822 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1433/11 (byt) v budově Jihlava č.p. 1433 (bytový dům, LV 20220) na pozemku parc. č. 2940 (LV 20220), včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2940 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 667/8253 v kat. území Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava, okres Jihlava, zapsáno na LV 20527.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.1.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 18/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.1.2026,

- list vlastnictví č. 20527 ze dne 9.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 20220 ze dne 20.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.1.2026,
- kopie prohlášení vlastníka,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6937/2024-707. Podání k okamžiku 15.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1564045,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4165/2025-707. Podání k okamžiku 11.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1678283,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6740/2025-707. Podání k okamžiku 25.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1793545,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5921/2025-707. Podání k okamžiku 25.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1804337,
- kopie Odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 21/11/2022 ze dne 14.9.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Jihlava, k.ú. Jihlava
Adresa nemovité věci: Chlumova 1433/11, 586 01 Jihlava

Místopis

Krajské město Jihlava se nachází v kraji Vysočina, cca 50 km severovýchodně od města Jindřichův Hradec, cca 30 km severozápadně od města Třebíč a cca 24 km jižně od města Havlíčkův Brod. Městem protéká řeka Jihlava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní školy, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města v ulici Chlumova č.p./č.o. 1433/11 v zástavbě zděných bytových domů.

Zastávka autobusu „Fritzova“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Jihlava město“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 5898 Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, rohový bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 21 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné dvoukřídlé. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá a z části plastová. Fasáda budovy je zdobena architektonickými prvky a není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č.1433/11 se nachází v budově č.p. 1433 ve 2. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severovýchodní a severozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Okna bytu jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou kryté PVC. Obklady jsou keramické. Jádru bytu je zděné s vanou a WC. WC bylo do koupelny doděláváno. Byt je v původním stavu, vhodný ke kompletní rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	13,01 m ²
pokoj	28,00 m ²
pokoj	21,00 m ²
koupelna	3,44 m ²
<u>komora na chodbě</u>	<u>1,25 m²</u>
užitná plocha	66,70 m²

Komora na chodbě dříve sloužila jako WC, viz prohlášení vlastníka. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 66,70 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 667/8253.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je lokální plynové pomocí topidel WAW. Ohřev teplé vody zajišťuje karmá a bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2940 (LV 20220) stojí bytový dům s č.p. 1433. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 719 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 5898, který je ve vlastnictví statutárního města Jihlava.

Příslušenstvím nemovité věci je komora (bývalé WC) na chodbě. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 22.1.2026. Bylo provedeno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází v ochranném pásmu nem. kult. pam., pam. zóny, v rezervaci, a v ochranném pásmu nem. nár. kult. pam.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 60 m² do 90 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Jihlava.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1433/11 Jihlava

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	66,70 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č.1471/12 Jihlava			
Lokalita:	třída Legionářů č.p. 1471			
Popis:	Byt 2+1 o výměře 72 m ² , který se nachází ve 2. patře dobře udržovaného zděného domu. Vytápění a ohřev vody vlastním plynovým kotlem, okna dřevěná, k dispozici sklep. Prostorná lodžie. K bytu patří parkovací místo ve dvoře domu.			
Užitná plocha:	72,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,12	
K2 Velikosti objektu			1,06	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			0,97	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 15.10.2024 (V-6937/2024-707)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 400 000	72,00	47 222	1,13	53 361



Název:	Jednotka č. 1185/2 Jihlava			
Lokalita:	Matky Boží č.p. 1185			
Popis:	Byt 4+1 o užitné ploše 82 m ² , situovaný v historickém centru Jihlavy, jen 50 metrů od Jihlavského náměstí. Byt se nachází ve 2. podlaží cihlového domu s celkem 4 nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. Nemovitost je před rekonstrukcí. Byt disponuje pěti místnostmi.			
Užitná plocha:	81,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,06	
K2 Velikosti objektu			1,14	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,02	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 11.6.2025 (V-4165/2025-707)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 850 000	81,60	47 181	1,23	58 033



Název:	Jednotka č. 5113/4 Jihlava			
Lokalita:	Srážná č.p. 5113			
Popis:	Byt ve Srážné ulici v Jihlavě. Jednotka o dispozici 2+kk se nachází v 1. patře zděného domu. Díky výtahu se jedná o bezbariérový byt, jehož dominantou je přes 30 m ² velký obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem a spotřebiči a navazujícím jižně orientovaným balkónem s výhledem na park náměstí Svobody. Stejnou orientaci má také druhý pokoj. Komfortní metráž nabízí rovněž téměř 5,5 m ² velká koupelna. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel umístěný v komoře,			

kteřá tak poslouží rovněž jako úložný prostor. K bytu náleží samostatný zděný sklep a balkon.

Užitná plocha: 65,22 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,78
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 25.9.2025 (V-6740/2025-707)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 658 000	65,22	71 420	0,79	56 422

Název: Jednotka č. 1569/10 Jihlava

Lokalita: Tolstého č.p. 1569

Popis: Byt s dispozicí 3+1 přímo v centru Jihlavy. Byt má velikost 80 m² a nachází se ve 4.patře cihlového bytového domu s výtahem - 2010 rekonstrukce, nové jádro, kuchyně, koupelna, elektřina, voda, odpady, nové podlahy, opravené parkety, plastová okna - 2022 nový kotel. Výtah bude nový. Střecha se bude opravovat. K bytu náleží sklep a balkon. Parkování je veřejné u domu. Ve vnitrobloku je společná zahrada.

Užitná plocha: 79,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,78
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 25.8.2025 (V-5921/2025-707)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 499 000	79,70	68 996	0,89	61 406

Minimální jednotková porovnávací cena	53 361 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 306 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	61 406 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	57 306 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,70 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 3 822 310 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 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 přikládána 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1433/11 Jihlava

3 822 310,- Kč

Porovnávací hodnota	3 822 310 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 822 000 Kč
slovy: Tři miliony osm set dvacet dva tisíc Kč	

Silné stránky

- velikost bytu,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- stav jednotky,
- hlučná lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1433/11 (byt) v budově Jihlava č.p. 1433 (bytový dům, LV 20220) na pozemku parc. č. 2940 (LV 20220) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2940 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 667/8253 v kat. území Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava, okres Jihlava, zapsáno na LV 20527.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.822.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1433/11 (byt) v budově Jihlava č.p. 1433 (bytový dům, LV 20220) na pozemku parc. č. 2940 (LV 20220) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2940 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 667/8253 v kat. území Jihlava, obec Jihlava, část obce Jihlava, okres Jihlava, zapsáno na LV 20527.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- komora na chodbě (bývalé WC),

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.822.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 822 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set dvacet dva tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 20527	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005595/2026.

V Praze 10.02.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2026 12:15:02

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

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 20527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1433/11	byt	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	byt.z.	667/8253
Vymezeno v:				
Budova		Jihlava, č.p. 1433, byt.dům, LV 20220		
		na parcele 2940, LV 20220		
Parcela	2940	zastavěná plocha a nádvoří		719m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- ze smluvních pokut dle smlouvy o úvěru č. 231108445333 do výše 4.500.000,-, které mohou vznikat do 31. 12. 2057
- budoucí určená právním důvodem, ze smlouvy o úvěru č. 231108445333 do výše 18.000.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 61858374

Povinnost k

Jednotka: 1433/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 12:58:23. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

V-2479/2024-707

Pořadí k 12.04.2024 12:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 61858374

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 12:58:23. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

V-2479/2024-707

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2026 12:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 20527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 61858374**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 12:58:23. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

V-2479/2024-707

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 61858374**

Povinnost k

Jednotka: 1433/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 12:58:23. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

V-2479/2024-707

Pořadí k 12.04.2024 12:58

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 08:50:00. Zápis proveden dne 14.09.2023; uloženo na prac. Jihlava

V-5355/2023-707

**Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2**

RČ/IČO: 17366208

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2026 12:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 20527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.01.2026 12:28:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

















