

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028915/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1060/6 Třeboň pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 26/26.

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

2 940 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 06.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1060/6 (byt) v budově Třeboň II č.p. 639, 1059, 1060 (bytový dům, LV 3841) na pozemku parc. č. 1754/1 (LV 3841) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1754/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 4778/86004 v kat. území Třeboň, obec Třeboň, část obce Třeboň II, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 4221.

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 9.4.2026.

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 uspořádání 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 26/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.4.2026,

- list vlastnictví č. 4221 ze dne 24.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 3841 ze dne 9.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.4.2026, 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 8.4.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7347/2024-303. Podání k okamžiku 11.11.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1608119,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4169/2025-303. Podání k okamžiku 4.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1653649,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2383/2025-303. Podání k okamžiku 16.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1689999,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4289/2025-303. Podání k okamžiku 9.7.2025,
- kopie Nájemní smlouvy ze dne 19.2.2019,
- kopie prohlášení vlastníka,
- bylo provedeno vnitřní ohledání včetně zaměření jednotlivých místností.

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 nálezu 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, územním 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 Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Třeboň, k.ú. Třeboň
Adresa nemovité věci: Nádražní 1060, 379 01 Třeboň II

Místopis

Město Třeboň se nachází v Jihočeském kraji, cca 20 km jihovýchodně od města Veselí nad Lužnicí, cca 23 km jihozápadně od města Jindřichův Hradec a cca 21 km severovýchodně od města České Budějovice. Ve městě se nachází rybník Svět. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika, lékaři, lázně a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Třeboň v ulici Nádražní č.p. 1060 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Třeboň, rozc. žel. st.” se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Třeboň” se nachází cca 300 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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1754/4 HSP CZ s.r.o., Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
parc. č. 1750/28 HSP CZ s.r.o., Nádražní 213/10, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
parc. č. 1756/1 Město Třeboň, Palackého nám. 46, Třeboň II, 37901 Třeboň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. 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 18 jednotek (6 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 1060/6 se nachází v budově č.p. 1060 ve 3. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna bytu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, parketami a koberci. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné s vanou a WC. Byt je v původním stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	13,77 m ²
pokoj	14,01 m ²
pokoj	13,56 m ²
předsín	3,24 m ²
koupelna	4,04 m ²
<u>spíž</u>	<u>0,47 m²</u>
užitná plocha	49,09 m²

K bytu patří sklepní kóje (5,19 m²) v 1. PP bytového domu. Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 49,09 m². Užitná plocha bytu byla určena z naměřených údajů při ohledání. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 4778/86004.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední s rozvody do radiátorů (centrální plynová kotelna). Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1754/1 (LV 3841) stojí bytový dům s č.p. 639, 1059, 1060. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 542 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek ve vlastnictví města Třeboň a dále přes pozemky ve vlastnictví společnosti HSP CZ s.r.o. (ošetřeno věcným břemenem chůze a jízdy).

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení kanalizační a vodovodní přípojky dle geometrického plánu č.1780-142/2001 s povinností parcelám: Parcela: 1752/4, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

- věcné břemeno chůze a jízdy dle geometrického plánu č. 1780-142/2001 s povinností k parcelám: Parcela: 1750/28, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 19.2.2019. Smlouva byla sjednána na dobu 10 let, od 1.3.2019, tj. do 28.2.2029. Výše nájemného bylo sjednáno na 11.900,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývá 35 měsíců do ukončení nájemní smlouvy. Aktuální nájemné je dle sdělení vlastníka ve výši 15.640,- Kč.

Ohledání bylo provedeno dne 9.4.2026. Bylo provedeno vnitřní ohledání včetně zaměření místností.

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
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

Komentář: Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení kanalizační a vodovodní přípojky dle geometrického plánu č.1780-142/2001 s povinností k parcelám: Parcela: 1752/4, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

- věcné břemeno chůze a jízdy dle geometrického plánu č. 1780-142/2001 s povinností k parcelám: Parcela: 1750/28, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 19.2.2019. Smlouva byla sjednána na dobu 10 let, od 1.3.2019, tj. do 28.2.2029. Výše nájemného bylo sjednáno na 11.900,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývá 35 měsíců do ukončení nájemní smlouvy. Aktuální nájemné je dle sdělení vlastníka ve výši 15.640,- Kč.

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 zpracovaném 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 35 m² do 70 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Třeboň.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1060/6 Třeboň

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	49,09 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:

1.	Jednotka č. 642/2 Třeboň			
Lokalita:	Nádražní č.p. 642			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví v Třeboni ulice Nádražní. Byt o dispozici 2+1 výměře 56 m ² , je umístěn v 1. vyvýšeném nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Bytová jednotka se skládá z kuchyně, 1.pokoje, 2.pokoje, samostatné koupelny, samostatného WC, sklepa. Vytápění je zajištěno dálkovým ústředním vytápěním. Okna jsou plastová. Parkování je zajištěno před domem. Byt je v dobrém, udržovaném stavu.			
Užitná plocha:	56,46 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,13			
K2 Velikosti objektu	1,05			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,02			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 300 000	56,46	58 448	1,09	63 708



Zdroj: realizovaný prodej z
11.11.2024
(V-7347/2024-303)

2.	Jednotka č. 674/7 Třeboň			
Lokalita:	Táboritská č.p. 674			
Popis:	Byt o dispozici 2+kk v Třeboni v ulici Táboritská. Byt o užitné ploše cca 50 m ² se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu. Podkrovní byt vznikl přestavbou podkroví před rokem 2000. Dispozice bytu: Byt je prakticky řešen a skládá se z prostorné předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a koupelny s WC. Kuchyň je vybavena plynovým sporákem a praktickou spíží, kde je umístěn také plynový kotel. Tento kotel zajišťuje jak ohřev vody, tak vytápění bytu. Obývací pokoj s kuchyňským koutem je dominantní místností bytu, která navazuje na ložnici. Ložnice má jižní orientaci. Koupelna je prostorná, vybavená vanou a oddělenou toaletou v zadní části koupelny. Okna obývacího pokoje a ložnice směřují na jih. Kuchyň má výhled na východ a koupelna na sever. Bytový dům je zateplený, s plastovými okny a vytápění i ohřev vody v dané bytové jednotce zajišťuje plynový kotel značky Hermann. K bytu náleží sklep o výměře 3 m ² . Byt je v původním stavu.			
Užitná plocha:	53,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Velikosti objektu	1,03			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			



Zdroj: realizovaný prodej z
4.7.2025 (V-4169/2025-303)

K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 600 000	53,40	48 689	1,08	52 584

3.	Jednotka č. 825/25 Třeboň			
Lokalita:	Hliník č.p. 825			
Popis:	Byt o dispozici 1+1 a výměře 38 m ² s balkonem v Třeboni. Byt se nachází ve čtvrtém patře panelového, bytového domu ve městě Třeboň. Byt je úžasně prosvětlený, situován je na JZ. K bytu patří sklepní kóje. Parkovací stání před domem. Vytápění dálkové. V domě je výtah. Bytová jednotka je složena z předsíně, obývací kuchyně, ložnice, koupelny s WC.			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,08	
K2 Velikosti objektu			0,88	
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			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 800 000	38,00	73 684	0,88	64 842



Zdroj: realizovaný prodej z
16.4.2025
(V-2383/2025-303)

4.	Jednotka č. 1053/2 Třeboň			
Lokalita:	Táboritská č.p. 1053			
Popis:	Byt č. 1053/2 se nachází ve městě Třeboň v ulici Táboritská č.p. 1053. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je 7 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	65,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	
K2 Velikosti objektu			1,15	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,02	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 250 000	65,30	49 770	1,17	58 231



Zdroj: realizovaný prodej z
9.7.2025 (V-4289/2025-303)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 642/2 Třeboň											63 708,-
3 300 000,-	56	58 448,-	1,13	1,05	1,00	1,02	1,00	0,90	1,00	1,09	
2. Jednotka č. 674/7 Třeboň											52 584,-
2 600 000,-	53	48 689,-	1,05	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	
3. Jednotka č. 825/25 Třeboň											64 842,-
2 800 000,-	38	73 684,-	1,08	0,88	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	0,88	
4. Jednotka č. 1053/2 Třeboň											58 231,-
3 250 000,-	65	49 770,-	1,05	1,15	1,00	1,02	1,00	0,95	1,00	1,17	

Minimální jednotková porovnávací cena	52 584 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 841 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 842 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	59 841 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,09 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 937 595 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení

- věcné břemeno vedení kanalizační a vodovodní přípojky dle geometrického plánu č.1780-142/2001 s povinnostmi k parcelám: Parcela: 1752/4, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

- věcné břemeno chůze a jízdy dle geometrického plánu č. 1780-142/2001 s povinnostmi k parcelám: Parcela: 1750/28, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- 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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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 příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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. 1060/6 Třeboň

2 937 595,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 937 595 Kč
Věcné břemeno	20 000 Kč

Obvyklá cena	2 940 000 Kč
slovy: Dva miliony devět set čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

- sklepní kóje,
- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- původní stav jednotky.

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. 1060/6 (byt) v budově Třeboň II č.p. 639, 1059, 1060 (bytový dům, LV 3841) na pozemku parc. č. 1754/1 (LV 3841) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1754/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 4778/86004 v kat. území Třeboň, obec Třeboň, část obce Třeboň II, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 4221.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.940.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1060/6 (byt) v budově Třeboň II č.p. 639, 1059, 1060 (bytový dům, LV 3841) na pozemku parc. č. 1754/1 (LV 3841) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1754/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 4778/86004 v kat. území Třeboň, obec Třeboň, část obce Třeboň II, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 4221.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.940.000,- Kč**.

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

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení kanalizační a vodovodní přípojky dle geometrického plánu č.1780-142/2001 s povinností k parcelám: Parcela: 1752/4, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

- věcné břemeno chůze a jízdy dle geometrického plánu č. 1780-142/2001 s povinností k parcelám: Parcela: 1750/28, Parcela: 1754/4 pro jednotku č. 1060/6.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 19.2.2019. Smlouva byla sjednána na dobu 10 let, od 1.3.2019, tj. do 28.2.2029. Výše nájemného bylo sjednáno na 11.900,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývá 35 měsíců do ukončení nájemní smlouvy. Aktuální nájemné je dle sdělení vlastníka ve výši 15.640,- Kč.

S nemovitou věcí je spojeno výše uvedené nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné (11.900 Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.920.000,- 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. 4221	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3841	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Schematické znázornění	1

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.

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 028915/2026.

V Praze 06.05.2026



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 24.03.2026 09:35:02

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

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 4221

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
1060/6	byt		byt.z.	4778/86004
Vymezeno v:				
	Budova	Třeboň II, č.p. 639, 1059, 1060, byt.dům, LV 3841		
		na parcele	1754/1, LV 3841	
	Parcela	1754/1	zastavěná plocha a nádvoří	542m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

kanalizační a vodovodní přípojky dle geometrického plánu č.1780-142/2001

Oprávnění pro

Jednotka: 1060/6

Povinnost k

Parcela: 1752/4, Parcela: 1754/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-546/2001 ze dne 10.07.2001.
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2001.

V-546/2001-333

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-549/2002 - 333 ze dne
08.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2002.

V-549/2002-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle geometrického plánu č. 1780-142/2001

Oprávnění pro

Jednotka: 1060/6

Povinnost k

Parcela: 1750/28, Parcela: 1754/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-546/2001 ze dne 10.07.2001.
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2001.

V-546/2001-333

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-549/2002 - 333 ze dne
08.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2002.

V-549/2002-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 09:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 4221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 09:20:00. Zápis proveden dne 08.09.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

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

V-4980/2023-303

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.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

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

Vyhotoveno: 24.03.2026 10:08:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 14:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 3841

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
SJ	Bartuška Václav a Bartušková Jiřina, Březanova 82, Třeboň I, 37901 Třeboň	520930/308 555816/1114	1/18
	Bezemek Pavel, Masarykova 625/330, Bukov, 40001 Ústí nad Labem	630107/1744	2119/86004
	Blafková Jana, č.p. 63, 37364 Dynín	625402/1543	5318/86004
	CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	1/18
	Friedlová Petra, Chuderovská 64, Božtěšice, 40340 Ústí nad Labem	715430/2925	2119/86004
SJ	Furiková Anežka, Nádražní 1059, Třeboň II, 37901 Třeboň	496206/042	4238/86004
	Hach Petr MUDr. a Hachová Jana, V ladech 182, Šeberov, 14900 Praha 4	570331/2516 575630/1012	1/18
	Hanzal Petr Ing. Ph.D., Přesecka 27, 37901 Třeboň	640806/1022	2119/43002
	Jáchimová Radka, Šustova 856, Třeboň II, 37901 Třeboň	725815/1406	2659/43002
	Košina František Ing., Táboritská 1102, Třeboň II, 37901 Třeboň	611112/0191	1/36
SJ	Kubíčková Zdenka, Nádražní 639, Třeboň II, 37901 Třeboň	435219/067	4778/86004
	Kukačková Hana, Školní 63, 37816 Lomnice nad Lužnicí	545722/1671	4778/86004
	Lamač Jaroslav a Lamačová Jaroslava, Třeboňská 216, 37816 Lomnice nad Lužnicí, Nádražní 639, Třeboň II, 37901 Třeboň	531206/291 565329/1039	4778/86004
	Němeček Přemysl MUDr., Petra z Ústí 1921/20, 39002 Tábor	530601/095	4778/86004
	Obíralová Eva, Nádražní 1059, Třeboň II, 37901 Třeboň	765821/1407	5318/86004
SJ	Štěpáníková Marie, č.p. 2, 34101 Olšany	626215/1005	1/36
	Tětková Libuše, Nádražní 639, Třeboň II, 37901 Třeboň	425629/067	4778/86004
	Trsek Karel, Nádražní 1060, Třeboň II, 37901 Třeboň	401109/054	4778/86004
	Vaněk Jan a Vaňková Vlasta, Nádražní 1060, Třeboň II, 37901 Třeboň	411108/076 485810/026	1/18
	Vrchotová Alena, Nádražní 639, Třeboň II, 37901 Třeboň	465727/085	4778/86004

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1754/1	542 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

Na pozemku stojí stavba: Třeboň II, č.p. 639, 1059, 1060, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Třeboň II, č.p. 639, 1059, 1060 byt.dům 1754/1

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
639/1	byt	4205	byt.z.	4778/86004	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 3841

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 531206/291 565329/1039; Lamač Jaroslav a Lamačová Jaroslava					
639/2	byt	4206	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 530601/095; Němeček Přemysl MUDr.					
639/3	byt	4207	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 570331/2516 575630/1012; Hach Petr MUDr. a Hachová Jana					
639/4	byt	4208	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 435219/067; Kubičková Zdenka					
639/5	byt	4209	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 465727/085; Vrchotová Alena					
639/6	byt	4210	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 425629/067; Tětková Libuše					
1059/1	byt	4211	byt.z.	5318/86004	
Spoluvlastníci 765821/1407; Obíralová Eva					
1059/2	byt	4212	byt.z.	4238/86004	
Spoluvlastníci 496206/042; Furiková Anežka					
1059/3	byt	4213	byt.z.	5318/86004	
Spoluvlastníci 625402/1543; Blafková Jana					
1059/4	byt	4870	byt.z.	4238/86004	
Spoluvlastníci 630107/1744; Bezemek Pavel					
					1/2
715430/2925; Friedlová Petra					
					1/2
1059/5	byt	4215	byt.z.	5318/86004	
Spoluvlastníci 725815/1406; Jáchimová Radka					
1059/6	byt	4216	byt.z.	4238/86004	
Spoluvlastníci 640806/1022; Hanzal Petr Ing. Ph.D.					
1060/1	byt	4217	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 520930/308 555816/1114; Bartuška Václav a Bartušková Jiřina					
1060/2	byt	4218	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 401109/054; Trsek Karel					
1060/3	byt	4214	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 411108/076 485810/026; Vaněk Jan a Vaňková Vlasta					
1060/4	byt	4219	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 611112/0191; Košina František Ing.					
					1/2
626215/1005; Štěpáníková Marie					
					1/2
1060/5	byt	4220	byt.z.	4778/86004	
Spoluvlastníci 545722/1671; Kukačková Hana					
1060/6	byt	4221	byt.z.	4778/86004	

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2026 14:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 3841

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 17366208; CMF Real Estate s.r.o.					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Třeboň II, č.p. 639, 1059, 1060

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2004.

V-486/2004-333

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.04.2026 14:22:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/>.

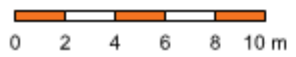
U nádraží

1750/28

1754/1

1752/3

1754/4





1757

1758/1

Nádražní

1756/1

U nádraží

1750/28

1754/4

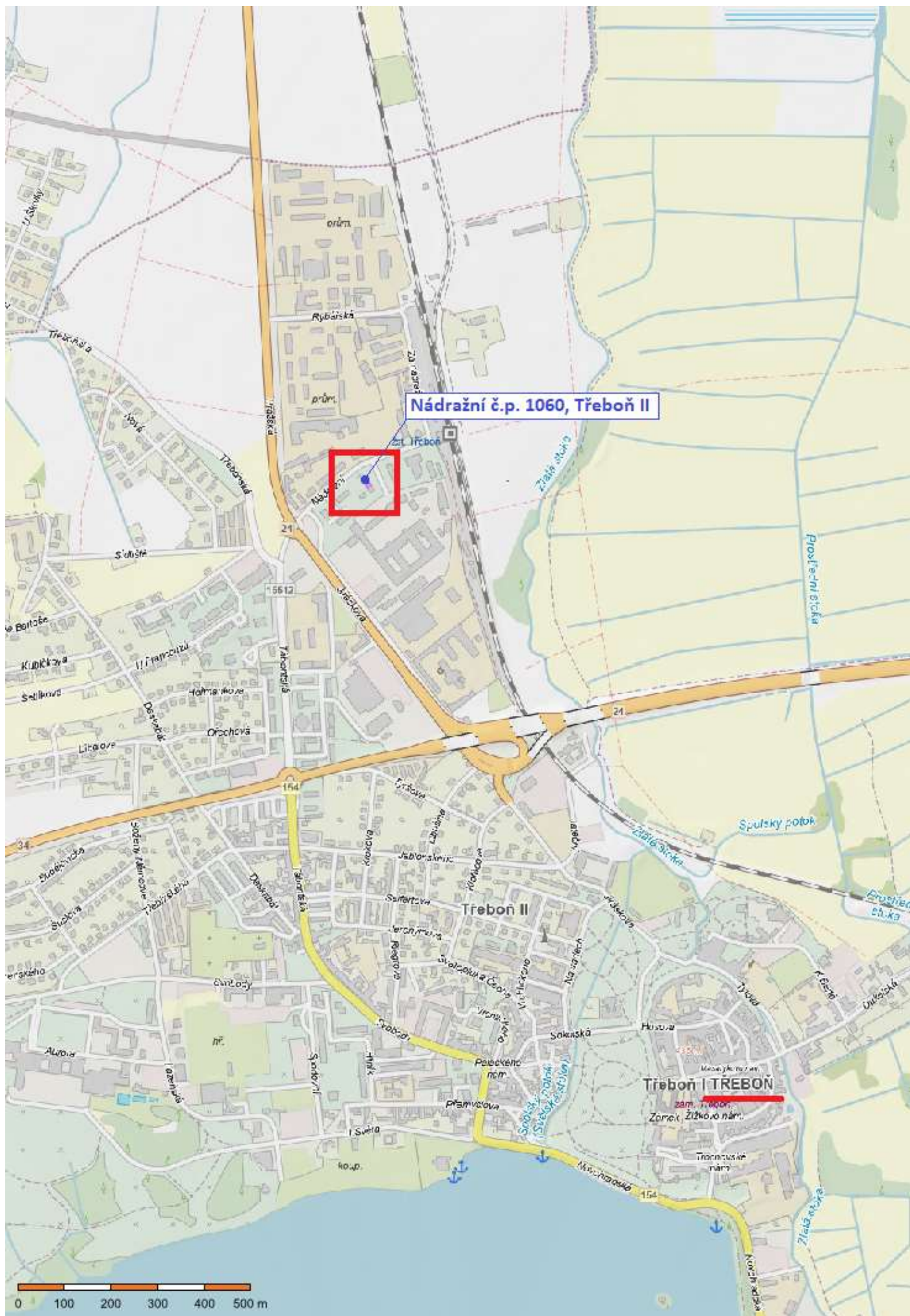
1754/1

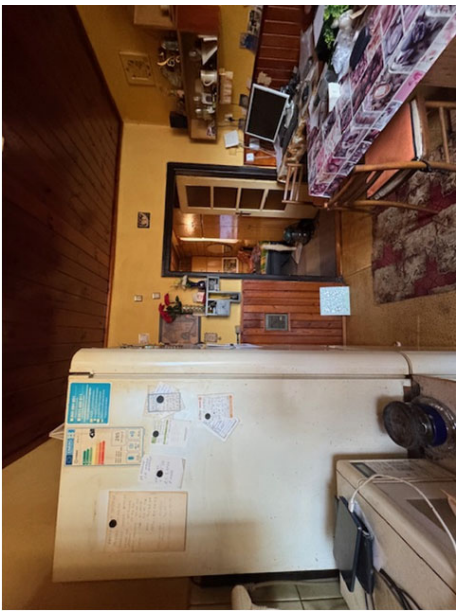
1752/3

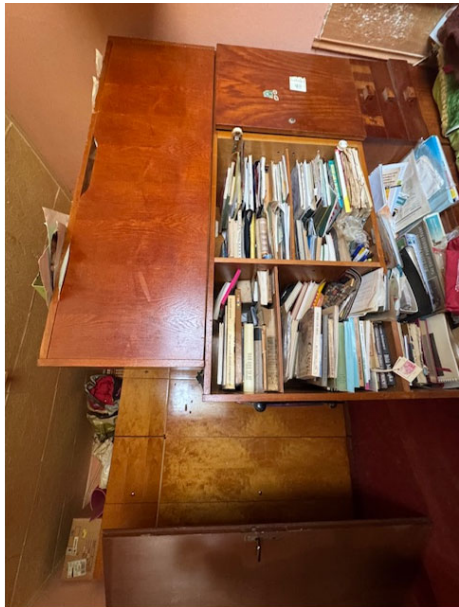
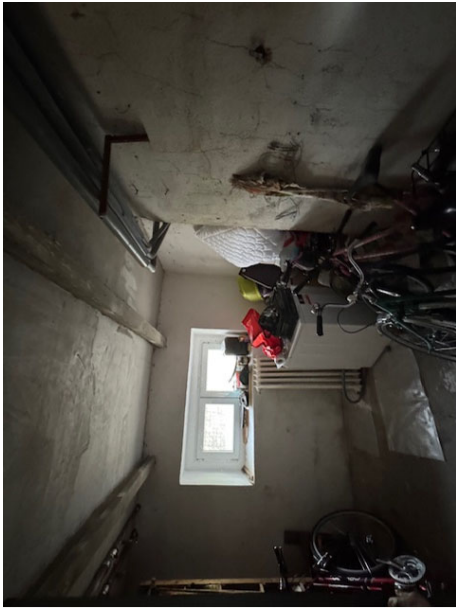
1752/4

1748/7





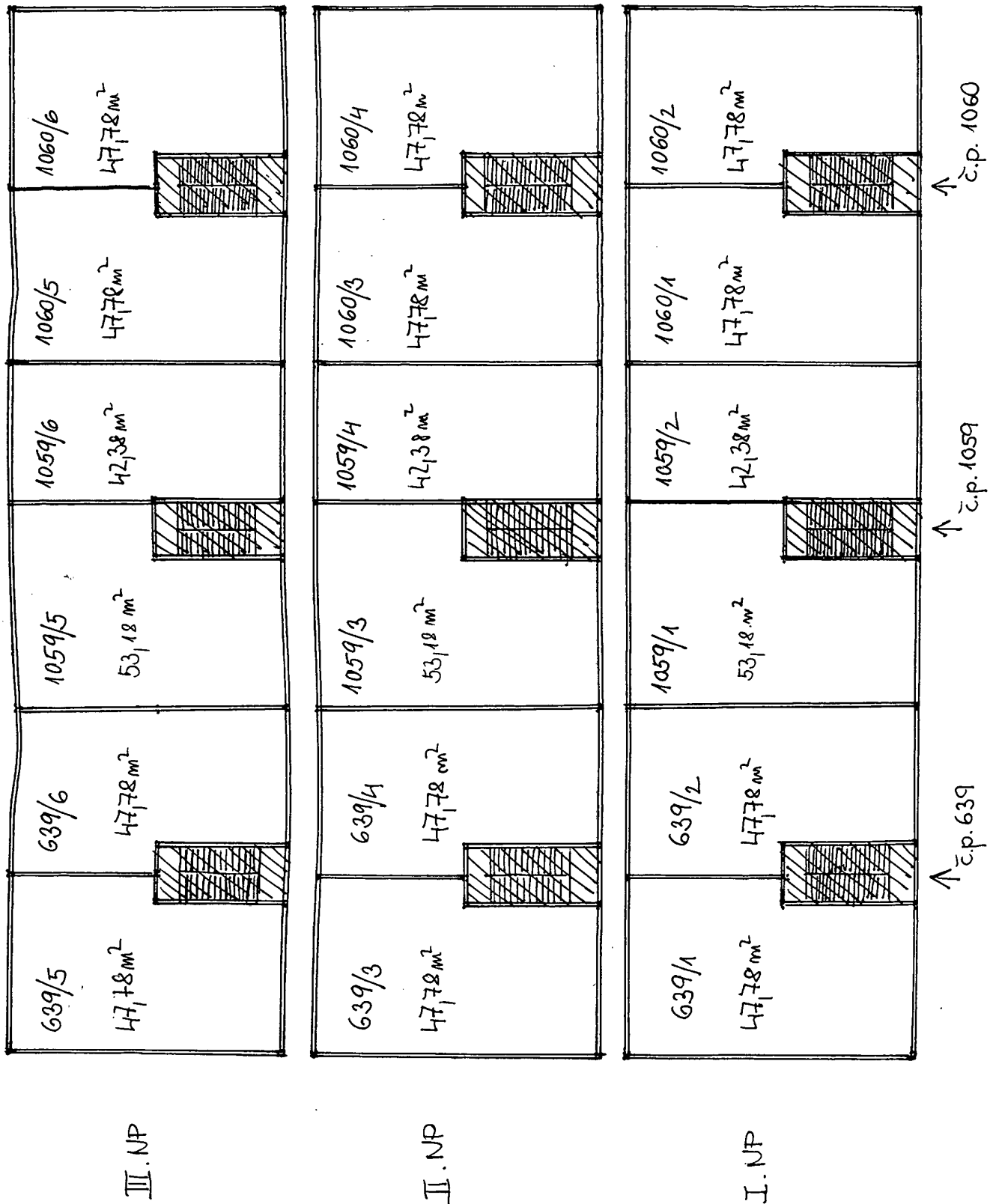






PRÍLOHA

PŮDORYSY NADZEMNÍCH PODLAŽÍ



LEGENDA:
 bytové jednotky
 společné prostory domu