ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	2851-10_2026
Znalec:	Zdeněk Thomayer 582 54 Úsobí 183 69850089 724 140 780 zdenek.thomayer@worldonline.cz
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
Zadavatel:	Exekutorský úřad Jihlava, soudní exekutor JUDr. Marie Sárová Plukovníka Švece 1528/8, 586 01, Jihlava IČ: 709 41 891 DIČ: CZ 6151081552 Telefon: 567 310 211 E-mail: urad@exekucejihlava.cz sp. zn.: 079 EX 00016/26-055
Předmět:	Zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava, na listu vlastnictví č. 91 pro obec Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče
Podle stavu ke dni:	20. 7. 2026
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum vyhotovení:	18. 09. 2026
Počet stran:	30 stran

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Podání znaleckého posudku a určení ceny obvyklé u nemovité věci ve společném jmění povinné a Jaroslava Bartáka, a to nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 91 pro obec Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče.

2. Účel znaleckého posudku

Nařízení exekuce prodejem nemovitých věcí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Byl prostudován dostupný materiál, byly brány v úvahu skutečnosti sdělené spolumajitelkou předmětných nemovitostí, byl zohledněn současny stav objektů a pozemků včetně umístění volných pozemků v územním plánu obce určených k zástavbě.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informaci získaných od spolumajitelky paní Dany Bartákové, z podkladů spolupracujících realitních kanceláří a z informací získaných při místním šetření. Dle skutečnosti a zdrojů dat upraveno příslušnými koeficienty.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z dokumentu č.j. 079 EX 00016/26-055
Informace a podklady z prohlídky
Informace sdělené spolumajitelkou předmětných nemovitostí, paní Danou Bartákovou
https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitosti
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přistup do katastru nemovitosti pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://mapy.cz/ - mapový portál
https:// geoportal.gepro.cz/#/ - mapový portál – povodňové mapy

3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné. Kupní cena porovnávané nemovitosti č.1 ověřena z dálkového přístupu do KN.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 7. 2026 za přítomnosti paní Dany Bartákové a zástupce exekutorského úřadu. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření dle stanovených standardů. Informace, týkající se stáří objektů, vedení sítí, některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a provedených rekonstrukcí byly sděleny spolumajitelkou.

Nebyly prováděny žádné sondy do konstrukcí, nejedná se o znalecký posudek od znalce v oboru stavebnictví, ale o znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Vysočina
Okres	Jihlava
Obec	Ořechov
Katastrální území	Ořechov u Telče (712647)
Číslo popisné	25
PSČ	588 62
Počet obyvatel	76

3. Dokumentace a skutečnost

Ocenění bylo provedeno na základě dodaných podkladů, fotodokumentace a místního šetření. Nebyly zpřístupněny všechny prostory, zejména vedlejší stavba ve dvoře, zahrada a samotný dvůr. Byly použity informace získané ústním sdělením a z fotodokumentace.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Ořechov u Telče, obec Ořechov, okres Jihlava. Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče je dostupné po silnici první třídy č. 23 ve vzdálenosti cca 5 km východně z Telče a leží přibližně na pomyslné ose měst Telč a Třebíč.

Hlavní stavba - rodinný dům č.p. 25 se nachází na rovinném pozemku p.č.St. 26. Pozemek u domu v rozsahu dvora a zahrady rovněž rovinný. Tyto pozemky s hlavní stavbou, vedlejší stavbou a příslušenstvím jsou situovány v zastavěné části obce. V této lokalitě se nacházejí většinou řadové objekty rodinných domů sloužící k trvalému bydlení. Vchod do objektu je orientován k jihu. V areálu se nachází RD, terasa v úrovni 1.NP ve dvoře, vedlejší stavba a drobné stavby, vše oceněno jako funkční celek včetně venkovních úprav a pozemků.

Jedná se o standardní řadový vnitřní zděný rodinný dům se sedlovou střechou. Dům je jednopodlažní s půdním prostorem. Hlavní vstup do domu a průjezdu je z ulice z obecní komunikace přes chodník pro pěší. Uliční průčelí domu je orientováno k jihu. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektrickou distribuční síť, odkanalizování provedeno do septiku na vyvážení, plyn v ulici. Vlastní studna ve dvoře – užitková voda.

Základy z prostého betonu proložené kamenem s izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka kamenná. Svislé nosné konstrukce zděné cca 45 cm. Stropy s rovným podhledem, krytina tašková. Klempířské konstrukce plechové. Úprava vnitřních povrchů vápenocementové štukové omítky s interierovými malbami, venkovní vápenné. Vnitřní obklady běžné keramické v koupelně. Dveře dřevěné, zárubně ocelové, okna dřevěná a plastová. Podlahy obytných místností parkety, dřevěné, PVC, koberce a dlažby. Vytápění kotlem na TP. Elektroinstalace, rozvod studené i teplé vody, zařizovací prostředky a ostatní vybavení jsou provedeny v podstandardní úpravě, částečně chybí. Kuchyň plynový sporák z PB bomby. Prvky dlouhodobé životnosti původní, zařízení domu vhodné k rekonstrukci, v objektu nashromážděno množství nepotřebného materiálu. V posledních letech bez řádné údržby. Stav interiéru zanedbaný. Vhodná kompletní rekonstrukce interiéru a sítí, modernizace zařizovacích předmětů. Závažnější poruchy jsem nezaznamenal.

Stavba z roku cca 1955. Nová střecha cca 10 roků, plastová okna do ulice 10 roků, kotel na TP cca 13 roků, elektrický bojler pro ohřev TUV 2 roky.

Opotřebení odhaduji cca 60%.

1.NP - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započit. plocha	
chodba	2.75	m^2	1.0	2.75	m^2
ložnice	19.44	m^2	1.0	19.44	m^2
kuchyně	15.51	m^2	1.0	15.51	m^2
obývací pokoj	21.74	m^2	1.0	21.74	m^2
pokoj	12.24	m^2	1.0	12.24	m^2
spíž	2.13	m^2	1.0	2.13	m^2
koupelna	10.01	m^2	1.0	10.01	m^2
WC	0.89	m^2	1.0	0.89	m^2
veranda	11,62	m^2	1.0	11,62	m^2
schodiště k obytným prostorám v průjezdu	6.93	m^2	0.5	3.47	m^2
Uhelna	12.82	m^2	0.5	6.41	m^2
kotelna	3.18	m^2	0.5	1.59	m^2
Průjezd	25.90	m^2	0.0	0.00	m^2
Součet ploch za podlaží	**145.16**	m^2		**107.80**	m^2

D. Posudek

Obsah

Obvyklá cena

Cena obvyklá – v české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č.151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně 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 věci a určí se porovnáním “.

A. Porovnání

Druh nemovitosti	rodinný dům
Užitná plocha	108 m²
Plocha pozemku	1 364 m²
Objekt je zařízen	částečně
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	nevalný, částečná rekonstrukce, interiér před rekonstrukcí
Poloha v bloku	řadový
Adresa	č.p. 25 588 62 Ořechov
Okres	Jihlava
Kanalizace	jímka na vyvážení
Vytápění	tuhá paliva
Parkování	parkovací stání, průjezd

Odhad prodejní ceny nemovité věci dle modelu MoniT

Odhad prodejní ceny k datu			31. 8. 2026
Základní jednotková cena dle modelu		JC_Z	34 007,90 Kč/m^2
Objekt je zařízen	částečně	u_1	1,090 723
Počet nadzemních podlaží	1	u_2	0,950 037
Stav objektu	před rekonstrukcí	u_3	0,708 493
Poloha v bloku	řadový	u_4	0,974 199
Balkón, lodžie nebo terasa	ne (terasa v 1.NP se nezapočítává)	u_5	1,000 000
Sklep	ne (nepřístupný)	u_6	1,000 000
Vytápění	na tuhá paliva	u_7	0,932 949
Kanalizace	veřejná	u_8	1,094 623
Bazén	ne	u_9	1,000 000
Garáž	ne	u_{10}	1,000 000
Dvojgaráž	ne	u_{11}	1,000 000
Parkovací stání	ano	u_{12}	1,048 895

Koeficient úpravy jednotkové ceny	K_U	0,766 113
$K_U = u_1 \times u_2 \times u_3 \times u_4 \times u_5 \times u_6 \times u_7 \times u_8 \times u_9 \times u_{10} \times u_{11} \times u_{12}$		
Jednotková cena nemovité věci dle modelu	$JC = JC_Z \times K_U$	26 053,89 Kč/m^2
Užitná plocha	P	108 m^2
Cena nemovité věci dle modelu	JC × P	2 814 000,– Kč

Srovnatelné nemovité věci

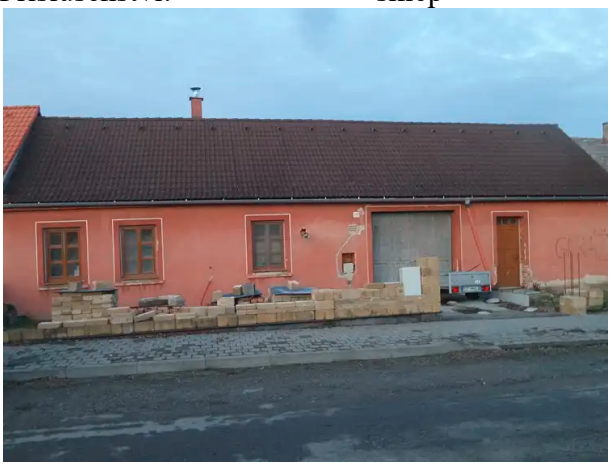
1. Dům, Ořechov

Realitní server:	Sreality.cz
	http://www.sreality.cz
Kód nabídky:	2167903052
MoniT-ID:	AAE3A8
Nabídková cena:	2 470 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky:	18. 8. 2025
Adresa:	Ořechov, okres Jihlava

Text RK
Dovolujeme si vám nabídnout jedinečnou příležitost stát se majitelem domu v malebné a klidné lokalitě na dosah kouzelné Telče. Nemovitost se nachází na konci slepé ulice, která zaručuje absolutní klid a soukromí. Přímo před domem se rozprostírá louka a ze zahrady si můžete užívat nerušený výhled na les. Ideální volba pro ty, kteří hledají únik z ruchu města a sní o životě v souladu s přírodou.Dům prochází citlivou a rozsáhlou rekonstrukcí, přičemž ty nejdůležitější a nejnákladnější práce jsou již hotové. Novému majiteli se tak otevírá prostor pro dokončení interiéru přesně podle vlastních představ.Zásadní rekonstrukce již proběhla:* Střecha a exteriér: Kompletně nová střecha (přelaťování, parozábrana, střešní krytina), nový komín, nová plastová okna a vchodové dveře.* Interiér a rozvody: Nové betonové podlahy, čerstvé omítky, kompletně nové rozvody vody a nové elektrické rozvody v mědi (včetně sklepa a půdy).* Vybavení a technologie: Do domu je zaveden optický internet, což je velkou výhodou pro práci z domova. V koupelně je nový bojler a vana. Samostatné WC je plně funkční a vybaveno přímotopem a ventilátorem.Srdce domova, které si zamilujete:V kuchyni se nachází nádherná nová kachlová kamna s dvojitou troubou, která doplňuje moderní varná deska (kombinace indukce a propan-butanu) a nová dlažba. V obývacím pokoji atmosféru dotváří druhá, plně funkční kachlová kamna a nové stropní trámy.Prostor pro vaše sny a plány:* Půdní vestavba: Střecha má dostatečnou výšku klenutí trámů pro vybudování prostorné půdní vestavby a rozšíření obytné plochy.* Přístavba: Šířka domu 20 metrů a dispozice pozemku umožňují případnou přístavbu na nádvoří.* Inženýrské sítě: Na zahradě je vlastní kopaná studna. Je připravena nová vodoměrná šachta pro snadné napojení na obecní vodovod. Přímo v ulici vede plynovod s možností budoucího připojení.Tato nemovitost představuje ideální příležitost pro rodinu či pár, který si chce vytvořit domov na míru v jedné z nejkrásnějších oblastí Vysočiny. Získáte dům s hotovou střechou a novými rozvody, zasazený do oázy klidu, avšak s veškerou občanskou vybaveností historické Telče na dosah ruky.Nenechte si ujít tuto jedinečnou nabídku a domluvte si prohlídku.
ID:

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Užitná plocha:	122 m²
Plocha pozemku:	621 m²
Patrový/přízemní:	přízemní
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí

Rok výstavby: 1945
Příslušenství: sklep



2. Dům 3+1, Radkov

Realitní server: Reality IDnes
https://reality.idnes.cz
Kód nabídky: IDNES-02051
IDNES-02184
MoniT-ID: A4F17A
Nabídková cena: 2 630 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky: 23. 1. 2026
Adresa: Radkov, okres Jihlava

Text RK
Prodej domu 95 m² s pozemkem 1 080 m² Prodej zemědělské usedlosti, Radkov u Telče. Zprostředkujeme vám prodej zemědělské usedlosti v obci Radkov u Telče. Zastavěná část 467 m² se skládá z obytné dispozice 3+1, venkovní místnosti používané jako letní kuchyň, z hospodářských prostor, jako je velká stodola, kůlna, garáž a dva sklepy. Ve spodní části se nachází 221 m² zahrada a to vše na rozlehlém pozemku o velikosti 1.080 m². Topení je řešeno plynovými vafkami a kamny na tuhá paliva, voda je používána z obecního vodovodu, je zde i vlastní studna a zavedena kanalizace. Nad obytnou částí je již střecha po opravě, objekt je před rekonstrukcí. Poté dle svých představ získáte hezké vesnické bydlení s uzavřeným dvorem. Obec Radkov je malá vesnice vzdálená 5 km jižně od Telče, což nabízí ideální kombinaci klidu venkova a dostupnosti městských služeb. Spojení s městem zajišťuje i nedaleká vlaková zastávka, pro rodiny s dětmi je zde MŠ. Pro více informací a případnou prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Druh nemovitosti: rodinný dům
Užitná plocha: 95 m²
Plocha pozemku: 1 080 m²
Plocha zahrady: 221 m²
Poloha v bloku: samostatný
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: před rekonstrukcí
Počet nadzemních podlaží: 1
Počet místností: 3
Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná
Inženýrské sítě: vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda: dálkový vodovod

Elektřina:	230V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	septik, veřejná kanalizace
Příslušenství:	sklep, garáž



3. **Dům 3+kk, Pavlov**

Realitní server:	Reality IDnes https://reality.idnes.cz
Kód nabídky:	IDNES-133956
MoniT-ID:	AF2CEA
Nabídková cena:	4 990 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky:	21. 6. 2026
Adresa:	Pavlov, okres Jihlava

Text RK

Prodej domu 110 m² s pozemkem 1 037 m² Prodej rodinného domu v obci Pavlov u Stonařova. Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v obci Pavlov u Stonařova. Dům je dispozičně 3+kk, s tím, že jej lze rozšířit do patra a vybudovat zde podkroví dle představ. V letech 2012-2014 proběhla rozsáhlá rekonstrukce, kdy se měnila většina podlah, dávala se plastová okna, kompletní rozvody elektřiny (měď), voda (plast) i odpady, nová koupelna a toaleta, fasáda a další. Vytápění zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva. Voda je obecní, pro zalévání slouží kopaná studna na dvorku. Pro relax a odpočinek vám krásně poslouží kryté posezení na uzavřeném dvorku a na zahradě jistě oceníte ovocné stromy, výhled do přírody a určitě i bazén. Parkování je možné v krytém vjezdu. Jako potřebné prostory u domu máte k dispozici velkou dílnu, kde se nachází kotel na tuhá paliva, dřevník a prostornou stodolu, kde je místo i pro domácí zvířectvo. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě. Budu se těšit na prohlídce. Do konce listopadu 2025 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,29 % p. a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Zastavěná plocha:	458 m²
Užitná plocha:	110 m²
Plocha pozemku:	1 037 m²
Plocha zahrady:	375 m²
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	1
Třída ENB:	třída F – velmi nehospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, elektřina, kanalizace

Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Bazén:	ano



4. Dům 3+1, Znojemská, Želetava

Realitní server:	Reality IDnes https://reality.idnes.cz
Kód nabídky:	IDNES-N1226
MoniT-ID:	A057F2
Nabídková cena:	3 200 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky:	12. 8. 2025
Adresa:	Znojemská Želetava, okres Třebíč

Text RK

Prodej domu 108 m² s pozemkem 657 m² Prodej ŘRD 3+1 Želetava, okres Třebíč. Nabízíme na prodej přízemní rodinný dům v obci Želetava, okres Třebíč. Dům je řadový a nachází se na okraji obce na ulici Znojemská. Disponuje dispozicí 3+1 a má celkovou podlahovou plochu 108 m². Stav objektu je dobrý a dům je připraven k okamžitému nastěhování. Prošel kompletní rekonstrukcí. Byla vyměněna střešní krytina, vyměněna okna, dům byl zepředu odizolován, instalovaný nový plynový kotel a kompletně vyměněny rozvody topení včetně radiátorů, taktéž byly vyměněny rozvody elektřiny do mědi. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu (230V i 400V). Vytápění je zajištěno plynovým ústředním topením, v případě potřeby lze dům vytápět i krbovou vložkou (komíny nalezneme ve dvou místnostech). Pozemek má celkovou plochu 657 m² a zahrada zabírá cca 378 m². Na pozemku se nachází také přístřešek, stodola a je oplocen, což zajišťuje potřebné soukromí. Parkování je možné přímo na pozemku. Dům je situován v klidné části obce se snadným přístupem po asfaltové komunikaci. Želetava nabízí kompletní občanskou vybavenost včetně školy, školky, zdravotnických zařízení, pošty, supermarketu a dalších obchodů a služeb. Dobrou dopravní dostupnost zajišťuje silnice a autobusové spojení. Prohlídky jsou možné kdykoli po domluvě s RK. Pokud hledáte klidné bydlení s veškerou občanskou vybaveností na dosah, je tento dům pro vás ideální volbou.

Druh nemovitosti:	rodinný dům
Zastavěná plocha:	383 m²
Užitná plocha:	108 m²
Plocha pozemku:	657 m²
Poloha v obci:	klidná část obce
Poloha v bloku:	řadový

Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý
Počet nadzemních podlaží: 1
Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná
Rozvody: internet



5. Dům, Předín

Kód nabídky: IDNES-1144 (Reality IDnes)
1144 (Sreality.cz)
MoniT-ID: A9714E
Nabídková cena: 3 850 000,– Kč vč. DPH
Datum nabídky: 11. 12. 2025
Adresa: Předín, okres Třebíč

Text RK
Prodej domu 130 m² s pozemkem 703 m² Rodinný dům se zahradou v Předíně u Třebíče. Hledáte místo, kde vaše děti porostou v klidu, s vlastní zahradou a školkou za rohem? Tento přízemní rodinný dům v obci Předín je přesně pro vás. Co vám dům nabídne?
• 2 ložnice, obývací pokoj, kuchyni, verandu a další pokoj, který si přetvoříte podle sebe – herna, pracovna nebo šatna • Obytná plocha cca 130 m² + půda nad celým domem + sklep (15 m²) • Zahrada o velikosti 415 m² oplocená ze všech stran – perfektní pro dětské hry, grilování i relax • Dílna, kolna, kotelna – úložný prostor i zázemí pro kutila • Pohodlné parkování až pro 3 auta přímo u pozemku
Technické informace:
• Vytápění plynovým kondenzačním kotlem • Elektřina v mědi, plastová okna s dvojsklem • Připojení na plyn, vodovod, elektřinu i kanalizaci • Vlastní vrt na zalévání zahrady
Lokalita pro rodinu jako dělaná: V Předíně najdete školku, školu, obchod, poštu, lékaře i hospodu – vše pár minut pěšky. Obec leží jen 15 minut od Telče, Třebíče nebo Jihlavy. Klidné prostředí, příroda a výlety na dosah. Dům je ihned volný, připravený na rekonstrukci podle vašich představ. V některých místnostech je potřeba odvlhčení – na zateplení je možné čerpat dotaci, ráda s jejím vyřízením poradím. Bonus: Naši finanční poradci vám bezplatně pomohou vyřešit financování. Zavolejte nebo napište a domluvte si prohlídku. Tento dům za cenu 3 990 000 Kč čeká na novou kapitolu – možná právě tu vaši.
Druh nemovitosti: rodinný dům
Zastavěná plocha: 220 m²
Užitná plocha: 130 m²
Plocha pozemku: 703 m²
Plocha zahrady: 415 m²
Poloha v bloku: řadový
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý

Objekt je zařízen:	ne
Rok výstavby:	2021
Rok kolaudace:	2021
Počet nadzemních podlaží:	1
Počet místností:	3
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Vybavení:	bezbariérový přístup



6. Dům, Údolní, Jemnice

Kód nabídky:	IDNES-278-NP01213 (Reality IDnes) ID 278-NP01213 (RE/MAX Česká republika)
MoniT-ID:	AD1FE5
Nabídková cena:	2 490 000,– Kč vč. DPH včetně provize, poplatků a právního servisu
Datum nabídky:	1. 1. 2026
Adresa:	Údolní, Jemnice, okres Třebíč

Text RK

Prodej domu 77 m² s pozemkem 674 m² Prodej rodinného domu. Nabízíme k prodeji rodinný dům na ul. Údolní v Jemnici. Vedle domu se nachází garáž a nedaleko domu je zahrada s ovocnými stromy. Celková plocha pozemku 674 m². Zastavěná plocha a nádvoří 219 m² (dům, kůlna, zpevněná plocha u domu). Zahrada u domu 194 m². Zahrada nedaleko domu 238 m². Garáž 23 m². Vedle domu je kůlna se sklepem. Je napojen na obecní vodovod, elektřinu a plyn. Odpady i dešťová voda jsou svedeny do obecní kanalizace. Topení je řešeno plynovými vafky a kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je plynovou karmou. Střecha sedlová - pálená taška.
Dispozice domu:

- 1. NP – zádveří, chodba, 2x pokoj, kuchyň, koupelna, WC a špižírna
- 2. NP - půda.

Dům se nachází ve klidné části obce. Město Jemnice disponuje veškerou občanskou vybaveností, leží v okrese Třebíč. Pokud vás nabídka zaujala, neváhejte se ozvat telefonicky nebo e-mailem. Rád vám poskytnu další informace a domluvím osobní prohlídku. V případě zájmu pomohu i s financováním.

Druh nemovitosti:	rodinný dům

Zastavěná plocha:	113 m²
Užitná plocha:	77 m²
Plocha pozemku:	674 m²
Poloha v bloku:	řadový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Objekt je zařízen:	ne
Rok kolaudace:	1970
Počet nadzemních podlaží:	1
Počet místností:	3
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Komunikace:	asfaltová



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Dům, Ořechov	
Cena nemovité věci (CN)	2 470 000,– Kč
Plocha (P)	122,00 m²
K_{polohy}	1,00
$K_{času}$	1,00
$K_{kvality}$	0,95
$K_{velikosti}$	1,05
K_{nab}	1,00
$K_{pozemek}$	1,20
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	0,90
Jednotková cena za m² (JC)	21 810,91 Kč

2. Dům 3+1, Radkov	
Cena nemovité věci (CN)	2 630 000,– Kč
Plocha (P)	95,00 m²
K_{polohy}	1,00
$K_{času}$	1,00

$K_{kvality}$	1,05
$K_{velikosti}$	0,95
K_{nab}	0,90
$K_{pozemek}$	1,10
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	1,00
Jednotková cena za m² (JC)	27 338,85 Kč

3. Dům 3+kk, Pavlov	
Cena nemovité věci (CN)	4 990 000,– Kč
Plocha (P)	110,00 m²
K_{polohy}	1,00
$K_{času}$	1,00
$K_{kvality}$	0,85
$K_{velikosti}$	1,00
K_{nab}	0,90
$K_{pozemek}$	1,10
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	0,85
Jednotková cena za m² (JC)	32 447,48 Kč

4. Dům 3+1, Znojemská, Želetava	
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,– Kč
Plocha (P)	108,00 m²
K_{polohy}	0,90
$K_{času}$	1,05
$K_{kvality}$	1,00
$K_{velikosti}$	1,00
K_{nab}	0,90
$K_{pozemek}$	1,20
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	0,95
Jednotková cena za m² (JC)	28 728,– Kč

5. Dům, Předín	
Cena nemovité věci (CN)	3 850 000,– Kč
Plocha (P)	130,00 m²
K_{polohy}	1,00
$K_{času}$	1,05
$K_{kvality}$	0,90
$K_{velikosti}$	1,10
K_{nab}	0,90
$K_{pozemek}$	1,20
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	0,90
Jednotková cena za m² (JC)	29 923,21 Kč

6. Dům, Údolní, Jemnice	
Cena nemovité věci (CN)	2 490 000,– Kč
Plocha (P)	77,00 m²
K_{polohy}	0,95
$K_{času}$	1,00
$K_{kvality}$	0,90
$K_{velikosti}$	0,85
K_{nab}	0,90
$K_{pozemek}$	1,20
$K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku}$	0,90
Jednotková cena za m² (JC)	22 843,36 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{polohy} \times K_{času} \times K_{kvality} \times K_{velikosti} \times K_{nab} \times K_{pozemek} \times K_{úvaha\ zpracovatele\ posudku})$

Průměrná jednotková cena srov. nemovitých věcí	$JC_P = \sum JC / 6$	27 181,97 Kč/m²
Užitná plocha	P	108 m²
Cena nemovité věci dle srovnatelných věcí	$JC_P \times P$	2 935 652,76 Kč

Cena nemovité věci celkem **2 935 652,76 Kč**

Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena **2 935 652,76 Kč**

E. Rekapitulace

LV 91, k.ú. Ořechov u Telče, obec Ořechov, stavby a pozemky tvořící funkční celek s RD Ořechov 25

Výsledná cena - Ocenění porovnáním

Rodinný dům	2 935 652,76 Kč
Výsledná cena činí celkem	2 935 652,76 Kč

Výsledná cena činí celkem	2 935 652,76 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení činí celkem	**2 940 000,00 Kč**

Cena obvyklá: 2 940 000,– Kč

Cena slovy: Dva miliony devět set čtyřicet tisíc korun českých

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Podání znaleckého posudku a určení ceny obvyklé u nemovité věci ve společném jmění povinné a Jaroslava Bartáka, a to nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 91 pro obec Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče.

2. Odpověď

Cena obvyklá u nemovité věci ve společném jmění povinné a Jaroslava Bartáka, a to nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 91 pro obec Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče je dle porovnání ke dni prohlídky 2,94 mil. Kč.

G. Seznam příloh

G.1. Fotodokumentace.
G.2. Výpis z katastru nemovitostí.
G.3. Snímek z katastrální mapy.
G.4. Přístupové pozemky.
G.5. Povodňová mapa.
G.6. Mapa širšího okolí.
G.7. Údaje z platného územního plánu obce.
G.8. Usnesení úřadu – ustanovení znalce.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10_2026.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 , č.j. Spr. 233/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2851-10_2026.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2851–10/2026.

v Úsobí, 18. 09. 2026

Zdeněk Thomayer
582 54 Úsobí 183
724 140 780

Zdeněk THOMAYER
Znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Fotodokumentace exteriér



Přístupová komunikace



Přístup a příjezd k domu



Průjezd



Vstup do obytné části



detail č.p.



Vedlejší stavba ve dvoře a terasa

Fotodokumentace interiér



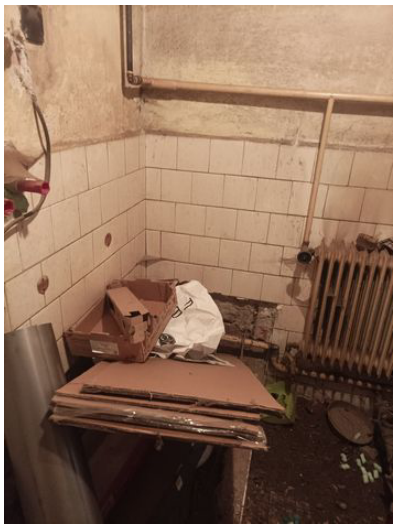
Chodba



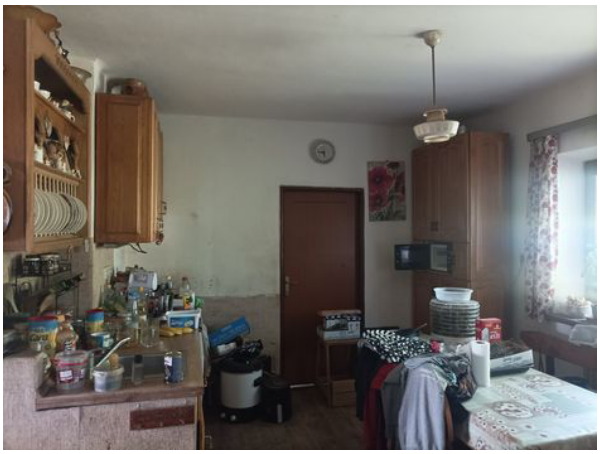
Chodba



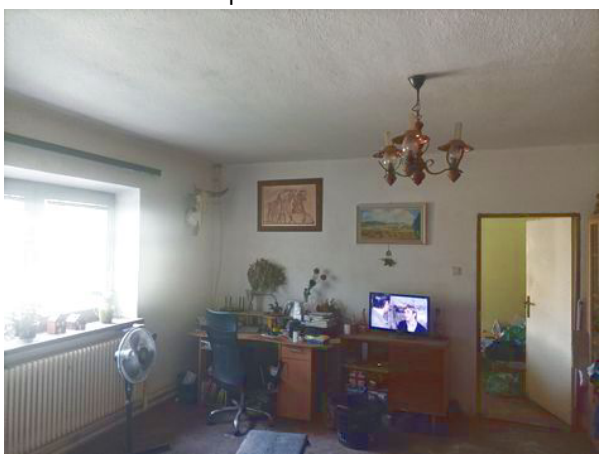
WC



Koupelna - nefunkční



Kuchyně



Obývák

Fotodokumentace interiér



Obývák



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Spíž

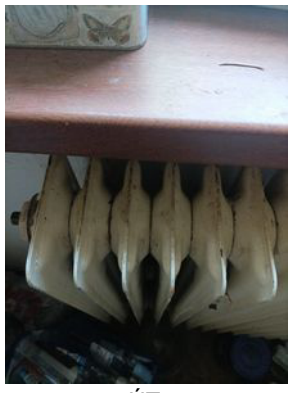


Chodba ke koupelně

Vybavení



Kotel TP



ÚT



Ohřev TUV



Dveře, zárubně



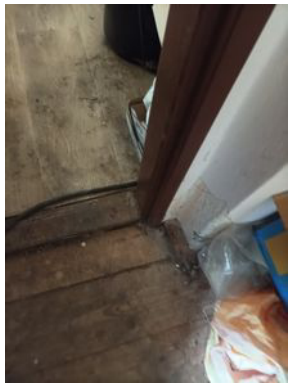
Okna špaletová



Okna plast



Podlahy



Podlahy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.03.2026 20:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00016/26 pro JUDr. Marie Sárová

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **587630 Ořechov**

Kat.území: **712647 Ořechov u Telče** List vlastnictví: **91**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ Barták Jaroslav a Bartáková Dana, č.p. 25, 58862 Ořechov **770804/4355**
795725/4756

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**St. 26**	**623**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
	Součástí je stavba: **Ořechov, č.p. 25, rod.dům**				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 26**				
P	**384/7**	**741**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

A) pohledávka ve výši 800.000,00 Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 909.700,00 Kč

B) budoucí pohledávky do výše 88.240,00 Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 384/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.12.2010.**

V-679/2010-739

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podle energetického zákona a smlouvy v rozsahu dle geometrického plánu č. 120-2485b/2023

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: St. 26

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná JI-014330078795/014-ADS ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 27.03.2024.**

V-1498/2024-707

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:20:27. Zápis proveden dne 08.10.2025.**

Typ vztahu

V-6470/2025-707

Pořadí k **05.03.2024 08:30**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 384/7

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. - žalobní návrh ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2025 13:50:25. Zápis proveden dne 13.10.2025.**

Z-7310/2025-707

o **Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Parcela: St. 26, Parcela: 384/7

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. - žalobní návrh ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 14:09:35. Zápis proveden dne 15.10.2025.**

Z-7443/2025-707

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-1147/2026-707
V-1148/2026-707

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 05.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2010.**

V-699/2010-739

Pro: **Barták Jaroslav a Bartáková Dana, č.p. 25, 58862 Ořechov; společné jmění** *RČ/IČO:* **770804/4355 795725/4756**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
384/7	**85011**	**741**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.03.2026 20:55:02*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **587630 Ořechov**

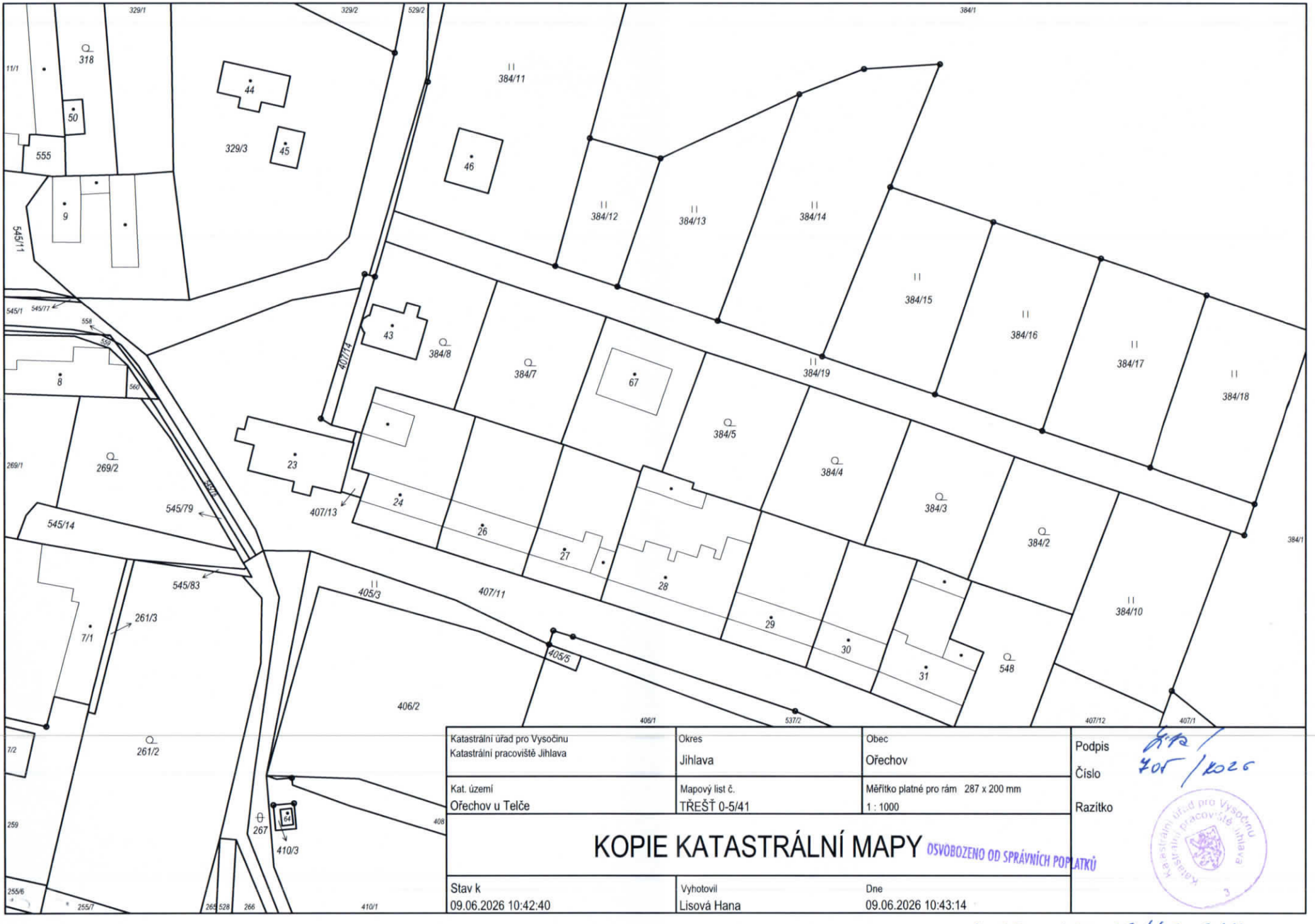
Kat.území: **712647 Ořechov u Telče** List vlastnictví: **91**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.03.2026 21:01:03*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.



Katastrální úřad pro Vysočinu Katastrální pracoviště Jihlava	Okres Jihlava	Obec Ořechov
Kat. území Ořechov u Telče	Mapový list č. TŘEŠŤ 0-5/41	Měřítko platné pro rám 287 x 200 mm 1 : 1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

Stav k 09.06.2026 10:42:40	Vyhotovil Lisová Hana	Dne 09.06.2026 10:43:14

Podpis

Číslo 705/2026

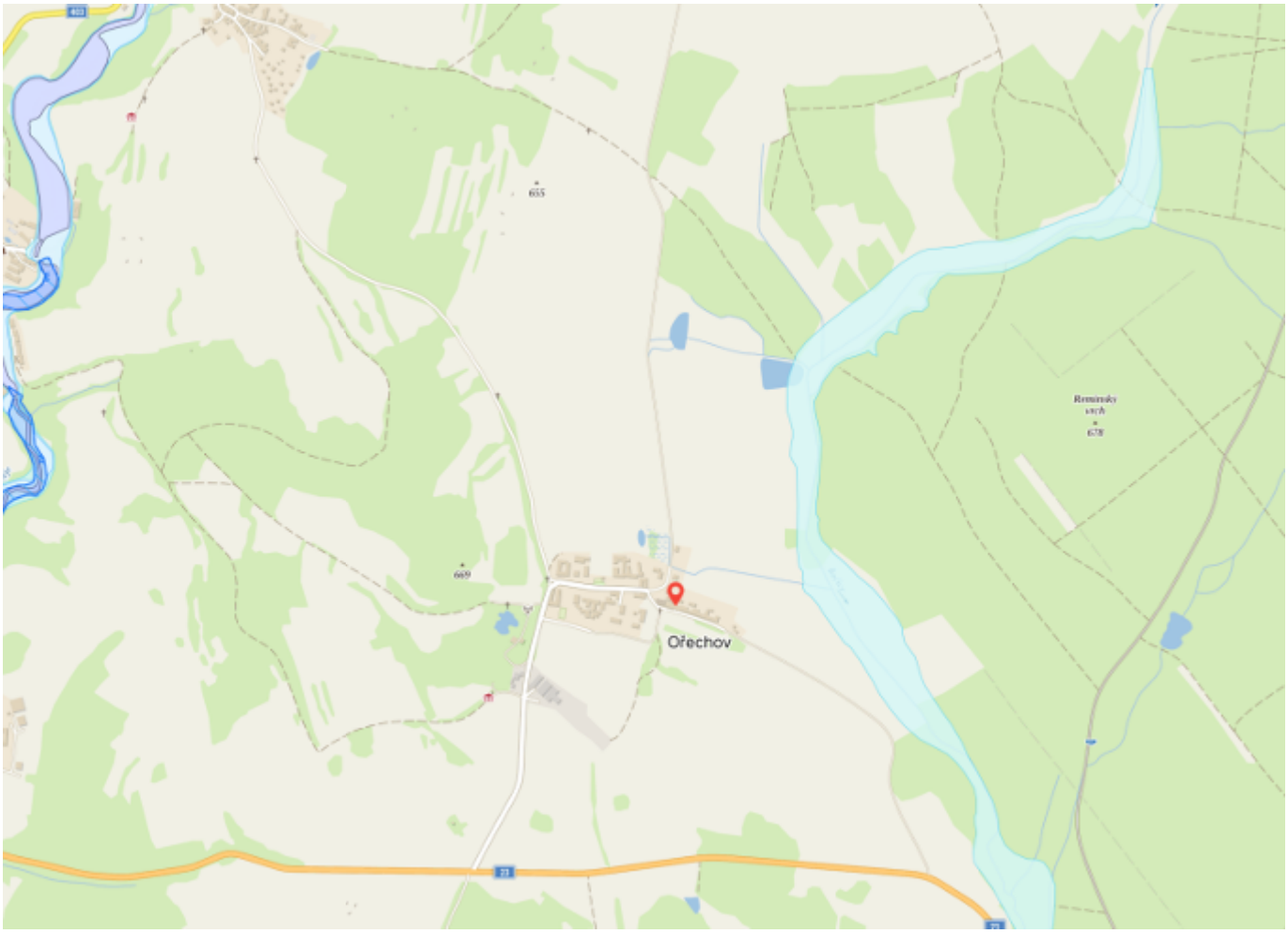
Razítko

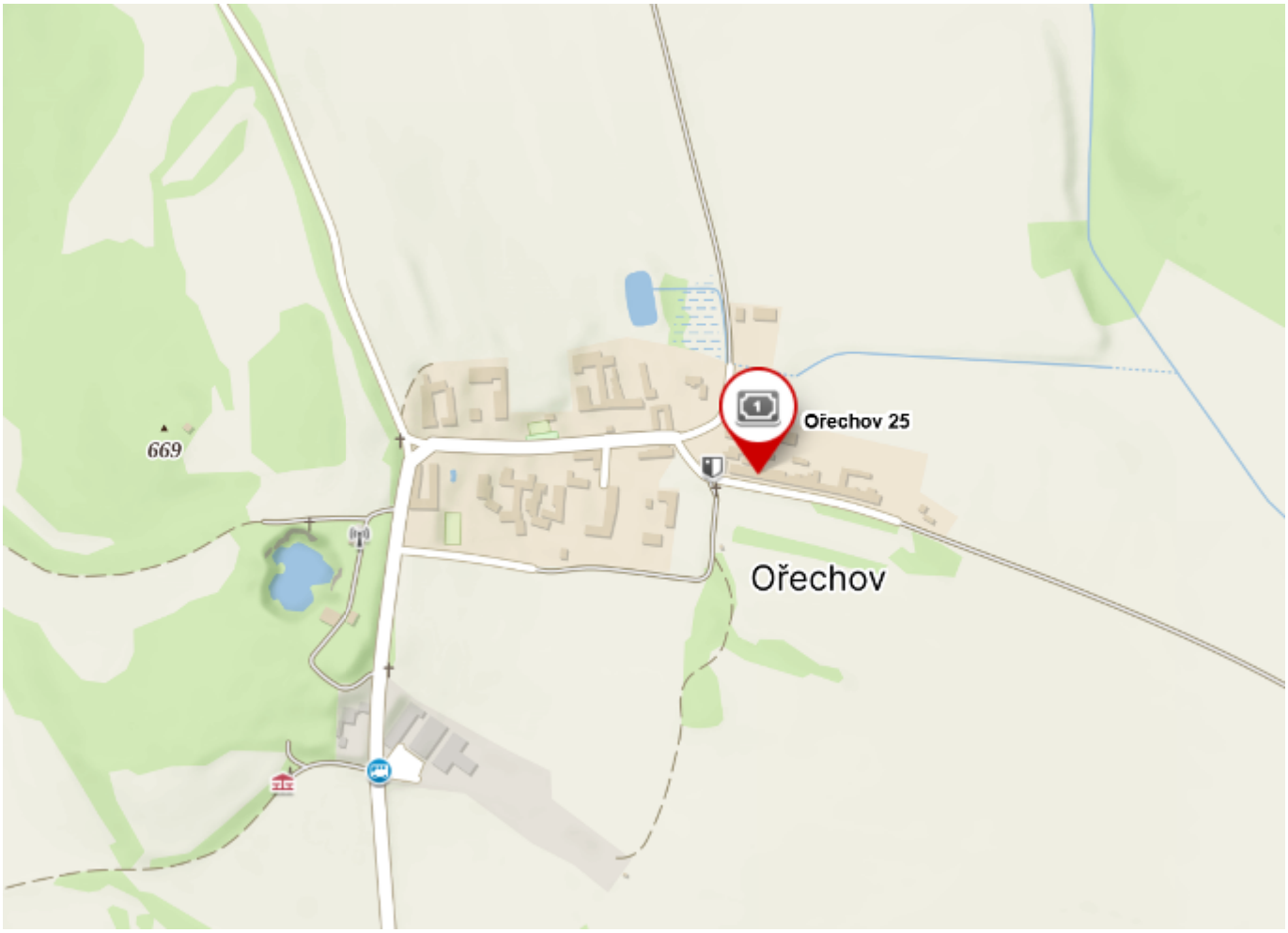
Katastrální úřad pro Vysočinu Katastrální pracoviště Jihlava

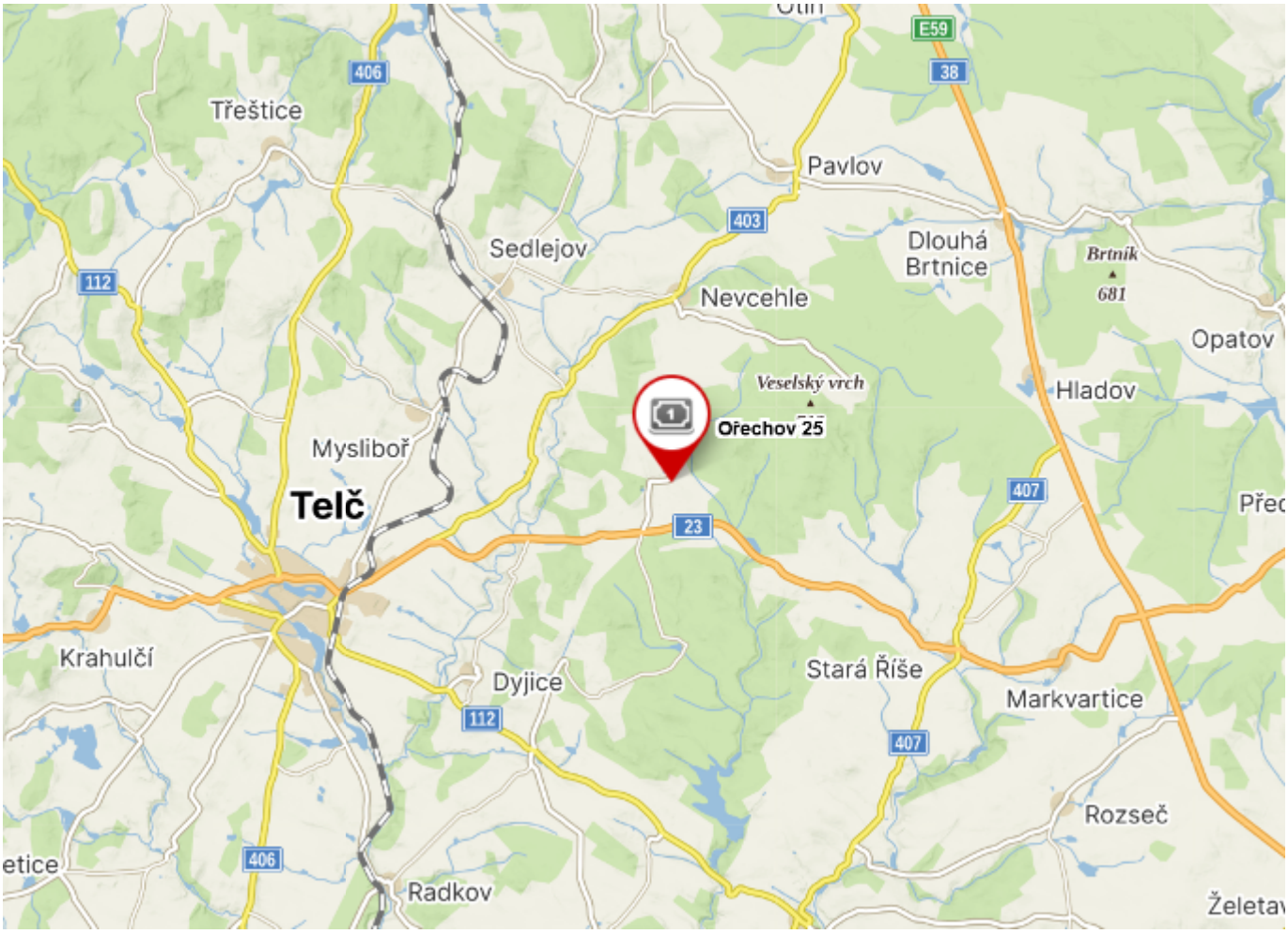
0 79 EX 00016/26-047

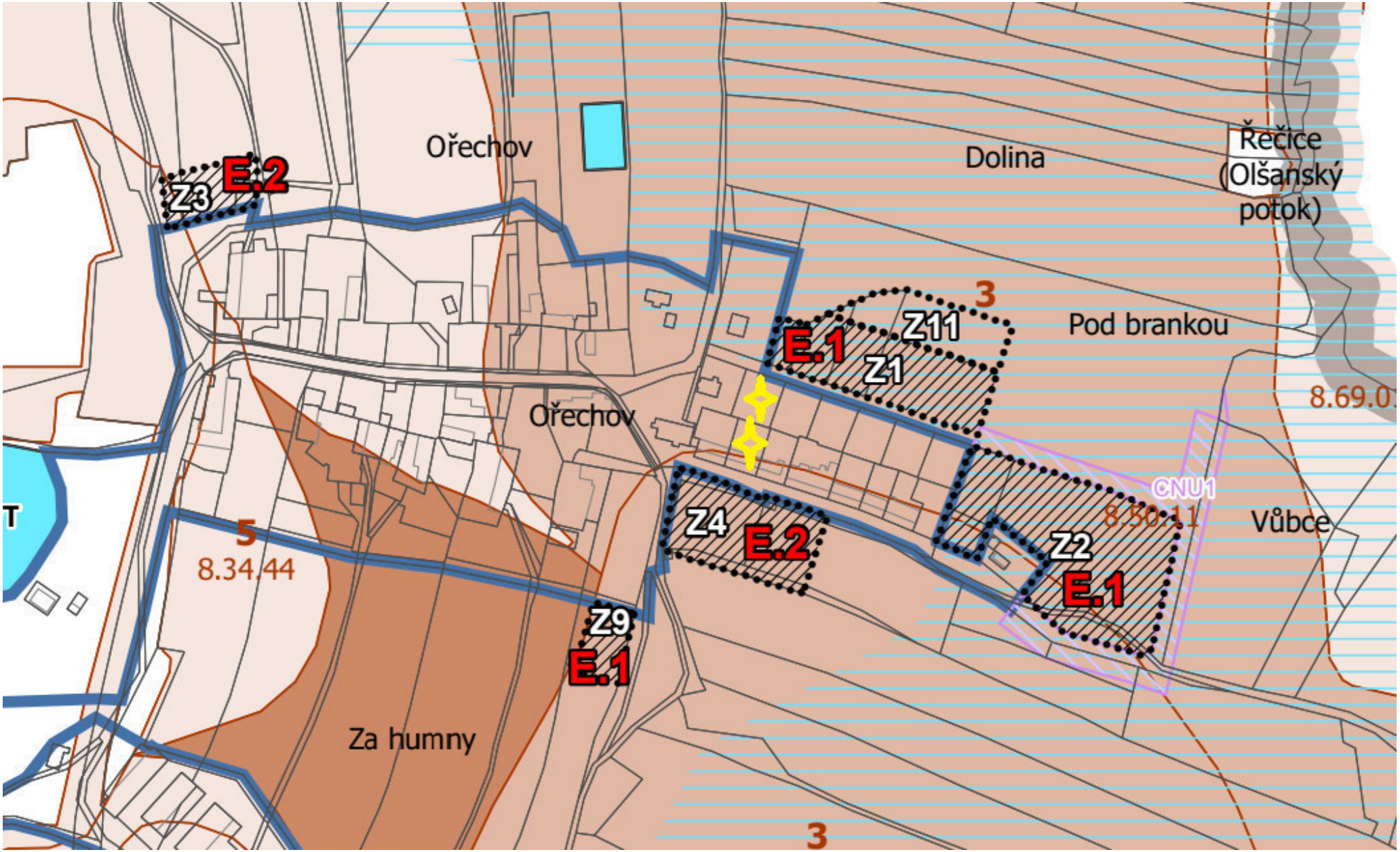

46
384/12
384/13
43
384/8
407/14
384/7
67
24
26
27
28
405/3
407/11
405/5
406/2
0
5
10
15
20
25 m


383/5
66
383/4
383/1
383/3
382/2
384/11
44
329/3
45
46
384/12
384/13
384/14
384/15
43
384/8
384/7
67
384/19
384/5
384/4
384/3
269/2
23
24
26
27
28
29
30
31
545/79
401/13
545/83
405/3
407/11
405/5
261/3
261/2
406/2
537/2
267
410/3
408
406/1
255/7
528
0
10
20
30
40
50 m


Ořechov


669
Ořechov 25
Ořechov


Třeštice
406
Pavlov
E59
38
403
Sedlejov
Dlouhá
Brtnice
Brtník
681
112
Nevcehle
Opatov
Veselský vrch
Hladov
Ořechov 25
Mysliboř
Telč
407
23
Krahulčí
Dyjice
Stará Říše
Markvartice
112
407
Rozseč
406
Radkov


Ořechov
Dolina
Řečice
(Olšanský
potok)
Z3
E.2
3
Z11
E.1
Z1
Pod brankou
Ořechov
8.69.01
CNU1
8.30.11
Vůbce
Z4
E.2
Z2
E.1
5
8.34.44
Z9
E.1
Za humny
3

JUDr. Marie Sárová, soudní exekutor
Exekutorský úřad Jihlava
se sídlem Jihlava, Plk. Švece 1528/8, PSČ 586 01

Telefon: 567 310 211 E-mail: urad@exekucejihlava.cz
ID datové schránky: 3ubg8yk Úřední deska: www.exekucejihlava.cz
Bankovní spojení: 101 404 2556/5500 IČ: 709 41 891, DIČ: CZ 6151081552

079 EX 00016/26-055

U S N E S E N Í

Soudní exekutor JUDr. Marie Sárová na základě pověření Okresního soudu v Jihlavě ze dne 24.02.2026, č.j. 16 EXE 112/2026-16, kterým byla nařízena exekuce vykonatelného notářského zápisu JUDr. Věry Hodějovské, notářky v Třebíči, č.j. NZ 689/2025, N 485/2025 ze dne 08.08.2025, k uspokojení pohledávky oprávněného: COLETTE INVESTMENT s.r.o., IČ: 04514181, U Bulhara čp. 1611 / čo. 3, 110 00 Praha - Nové Město, proti povinné: Dana Bartáková, IČ: 23562871, nar. 25.07.1979, Ořechov čp. 25, 588 62 Ořechov, manžel Jaroslav Barták, bytem Ořechov čp. 25, Ořechov - Ořechov 588 62, nar. 04.08.1977, v částce 130 000,00 Kč s příslušenství, náklady oprávněného a náklady exekuce, jejichž výše se určuje samostatným rozhodnutím a na základě exekučního příkazu č.j. 079 EX 00016/26-014 ze dne 06.03.2026 na prodej nemovitosti rozhodla

o u s t a n o v e n í Zdeňka Thomayera, soudního znalce v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitých věcí, Březinova 21, 586 01 Jihlava,

k podání znaleckého posudku a určení ceny obvyklé u nemovité věci ve společném jmění povinné a Jaroslava Bartáka, a to nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 91 pro obec Ořechov a katastrální území Ořechov u Telče:

B	*Nemovitosti*				
	Pozemky				
	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	St. 26	623	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Ořechov, č.p. 25, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26				
P	384/7	741	zahrada		zemědělský půdní fond

- vymezení příslušenství nemovité věci a stanovení jeho obvyklé ceny,

- ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených.

Okolnosti a informace, které mají význam pro určení odhadní ceny nemovité věci a pro odhad práv spojených s nemovitou a závad na nich váznoucích, je třeba uplatnit při odhadu.

Lhůta k provedení znaleckého úkonu se stanovuje na základě předchozího projednání se znalcem do 2 měsíců od prohlídky nemovité věci. V této lhůtě je znalec povinen vypracovat posudek elektronicky a předložit jej spolu s vyúčtováním soudnímu exekutorovi.

Znalci se povoluje použití vlastního vozidla.

O d ů v o d n ě n í

Pro účely nařízení exekuce prodejem nemovitých věcí je nutné určit cenu obvyklou podle stávajících právních předpisů. Proto bylo podle ustanovení § 69 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen „exekuční řád“) a § 336 zákona č. 99/1969 Sb., občanský soudní řád (dále jen „občanský soudní řád“) ve spojení s ustanovením § 127 občanského soudního řádu rozhodnuto o ustanovení znalce Zdeňka Thomayera.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí n e n í odvolání přípustné.

K osobě znalce je možné se vyjádřit do 6 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, a to ve trojím vyhotovení u podepsané soudní exekutorky. Znalec je vyloučen z funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zástupcům nebo zmocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.
Povinný, popřípadě i jiné osoby, jsou povinny umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitou věcí spojených. Neumožní-li povinný prohlídku nemovitých věcí a není-li možné bez ohledání cenu určit, je soudní exekutorka oprávněna zjednat do nemovitých věcí povinného přístup (§ 336 odst. 2 občanského soudního řádu).

Uvedení nepravdivých údajů o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností, je podle § 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, trestné jako křivá výpověď.

Nemůže-li znalec provést vyžádaný výkon ve stanovené lhůtě, je povinen tuto skutečnost oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudní exekutorce. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty k podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 občanského soudního řádu - uložení pokuty do výše 50.000 Kč.

V Jihlavě dne 16.06.2026

JUDr. Marie Sárová
soudní exekutor

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.