

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070477/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, na pozemku parc.č. 2112 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 100, na pozemku parc.č. 2114 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 23, na pozemku parc.č. 2116 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 82 (stavby č.e. 100 vedená na LV č. 1823, č.e. 23 vedená na LV č. 1312, č.e. 82 vedená na LV č. 2767 stojící na pozemcích nejsou předmětem ocenění) a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na stavbě rodinné rekreace č.e. 23 stojící na pozemku parc.č. 2114 (pozemek není předmětem ocenění, LV č. 1028), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1028, 1312.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	424/2025	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX13897/23
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>488 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 5.11.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1028, 1312 pro k.ú. Veverská Bítýška ze dne 3.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 8.10.2025.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.10.2025 za přítomnosti znalce, nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny. Pozemky nejsou v terénu výtýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 10,28, 1312, k.ú. Veverská Bítýška vyhotoveno dne 3.9.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Veverská Bítýška vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 8.10.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 8.10.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 13897/23 ze dne 4.9.2025.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1028, 1312, k.ú. Veverská Bítýška ze dne 3.9.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a 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.

### **Použité zkratky**

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

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

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Veverská Bítýška, k.ú. Veverská Bítýška  
Adresa nemovité věci: Veverská Bítýška 23, 664 71 Veverská Bítýška

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky a stavba rodinné rekreace nacházející se v k.ú. a obci Veverská Bítýška v okrese Brno-venkov, umístěné severozápadním směrem od centrální části města, v rekreační oblasti řeky Svratky. Pozemky jsou rovinatého charakteru, k datu ocenění využívané jako zastavěná plocha a zahrady u rekreačních chat, s možností napojení na dostupné inženýrské sítě. Objekt rodinné rekreace je přízemní, samostatně stojící se sedlovou střechou s mírným spádem. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází rekreační objekty, řeka Svratka a v docházkové vzdálenosti zastavěná část města.

Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, na pozemku parc.č. 2112 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 100, na pozemku parc.č. 2114 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 23, na pozemku parc.č. 2116 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 82 (stavby č.e. 100 vedená na LV č. 1823, č.e. 23 vedená na LV č. 1312, č.e. 82 vedená na LV č. 2767 stojící na pozemcích nejsou předmětem ocenění) a dále ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na stavbě rodinné rekreace č.e. 23 stojící na pozemku parc.č. 2114 (pozemek není předmětem ocenění, LV č. 1028), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov.

#### Celkový popis nemovité věci

##### Popis pozemků zapsaných na LV č. 1028, k.ú. Veverská Bítýška:

Pozemky se nacházejí v k.ú. a obci Veverská Bítýška umístěné severozápadním směrem od centrální části města v rekreační oblasti řeky Svratky. Pozemky jsou rovinatého charakteru, k datu ocenění využívané jako zastavěná plocha a zahrady u rekreačních chat, s možností napojení na dostupné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše RI - plochy rekreace individuální.

##### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

##### Součásti pozemků

Součásti pozemků nebyly zjištěny.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Veverská Bítýška.*

##### Popis stavby rodinné rekreace č.e. 23 zapsané na LV č. 1312, k.ú. Veverská Bítýška:

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu, pravděpodobně nepodsklepenou s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou s mírným spádem.

##### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné oboustranně obíjené, stropy jsou pravděpodobně rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová s mírným spádem, krytinu tvoří plech, fasáda je s nátěrem, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva, je provedeno napojení pravděpodobně na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod vlastní, kanalizaci do jímky (*poznámka: funkčnost a existence inženýrských sítí nebyla ověřována*). Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení (suché WC, umyvadlo).

##### Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

##### Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází objekt ze 70.-tých let minulého století, chata je pravděpodobně po částečné modernizaci v průběhu životnosti. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený se

zanedbanou běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

#### Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

#### Součástí objektu

Součástí objektu jsou:

#### Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Komentář: Přístup k pozemkům přes pozemek parc.č. 2089/2 ve vlastnictví Města Veverská Bítýška, přes řeku Svratku a dále po pozemcích jiných vlastníků (stávající cesta není v katastrální mapě vyznačena).

#### Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemky a objekty rodinné rekreace se nacházejí v záplavovém území Q100.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1028 ze dne 3.9.2025 pro k.ú. Veverská Bítýška v oddílech B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno zřízení a provozování vedení s oprávněním pro EG.D Holding, a.s. a s povinností k pozemkům parc.č. 2113, 2115, 2117, zástavní právo a zahájení exekucí (LV č. 1028 - viz. příloha znaleckého posudku).

Výše uvedené věcné břemeno zřízení a provozování vedení s oprávněním pro EG.D Holding, a.s. a s povinností k pozemkům parc.č. 2113, 2115, 2117 je zohledněno v navržené obvyklé ceně.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 1028, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1312 ze dne 3.9.2025 pro k.ú. Veverská Bítýška v oddílech B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (LV č. 1312 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1312, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

#### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění na tržních principech

---

##### 1. LV č. 1028

###### 1.1. Porovnávací hodnota

###### 1.1.1. Pozemky

###### 1.2. Věcná břemena

###### 1.2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

##### 2. LV č. 1312

###### 2.1. Porovnávací hodnota

###### 2.1.1. Rodinná rekreace č.e. 23

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění na tržních principech

---

##### 1. LV č. 1028

## 1.1. Porovnávací hodnota

### 1.1.1. Pozemky

#### Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

**Výměra pozemku:** 1 299,00 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### K jednotlivým koeficientům

##### Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

##### Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

##### Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

##### Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..


#### Srovnatelné nemovité věci:


<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Veverská Bítýška, okres Brno-venkov			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 2168/5, 2167 (ostatní plocha, trvalý travní porost) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše RI - plocha rekreace, prodej 1.7.2025.			
<b>Pozemek:</b>	866,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2025)				1,00
K2 Velikost pozemku - o něco menší výměra				0,85
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-8671/2025-703

Cena [Kč] k 07/2025	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 349 000	866	2 712	0,85	<b>2 305,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Veverská Bítýška, okres Brno-venkov			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. 1307/2 (trvalý travní porost) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše Zk - krajinné zeleně navazující na plochu RI - plochu rekreace a plochu SU - smíšenou obytnou plocha rekreace, prodej 6.3.2025.			
<b>Pozemek:</b>	561,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2025)				1,00
K2 Velikost pozemku - menší výměra				0,85
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,02
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2033/2025-703
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 03/2025		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
500 000	561	891	0,87	<b>775,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Ketkovice, okres Brno-venkov			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. 799/22 (zahradka) nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše Np - plocha přírodní, v územní ploše R1 navazující na chatovou oblast, prodej 6.8.2024.			
<b>Pozemek:</b>	361,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2024)				1,05
K2 Velikost pozemku - menší výměra				0,80
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,02
				
				Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-10696/2024-703
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 08/2024		[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
550 000	361	1 524	0,86	<b>1 311,00</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 775,- Kč/m<sup>2</sup> až 2305,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 1464,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1464,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	775 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 464 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 305 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>1 464 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku		1 299,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		1 901 736,00
ideální podíl	=	* 1,00 / 6,00
		316 956,00
prodej podílu (srážka 20%)	=	* 0,80
		253 564,80
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>253 565 Kč</b>

## 1.2. Věcná břemena

### 1.2.1. Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

#### 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:

<b>Věcné břemeno zřízení a provozování vedení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	10 000,- Kč.
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	=	<b>1 666,67 Kč</b>

## 2. LV č. 1312

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### 2.1.1. Rodinná rekreace č.e. 23

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rekreačních objektů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu rodinné rekreace).

<b>Užitná plocha:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	46,00 m <sup>2</sup> (v podílové spoluvlastnictví)

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### K jednotlivým koeficientům

##### Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

##### Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rekreační chata</b>	
<b>Lokalita:</b>	Kníničky č.ev. 304, okres Brno-město	
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku	
<b>Podlaží:</b>	1.PP/1.NP/Podkroví	
<b>Dispozice:</b>	-	
<b>Typ stavby:</b>	dřevěná	
<b>Užitná plocha:</b>	94,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - lepší poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS	1,00	
<b>Cena k 07/2024</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 200 000 Kč	0,54	<b>648 000 Kč</b>



Zdroj: valuo.cz, KN, V-12633/2024-702

<b>Název:</b>	<b>Rekreační chata</b>
<b>Lokalita:</b>	Kníničky č.ev. 787, okres Brno-město
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku
<b>Podlaží:</b>	1.PP/1.NP
<b>Dispozice:</b>	-

<b>Typ stavby:</b>	dřevěná	
<b>Užitná plocha:</b>	48,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - lepší poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení - uvažují lepší provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav - uvažují lepší celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS	1,00	
<b>Cena k 09/2024</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 200 000 Kč	0,54	<b>648 000 Kč</b>



Zdroj: valuo.cz, KN, V-17100/2024-702

<b>Název:</b>	<b>Rekreační chata</b>	
<b>Lokalita:</b>	Kníničky č.ev. 671, okres Brno-město	
<b>Popis:</b>	viz. příloha znaleckého posudku	
<b>Podlaží:</b>	1.PP/1.NP	
<b>Dispozice:</b>	-	
<b>Typ stavby:</b>	dřevěná	
<b>Užitná plocha:</b>	48,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - lepší poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení - uvažují lepší provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav - uvažují lepší celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS	1,00	
<b>Cena k 06/2024</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
740 000 Kč	0,69	<b>510 600 Kč</b>



Zdroj: valuo.cz, KN, V-11338/2024-702

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 510 600,- až 648 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 602 200,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 602 200,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	510 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	602 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	648 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>602 200 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	602 200,00	
ideální podíl	* 1,00 / 2,00	
	=	301 100,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80	
	=	240 880,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>240 880 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. LV č. 1028

###### 1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky 253 564,80 Kč

###### 1.2. Věcná břemena

1.2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení 1 666,70 Kč

##### LV č. 1028

**Obvyklá cena po zaokrouhlení 250 000 Kč**

slovy: Dvě stě padesát tisíc Kč

##### 2. LV č. 1312

###### 2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Rodinná rekreace č.e. 23 240 880,- Kč

##### LV č. 1312

**Obvyklá cena po zaokrouhlení 240 000 Kč**

slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč

**Porovnávací hodnota celkem 490 000 Kč**

**Věcné břemeno po zaokrouhlení 2 000 Kč**

#### Silné stránky

Objekt rodinné rekreace:

- vhodná lokalita, rekreační oblast

Pozemky:

- pozemky v rekreační oblasti
- nedaleko zastavěné části města

#### Slabé stránky

Objekt rodinné rekreace:

- stavebně technický stav objektu
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- záplavová oblast

Pozemky:

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- záplavová oblast

**Obvyklá cena se zohledněním VB 488 000 Kč**

slovy: Čtyři sta osmdesát osm tisíc Kč

*Poznámka: obvyklá cena celkem činí 490 000 Kč, po odečtení ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na věcném břemeni po zaokrouhlení činí 488 000 Kč (tj.: 490.000 Kč – 2.000 Kč = 488.000 Kč).*

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o nemovité věci umístěné v rekreační oblasti nedaleko zastavěné části města, s dobrou polohou vzhledem k užívání, nevýhodou je u rekreační chaty stavebně-technický stav, u pozemku i chaty vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu a umístění v záplavové oblasti. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

### Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

### 5.2. Kontrola postupu

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

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
  - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
  - c) zpracuje data, provedeno,
  - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
  - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
  - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
  - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1028, 1312 pro k.ú. Veverská Bítýška ze dne 3.9.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 8.10.2025.

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

#### LV č. 1028:

**obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, na pozemku parc.č. 2112 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 100, na pozemku parc.č. 2114 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 23, na pozemku parc.č. 2116 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 82 (stavby č.e. 100 vedená na LV č. 1823, č.e. 23 vedená na LV č. 1312, č.e. 82**

vedená na LV č. 2767 stojící na pozemcích nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1028, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 8.10.2025 bez zatížení věcným břemenem zřízení a provozování vedení činí po zaokrouhlení 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých),

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, na pozemku parc.č. 2112 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 100, na pozemku parc.č. 2114 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 23, na pozemku parc.č. 2116 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 82 (stavby č.e. 100 vedená na LV č. 1823, č.e. 23 vedená na LV č. 1312, č.e. 82 vedená na LV č. 2767 stojící na pozemcích nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1028, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 8.10.2025 se zatížením věcným břemenem zřízení a provozování vedení činí po zaokrouhlení 248.000,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet osm tisíc korun českých).

Závada s nemovitými věcmi spojená spočívající v ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/6 na věcném břemeni zřízení a provozování vedení s oprávněním pro EG.D Holding, a.s. a s povinností k pozemkům parc.č. 2113, 2115, 2117 činí po zaokrouhlení 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých).

#### LV č. 1312:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na stavbě rodinné rekreace č.e. 23 stojící na pozemku parc.č. 2114 (pozemek není předmětem ocenění, LV č. 1028), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1312, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 8.10.2025 činí po zaokrouhlení 240.000,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých).

#### LV č. 1028 a LV č. 1312:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, na pozemku parc.č. 2112 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 100, na pozemku parc.č. 2114 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 23, na pozemku parc.č. 2116 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 82 (stavby č.e. 100 vedená na LV č. 1823, č.e. 23 vedená na LV č. 1312, č.e. 82 vedená na LV č. 2767 stojící na pozemcích nejsou předmětem ocenění) a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na stavbě rodinné rekreace č.e. 23 stojící na pozemku parc.č. 2114 (pozemek není předmětem ocenění, LV č. 1028), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listech vlastnictví č. 1028, 1312, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 8.10.2025 se zatížením věcným břemenem zřízení a provozování vedení činí po zaokrouhlení 488.000,- Kč (slovy: čtyři sta osmdesát osm tisíc korun českých).

**Obvyklá cena**

**488 000 Kč**

slovy: Čtyři sta osmdesát osm tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též

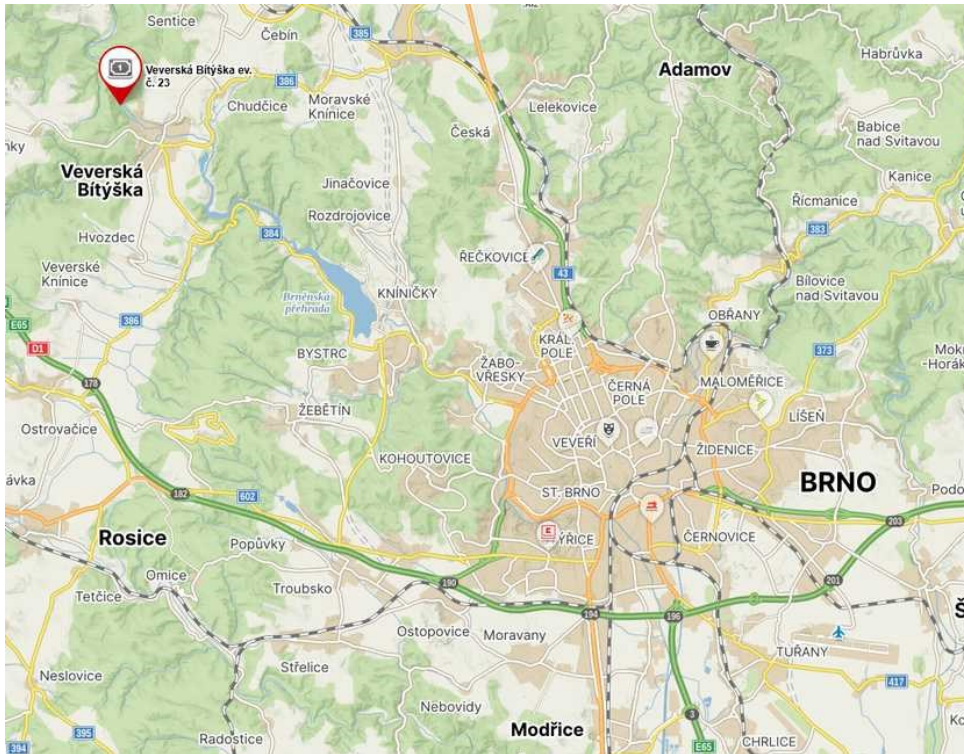
veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných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

## SEZNAM PŘÍLOH

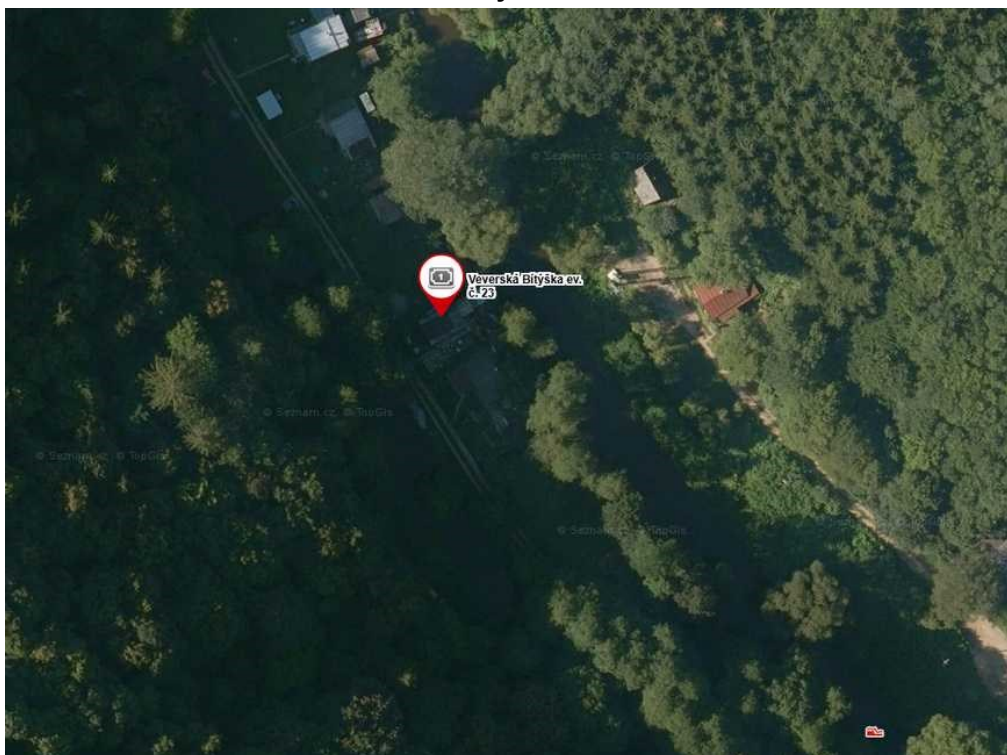
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpisy z katastru nemovitostí.	15
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1
Srovnatelné objekty rekreačních chat.	6

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



**Fotodokumentace (LV č. 1028)**



Příjezdová komunikace



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky

**Fotodokumentace (LV č. 1312)**



Chata č.e. 23



Chata č.e. 23



Chata č.e. 23



Chata č.e. 23

## LV č. 1028

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 13897/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr. Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
 Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1028  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	1/6
Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno		1/6
Hajdová Petra, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno		1/6
Kulhánková Alice, Pod nemocnicí 500/27, Bohunice, 62500 Brno		1/6
Pernicová Dana, Konradova 2206/2, Líšeň, 62800 Brno		1/3
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2		1/6

## B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2112	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Veverská Bítýška, č.e. 100, rod.rekr, LV 1823				
2113	342	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2114	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23, rod.rekr, LV 1312				
2115	363	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2116	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Veverská Bítýška, č.e. 82, rod.rekr, LV 2767				
2117	469	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: NM-014330077089/002-VP  
 rozsah dle geom. plánu č.: 2355-4579b/2021

## Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200  
 Brno, RČ/IČO: 28085400

## Povinnost k

Parcela: 2113, Parcela: 2115, Parcela: 2117

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná NM-014330077089/002-VP ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2023 12:26:31. Zápis proveden dne 03.02.2023.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1028  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

V-618/2023-703

Pořadí k 12.01.2023 12:26

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k podílu id. 1/6

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 15.04.2025 v celkové výši 2 198,- Kč

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody  
98/4, Brno-město, 60200 Brno*Povinnost k*

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116,  
Parcela: 2117*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, čj.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

Pořadí k 16.04.2025 07:38

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, čj.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, čj.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

---

**D** Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

---

## o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -9 ze dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 16:34:55. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Brno-

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1028  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

venkov

Z-17603/2024-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/6**

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600

Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116,

Parcela: 2117

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14554/2024 -13 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 16:34:35. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18007/2024-703

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13373/2024 -9 ze dne 28.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2024 16:30:55. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17931/2024-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id.1/6**

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600

Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116,

Parcela: 2117

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13373/2024 -12 ze dne 31.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2024 16:39:03. Zápis proveden dne 06.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18206/2024-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023 a řízení č.137 EX 13373/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

**Listina** Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -44 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:39:07. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-136/2025-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1028  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, č.137 EX 13373/2024 a řízení č.137 EX 18718/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -71 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:35:20. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-2527/2025-703

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č.137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -101 ze dne 10.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 16:33:33. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-6647/2025-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-8657/2024 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 23:10:37. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-14121/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/6

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno, RČ/IČO: ██████████  
Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116, Parcela: 2117

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 227 EX-8657/2024 -14 ze dne 28.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 23:10:35. Zápis proveden dne 04.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov Z-19869/2024-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 9681/24-6 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.12.2024 18:26:55. Zápis proveden dne 31.12.2024; uloženo na prac. Praha Z-60577/2024-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1028  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k podílu id. 1/6

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: ██████████  
Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116,  
Parcela: 2117

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-9681/2024 -15 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 18:57:46. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov  
Z-172/2025-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18718/2024 -9 ze dne 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 16:57:29. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov  
Z-166/2025-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k podílu id. 1/6

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: ██████████  
Parcela: 2112, Parcela: 2113, Parcela: 2114, Parcela: 2115, Parcela: 2116,  
Parcela: 2117

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18718/2024 -12 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 16:37:04. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov  
Z-637/2025-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, č.137 EX 13373/2024 a řízení č.137 EX 18718/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -71 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:35:20. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov  
Z-2527/2025-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č.137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 Ex 13897/2023

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 6





## LV č. 1312

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 13897/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr. Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
 Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno		1/2
Hajdová Petra, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno		1/2

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

**Veverská Bítýška, č.e. 23 rod.rekr 2114, LV 1028**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k podílu id. 1/2

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 15.04.2025 v celkové výši 2 198,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody  
 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
 RČ/IČO: [REDAKCE]  
 Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, č.j.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

Pořadí k 16.04.2025 07:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, č.j.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne 13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, č.j.-1681957/ 25/3080-81543-708540 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 07:38:24. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

13.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5824/2025-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

**o Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -9 ze dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2023 16:34:55. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18193/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: ██████████  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -14 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:36:29. Zápis proveden dne 08.12.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18533/2023-703

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023 a řízení č.137 EX 13373/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -44 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:39:07. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-136/2025-703

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, č.137 EX 13373/2024 a řízení č.137 EX 18718/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -71 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:35:20. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2527/2025-703

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č.137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 Ex

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

13897/2023

Listina Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -101 ze dne 10.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 16:33:33. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-6647/2025-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14554/2024 -9 ze dne 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 16:44:20. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov Z-17603/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14554/2024 -13 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 16:34:35. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov Z-18007/2024-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13373/2024 -9 ze dne 28.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2024 16:30:55. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov Z-17931/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id.1/2

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13373/2024 -12 ze dne 31.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2024 16:39:03. Zápis proveden dne 06.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

---

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-18206/2024-703

## Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**  
spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023 a řízení č.137 EX 13373/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -44 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:39:07. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-136/2025-703

## Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**  
spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, č.137 EX 13373/2024 a řízení č.137 EX 18718/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -71 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:35:20. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-2527/2025-703

## Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**  
spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č.137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -101 ze dne 10.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 16:33:33. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-6647/2025-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

## Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-8657/2024 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 23:10:37. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-14121/2024-702

## Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k id.1/2

## Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 227 EX-8657/2024 -14 ze dne 28.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 23:10:35. Zápis proveden dne 04.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-19869/2024-703

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 9681/24-6 ze dne  
20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.12.2024 18:26:55. Zápis proveden  
dne 31.12.2024; uloženo na prac. Praha

Z-60577/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-  
9681/2024 -15 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025  
18:57:46. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov  
Z-172/2025-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 137Ex-18718/2024 -9 ze dne 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
07.01.2025 16:57:29. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-166/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov  
137Ex-18718/2024 -12 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
16.01.2025 16:37:04. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-637/2025-703

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, č.137 EX 13373/2024 a řízení  
č.137 EX 18718/2024 ke společnému řízení č.137 EX 13897/2023.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -71 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:35:20. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-2527/2025-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č. 137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 Ex 13897/2023

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -101 ze dne 10.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 16:33:33. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-6647/2025-703

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno,  
RČ/IČO: ██████████

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-4132/2025 -9 ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 16:32:40. Zápis proveden dne 09.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-4001/2025-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2**

*Povinnost k*

Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600  
Brno, RČ/IČO: ██████████  
Stavba: Veverská Bítýška, č.e. 23

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4132/2025 -14 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 16:36:50. Zápis proveden dne 24.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-4289/2025-703

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

spojení exekučního řízení č.137 EX 13897/2023, řízení č.137 EX 13373/2024, řízení č. 137 EX 18718/2024 a řízení č.137 EX 4132/2025 ke společnému řízení č.137 Ex 13897/2023

*Listina* Oznámení exekutora o spojení exekucí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13897/2023 -101 ze dne 10.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 16:33:33. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov Z-6647/2025-703

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2025 10:20:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584100 Veverská Bítýška  
Kat.území: 781304 Veverská Bítýška List vlastnictví: 1312  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva darovací ze dne 06.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2012.

V-11564/2012-703

Pro: Hajda Jan, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Smlouva kupní ze dne 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 08:01:58.  
Zápis proveden dne 12.04.2024.

V-4240/2024-703

Pro: Hajdová Petra, Voroněžská 2548/3, Žabovřesky, 61600 Brno

RČ/IČO: [REDAKCE]

---

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

---

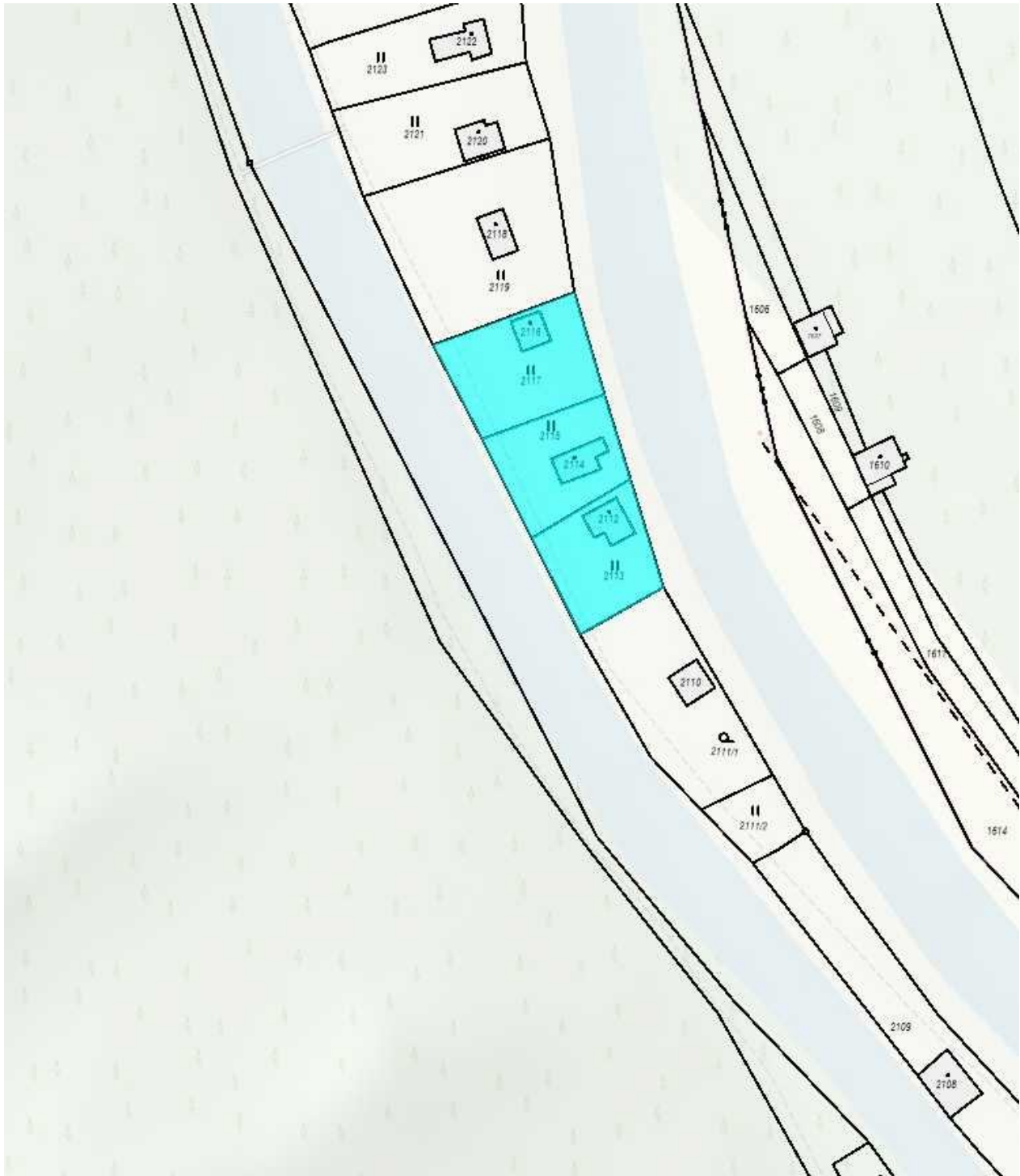
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.09.2025 12:20:05

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/>.

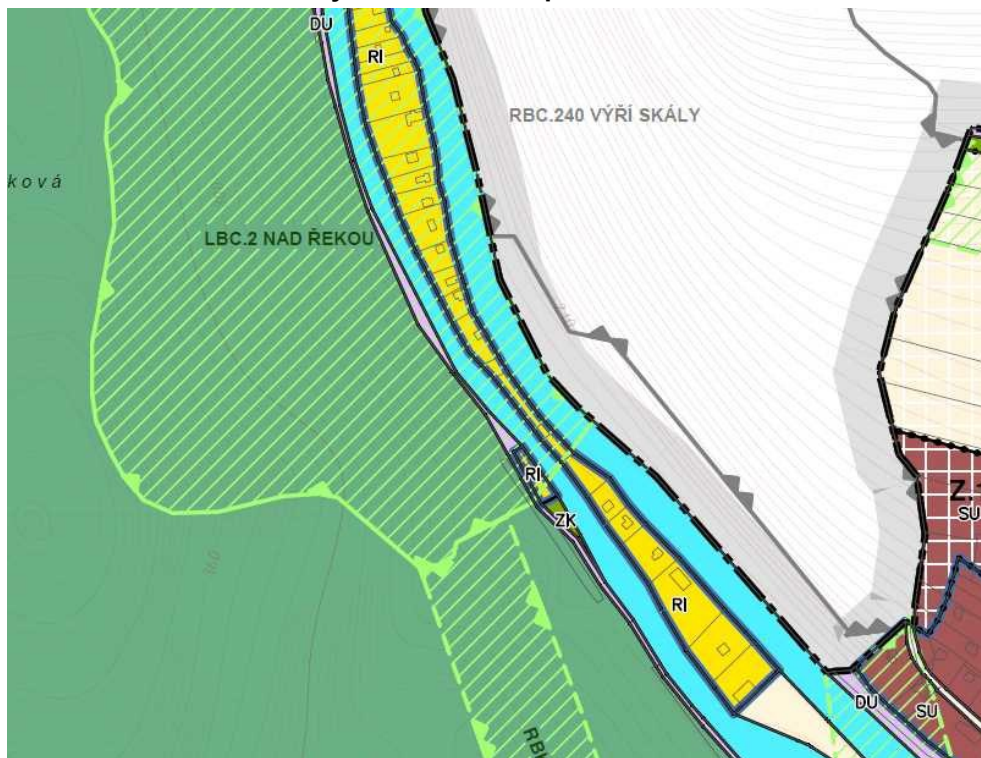
**Kopie katastrální mapy**



LV č. 1028, 1312



Výřez z územního plánu obce



plochy zmen v krajine

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

SU	SU	<b>R.1</b>	Plochy smíšené obytné: smíšené obytné všeobecné
OK	OK		Plochy občanského vybavení: občanské vybavení komerční
	OX		Plochy občanského vybavení: občanské vybavení jiné
OV	OV		Plochy občanského vybavení: občanské vybavení veřejné
OH	OH		Plochy občanského vybavení: občanské vybavení - hřbitovy
OS	OS		Plochy občanského vybavení: občanské vybavení - sport
RI			Plochy rekreace: rekreace individuální
RH			Plochy rekreace: rekreace hromadná - rekreační areály
VU	VU		Plochy výroby a skladování: výroba všeobecná
TU	TU		Plochy technické infrastruktury: technická infrastruktura všeobecná
DU	DU	<b>R.5</b>	Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná
DX			Plochy dopravní infrastruktury: doprava jiná
PU	PU		Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná

## Srovnatelné objekty rekreačních chat

## Prodej domu

94 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

## Adresa

Kníničky č.ev. 304, 63500 Brno



## Detail nabídky

#1528519



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům	<b>Příslušenství:</b>	Nic
<b>Podlahová plocha:</b>	94 m <sup>2</sup>	<b>Stav:</b>	průměrný
<b>Dispozice:</b>		<b>GPS:</b>	49.258963111966, 16.4921927132
<b>Plocha pozemku:</b>	47 m <sup>2</sup>	<b>Zadáno v:</b>	10.07.2024
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Číslo vkladu:</b>	V-12633/2024-702

## Popis nemovitosti

Hledáte místo, kde můžete utéct od každodenního stresu a užít si opravdový klid? Máme pro vás perfektní nabídku! Tato krásná a útulná chata o dispozici 3+1 se nachází v malebné lokalitě Kníničky. S užitnou plochou 94 m<sup>2</sup> a dostatkem soukromí je ideální pro rodinné víkendové pobyty i delší dovolené. Chata je velmi udržovaná a ihned k dispozici, takže si můžete začít užívat svůj nový rekreační domov bez jakýchkoliv zdržení. Chata je kompletně zařízená – stačí jen přijet a začít relaxovat! Chata je vybavena kamny na tuhá paliva, což zajišťuje příjemné teplo i v chladnějších měsících. Součástí chaty je podsklepení, což poskytuje dostatek úložného prostoru pro vaše potřeby. Přestože na pozemku není dostupná voda, pitnou vodu můžete čerpat ze studánky a na odpad využívat dešťovou vodu. Elektřina je zde zavedena, takže se nemusíte obávat o komfort bydlení. Odpad je řešen do septiku. Jednou z největších předností této nemovitosti je nádherný výhled, který si můžete vychutnat přímo z chaty. Okolí nabízí dostatek soukromí pro vaše aktivity, a zaručuje tak naprostý klid a relaxaci. Chata stojí na pozemku, který je ve vlastnictví Lesů ČR, roční nájemné činí 2.900 Kč/rok. Chata je ideálním místem pro ty, kteří hledají útek do přírody a klidné prostředí pro načerpání nových sil. Přijďte se podívat a přesvědčte se sami o kouzlu tohoto místa. Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na vás! Přijďte se přesvědčit sami, jak úžasný může být život v této chatě. Zavolejte ještě dnes a získajte svůj kousek ráje v Kníničkách! V případě dotazů či zájmu o prohlídku kontaktujte makléře uvedeného u nabídky. Rychlý a kvalitní právní, hypoteční a daňový servis je u nás samozřejmostí. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "G", což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat si kupujícího na základě zvolených kritérií.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

valuo

## Prodej domu

94 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Kníničky č.ev. 304, 63500 Brno



### Detail nabídky

#1528519

### Cenová historie 22.05.2024 - 06.06.2024 (14 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	10.07.2024	od 1,2 do 1,3 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	10.07.2024 (po 33 d.)	1 200 000 Kč Číslo řízení: V-12633/2024-702	+310 000 Kč (35%)
+ Stažení inzerátu	06.06.2024 (po 15 d.)	890 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	22.05.2024	890 000 Kč za nemovitost; + provize RK	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

valuo

## Prodej domu

48 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Kníničky č.ev. 787, 63500 Brno



### Detail nabídky

#1583791



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům	<b>Příslušenství:</b>	Nic
<b>Podlahová plocha:</b>	48 m <sup>2</sup>	<b>Stav:</b>	velmi dobrý
<b>Dispozice:</b>		<b>GPS:</b>	49.260497851368, 16.491409073396
<b>Plocha pozemku:</b>	41 m <sup>2</sup>	<b>Zadáno v:</b>	16.09.2024
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Číslo vkladu:</b>	V-17100/2024-702

### Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rekreační chatu v Kníničkách nedaleko Brněnské přehrady a Rozdrojovic. Chata leží na pozemku Lesy ČR, s.r.o. v osadě sedmi chat. Bezprostřední okolí chaty umožňuje posezení v soukromí obklopené zelení. Autem lze dojet přímo k chatě po lesní cestě. Chata není napojena na vodu. Chatu lze vytápět kamny na dřevo. U chaty jsou nádrže na dešťovou vodu. Dispozice: Veranda, obývací pokoj s jídelnou, WC, kuchyň, spíž, ložnice, půda. Chata je částečně podsklepená. Vzhledem k tomu, že chata neleží na vlastním pozemku, není vhodná k zástavě. Pro více informací nás prosím kontaktujte.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

valuo

## Prodej domu

48 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Kníničky č.ev. 787, 63500 Brno



### Detail nabídky

#1583791

### Cenová historie 14.08.2024 - 03.09.2024 (20 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	16.09.2024	od 1,2 do 1,3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	03.09.2024 (po 20 d.)	1 200 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	14.08.2024	1 200 000 Kč za nemovitost; včetně provize a služeb	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

valuo

## Prodej domu

**48 m<sup>2</sup>**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

**Adresa**

Kníničky č.ev. 671, 63500 Brno

**Detail nabídky**

#1500791



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům
<b>Podlahová plocha:</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice:</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>Celkem podlaží:</b>	
<b>Příslušenství:</b>	sklep

<b>Plocha sklepa:</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Stav:</b>	průměrný
<b>GPS:</b>	49.257535093804, 16.500602424948
<b>Zadáno v:</b>	20.06.2024
<b>Číslo vkladu:</b>	V-11338/2024-702

### Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji chatu o zastavěné ploše 38m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě poblíž Brněnské přehrady v k.ú. Kníničky. Chata stojí na rovinatém pozemku a je napojena na elektřinu. Jedná se o stavbu dřevěné konstrukce na betonových základech a podezděni, která je též částečně podsklepena. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy a kamny na tuhá paliva. Vstup do chaty je přes zádveří a verandu, dále navazuje obývací prostor se vstupem do pokoje/ložnice, kuchyňky a WC. Chata se nabízí včetně kompletního vnitřního vybavení (viz. foto). Leží na pozemku obce Rozdrojovice o celkové výměře 98m<sup>2</sup>, pronajatém od za roční nájemné 2.720,- Kč. K chatě je příjezd po lesní cestě s vytvořenou plochou pro parkování vozidla. V okolí najdete další chaty, z nichž mnohé jsou obývané po celý rok. Nedaleko je restaurace a pro milovníky odpočinku a wellness je k dispozici centrum Infinit Maximus. Brněnská přehrada je jednou z nevyhledávanějších rekreačních oblastí jižní Moravy především proto, že se rozprostírá cca 30 minut jízdy MHD od centra Brna, ale zároveň Vám nabízí absolutní klid, krásnou zeleň a koupání. Chata je k dispozici ihned.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

**valuo**

## Prodej domu

48 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Kníničky č.ev. 671, 63500 Brno



### Detail nabídky

#1500791

### Cenová historie 17.04.2024 - 22.04.2024 (5 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.06.2024	od 700 do 800 tis. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.06.2024 (po 58 d.)	740 000 Kč Číslo řízení: V-11338/2024-702	+50 000 Kč (7%)
+ Stažení inzerátu	22.04.2024 (po 5 d.)	690 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	17.04.2024	690 000 Kč za nemovitost; + provize RK	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.11.2025

valuo

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 103/2025.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070477/2025.

V Brně 5.11.2025

### **OTISK ZNALECKÉ PEČETI**

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.6.