

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020451/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 1652/82, 1652/118, na pozemku parc.č 1652/118 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2806.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	452/2026	

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

Číslo jednací:	137EX350/26
-----------------------	-------------

OBVYKLÁ CENA	13 270 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 53

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.4.2026

Vyhotoveno: V Brně 21.4.2026

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. 2806 pro k.ú. Veverská Bítýška ze dne 9.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 15.4.2026.

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 15.4.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

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

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 2806, k.ú. Veverská Bítýška vyhotoveno dne 9.3.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy 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 15.4.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 15.4.2026.
- 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 (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX350/26 ze dne 9.3.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Společný souhlas ze dne 10.6.2021, č.j.: VB/382/21/SU-K,
- Sdělení stavebního úřadu ze dne 5.2.2026, č.j.: SVB/357/26/KO.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 2806 ze dne 9.3.2026 pro k.ú. Veverská Bítýška 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 nenese 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 zákona 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 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 jednájí 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 s jeho sjednanou cenou při jeho prodeji; jím též odvození věcí odvozením z ceny jiné funkčně srovnatelné 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. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rozestavěný rodinný dům situovaný ve městě Veverská Bítýška v její okrajové části, která je umístěna severovýchodním směrem od centrální části města při ulici Tišnovská, v nově vznikající zástavbě rodinnými domy. Rodinný dům je umístěn v rovinatém či až mírně svažitém terénu se zahradou kolem domu. Dům je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, ve větší docházkové vzdálenosti zastávka autobusu a centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 1652/82, 1652/118, na pozemku parc.č 1652/118 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1650/2 vlastnictví fyzické osoby (ošetřeno věcným břemenem v oddíle B1)
1651/3 vlastnictví fyzické osoby (ošetřeno věcným břemenem v oddíle B1)
1651/1 vlastnictví fyzická osoba (ošetřeno věcným břemenem v oddíle B1)

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je plochá krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je strukturovaná pravděpodobně zateplená, sokl je upraven, vnitřní povrchy se předpokládají vápenné, obklady keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy pravděpodobně ve standardním provedení, vytápění je pravděpodobně ústřední či podlahové pomocí tepelného čerpadla či elektrokotle, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), hygienické vybavení s předpokladem ve standardním provedení, ostatní vybavení: standardního charakteru.

Poznámka: nedokončenost rodinného domu je zohledněna ve srovnávací metodě ocenění v koeficientu K5 - celkový stav.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání. Výstavba rodinného domu byla zahájena na základě Společného souhlasu ze dne 10.6.2021, č.j. výst.VB/382/21/SU-K. K datu ocenění se jeví rodinný jako užívaný, bez kolaudace. Rodinný dům nelze zkolaudovat z důvodu napojení stavby na vyhovující přístupovou dopravní komunikaci, která není v dané lokalitě dokončena a zkolaudována (viz. příloha znaleckého posudku Sdělení stavebního úřadu).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byla stavba rodinného domu pravděpodobně zahájena v roce 2021, rodinný dům ke dno ocenění není zcela dokončen (nedokončenost zohledněna v koeficientu K5 - celkový stav) a zkolaudován, ale je užíván, dle vizuální prohlídky zvenčí. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 2806. Na pozemku parc.č. 1652/118 stojí nedokončená, nezkolaudovaná stavba rodinného domu, pozemek parc.č. 1652/82 tvoří z větší části zahradu, kde je v uliční části postavená garáž. Pozemky jsou rovinaté či mírně svažitého charakteru přístupné po místní částečně zpevněné komunikaci (nezkolaudované), s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle územního plánu města po vydané změně č. 5 jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše SU - plochy smíšené obytné (smíšené obytné všeobecné).

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Garáž

Jedná se o samostatně stojící zděnou garáž s pultovou střechou přístupnou přímo z ulice Tišnovská.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení, opěrné zídky, venkovní schodiště, venkovní rozestavěný bazén 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
- ANO Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba rodinného domu není ke dni ocenění zkolaudována, ani souhlas s užíváním nebyl předložen, ke dni ocenění se jeví rodinný dům jako užívaný. Rodinný dům nelze zkolaudovat z důvodu napojení stavby na vyhovující přístupovou dopravní komunikaci, která není v dané lokalitě dokončena a zkolaudována (viz. příloha znaleckého posudku - Sdělení stavebního úřadu).

Přes střední část oceňovaných pozemků vede napříč parc.č. 1652/150 jiného vlastníka, která odděluje od sebe oceňované pozemky parc.č. 1652/82, 1652/118.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 2806 ze dne 9.3.2026 pro k.ú. Veverská Bítýška v oddíle 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: věcná břemena vedení kanalizace, vodovodu, cesty a stezky, nízkého napětí (v oddíle B1) a věcná břemena vedení kanalizace, vodovodu, inženýrské sítě a stezky (v oddíle C), zástavní práva, zahájení exekucí a omezení označením P - práva k nemovitosti jsou dotčena změnou (viz. LV č. 2806, příloha znaleckého posudku).

Výše uvedená věcná břemena zapsaná na LV č. 2806 v oddíle B1 a C jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 2806, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí a na omezení označením P 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. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.2. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.3. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.4. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.5. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.6. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)
- 2.7. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)
- 2.8. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)
- 2.9. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)
- 2.10. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)
- 2.11. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)
- 2.12. Věcné břemeno vedení cesty a stezky (v oddíle B1)
- 2.13. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)
- 2.14. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)
- 2.15. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.16. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.17. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)
- 2.18. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)
- 2.19. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)
- 2.20. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle C)
- 2.21. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)
- 2.22. Věcné břemeno vedení IS (v oddíle C)
- 2.23. Věcné břemeno stezky (v oddíle C)

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 odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům

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 (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu) zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku.

Poznámka: nedokončenost rodinného domu je zohledněna ve srovnávací metodě ocenění v koeficientu K5 - celkový stav.

Výměra pozemku:	818,00 m ²
------------------------	-----------------------

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 vzorku 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:

1.	Rodinný dům	
Lokalita:	ul. Za řekou 689, Veverská Bítýška	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	4+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	941,00 m ²	
Užitná plocha:	322,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)		1,10
K2 Velikost objektu - větší velikost		1,05
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - starší provedení a vybavení, předpoklad		1,20
K5 Celkový stav - dokončený RD		0,90



K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,00	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-10936/2025-703
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 07/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
11 000 000 Kč	1,25	13 750 000 Kč

2. Rodinný dům		
Lokalita:	Václava Hynka Macha 1991, Tišnov	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	4+kk	
Typ stavby:	dřevostavba	
Pozemek:	684,00 m ²	
Užitná plocha:	136,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,10	 <p>Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-7506/2025-703</p>
K2 Velikost objektu - menší velikost	0,99	
K3 Poloha - lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - dokončený RD	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 05/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
13 400 000 Kč	0,99	13 266 000 Kč

3. Rodinný dům		
Lokalita:	Chudčice 288, Chudčice	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP/Podkroví	
Dispozice:	5+kk	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	1 127,00 m ²	
Užitná plocha:	183,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2024)	1,15	 <p>Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-12595/2024-703</p>
K2 Velikost objektu - menší velikost	0,99	
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - starší provedení a vybavení, předpoklad	1,20	
K5 Celkový stav - dokončený RD	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 08/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
11 550 000 Kč	1,24	14 322 000 Kč

4. Rodinný dům		
Lokalita:	Pod Mlýnem 488, Drásov	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP/2.NP částečné podkroví	
Dispozice:	5+kk	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	915,00 m ²	
Užitná plocha:	136,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2024)	1,20	
K2 Velikost objektu - menší velikost	0,99	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - dokončený RD	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 01/2024	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 490 000 Kč	1,07	11 224 300 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-925/2024-703

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 11 224 300,- až 14 322 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 13 140 575,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 13 140 575,- Kč, zaokrouhlena na 13 140 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 224 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 140 575 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	14 322 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	13 140 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	13 140 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)	+ 10 000,00
=	13 150 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)	+ 10 000,00
=	13 160 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)	+ 10 000,00
=	13 170 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)	+ 10 000,00
=	13 180 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)	+ 10 000,00
=	13 190 000,00
VB v oddíle B1 (cesty a stezky)	+ 10 000,00
=	13 200 000,00
VB v oddíle B1 (cesty a stezky)	+ 10 000,00
=	13 210 000,00
VB v oddíle B1 (vedení vodovodu)	+ 10 000,00

	=	13 220 000,00
VB v oddíle B1 (vedení vodovodu)		+ 10 000,00
	=	13 230 000,00
VB v oddíle C (vedení kanalizace)		- 10 000,00
	=	13 220 000,00
VB v oddíle C (vedení vodovodu)		- 10 000,00
	=	13 210 000,00
VB v oddíle C (vedení kanalizace)		- 10 000,00
	=	13 200 000,00
VB v oddíle C (vedení IS)		- 10 000,00
	=	13 190 000,00
VB v oddíle C (služebnost stezky)		- 10 000,00
	=	13 180 000,00
VB v oddíle B1 (vedení nízkého napětí)		+ 10 000,00
	=	13 190 000,00
VB v oddíle B1 (vedení nízkého napětí)		+ 10 000,00
	=	13 200 000,00
VB v oddíle B1 (cesty a stezky)		+ 10 000,00
	=	13 210 000,00
VB v oddíle B1 (vedení vodovodu)		+ 10 000,00
	=	13 220 000,00
VB v oddíle B1 (vedení nízkého napětí)		+ 10 000,00
	=	13 230 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)		+ 10 000,00
	=	13 240 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)		+ 10 000,00
	=	13 250 000,00
VB v oddíle B1 (vedení kanalizace)		+ 10 000,00
	=	13 260 000,00
VB v oddíle B1 (vedení vodovodu)		+ 10 000,00
	=	13 270 000,00
Výsledná porovnávací hodnota		13 270 000 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.4. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.5. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.6. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.7. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.8. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.9. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.10. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.11. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.12. Věcné břemeno vedení cesty a stezky (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.13. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.14. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.15. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.16. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.17. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.18. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.19. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.20. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle C)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.21. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.22. Věcné břemeno vedení IS (v oddíle C)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.23. Věcné břemeno stezky (v oddíle C)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům 13 270 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.2. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.3. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.4. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.5. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.6. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.7. Věcné břemeno cesty a stezky (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.8. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.9. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.10. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.11. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.12. Věcné břemeno vedení cesty a stezky (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.13. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.14. Věcné břemeno vedení nízkého napětí (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.15. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.16. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.17. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.18. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle B1)	10 000,- Kč
2.19. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)	10 000,- Kč
2.20. Věcné břemeno vedení vodovodu (v oddíle C)	10 000,- Kč
2.21. Věcné břemeno vedení kanalizace (v oddíle C)	10 000,- Kč
2.22. Věcné břemeno vedení IS (v oddíle C)	10 000,- Kč
2.23. Věcné břemeno stezky (v oddíle C)	10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

230 000,- Kč

Porovnávací hodnota	13 270 000 Kč
Věcná břemena v oddíle B1	180 000 Kč
Věcná břemena v oddíle C	50 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do Brna

Slabé stránky

- nedokončenost stavby
- neucelenost pozemku (přes střed oceňovaných pozemků vede pozemek p.č. 1652/150 jiného vlastníka)
- rodinný dům není zkolaudovaný (důvody - viz. Sdělení stavebního úřadu)

Obvyklá cena	13 270 000 Kč
slovy: Třináct milionů dvě stě sedmdesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je nedokončenost stavby, neucelenost pozemků a nedokončená kolaudace rodinného domu. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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 cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři 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. 2806 pro k.ú. Veverská Bítýška ze dne 9.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 15.4.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1652/82, 1652/118, na pozemku parc.č 1652/118 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2806, 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 15.4.2026, se zohledněním věcných břemen v oddílech B1 a C, po zaokrouhlení na 13.270.000,- Kč (slovy: třináct milionů dvě stě sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 1652/82, 1652/118, na pozemku parc.č 1652/118 stojí rozestavěná stavba rodinného domu, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Veverská Bítýška, obci Veverská Bítýška, okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2806, 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 15.4.2026, bez zohlednění věcných břemen v oddílech B1 a C, po zaokrouhlení na 13.140.000,- Kč (slovy: třináct milionů sto čtyřicet tisíc korun českých).

Závada s nemovitou věcí spojená spočívající ve věcných břemenech zapsaných v oddíle B1 činí 180.000,- Kč (slovy: sto osmdesát tisíc korun českých).

Závada s nemovitou věcí spojená spočívající ve věcných břemenech zapsaných v oddíle C činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

13 270 000 Kč

slovy: Třináct milionů dvě stě sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

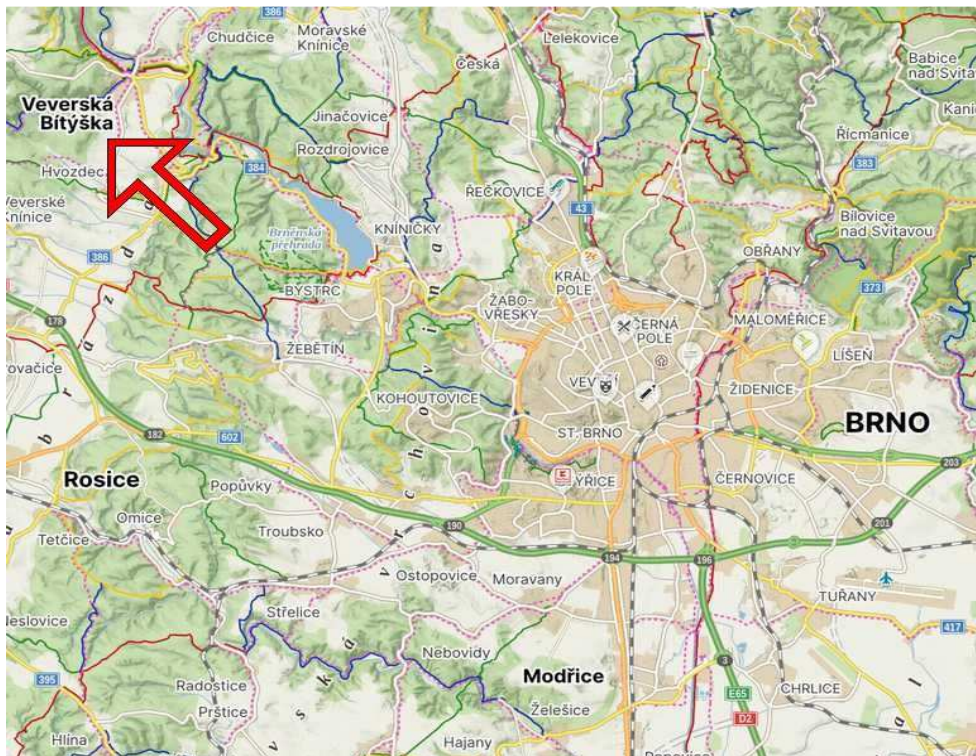
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	10
Společný souhlas.	4
Sdělení stavebního úřadu.	2
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD s vjezdem na pozemek



Boční pohled na RD



Boční pohled na RD



Čelní pohled na RD



Zahrada



Zahrada



Garáž



Napojení na IS



Terasa s bazénem

LV č. 2806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 350/26 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá Pole, 60200 Brno	[REDACTED]	

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	1652/82	418	orná půda		zemědělský půdní fond
P	1652/118	400	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno vedení
splaškové kanalizace.
Oprávnění pro
Parcela: 1652/82
Povinnost k
Parcela: 1650/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.
V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37
- o Věcné břemeno vedení
splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.
Oprávnění pro
Parcela: 1652/82
Povinnost k
Parcela: 1651/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.
V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37
- o Věcné břemeno vedení
splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.
Oprávnění pro
Parcela: 1652/82
Povinnost k
Parcela: 1651/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.
V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

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 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bítýška

Kat.území: 781304 Veverská Bítýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno vedení****splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1651/3***Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37o **Věcné břemeno vedení****splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1651/1***Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37o **Věcné břemeno cesty****a stezky.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1650/2***Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37o **Věcné břemeno cesty****a stezky v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1651/3***Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37o **Věcné břemeno vedení****vodovodu.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1650/2**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bítýška

Kat.území: 781304 Veverská Bítýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o Věcné břemeno vedení

vodovodu v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/118

Povinnost k

Parcela: 1651/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o Věcné břemeno vedení

nizkého napětí elektrické energie.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/118

Povinnost k

Parcela: 1650/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o Věcné břemeno vedení

nizkého napětí elektrické energie v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/118

Povinnost k

Parcela: 1651/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o Věcné břemeno cesty

a stezky v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/118

Povinnost k

Parcela: 1651/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o Věcné břemeno vedení

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 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu***vodovodu v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1651/1***Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.*

V-1914/2017-703

*Pořadí k 31.01.2017 13:37*o **Věcné břemeno vedení****nizkého napětí elektrické energie v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1651/1***Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.*

V-1914/2017-703

*Pořadí k 31.01.2017 13:37*o **Věcné břemeno vedení****splaškové kanalizace.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1650/2***Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.*

V-1914/2017-703

*Pořadí k 31.01.2017 13:37*o **Věcné břemeno vedení****splaškové kanalizace.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/118***Povinnost k***Parcela: 1650/1***Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.*

V-1914/2017-703

*Pořadí k 31.01.2017 13:37*o **Věcné břemeno vedení****splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.***Oprávnění pro***Parcela: 1652/82***Povinnost k***Parcela: 1652/115***Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky**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 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodu v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/82

Povinnost k

Parcela: 1652/115

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*o **Věcné břemeno vedení**

splaškové kanalizace v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/115, Parcela: 1652/71, Parcela: 1652/72, Parcela: 1652/74,
Parcela: 1652/75, Parcela: 1652/78, Parcela: 1652/89, Parcela: 1652/90, Parcela:
1652/91, Parcela: 1652/92, Parcela: 1652/93, Parcela: 1652/94, Parcela: 1688/11,
Parcela: 1688/18, Parcela: 1688/19, Parcela: 1688/21, Parcela: 1688/25, Parcela:
1688/9

Povinnost k

Parcela: 1652/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodu v rozsahu geometrického plánu č. 1688-250/2016.

Oprávnění pro

Parcela: 1652/115, Parcela: 1652/71, Parcela: 1652/72, Parcela: 1652/74,
Parcela: 1652/75, Parcela: 1652/78, Parcela: 1652/89, Parcela: 1652/90, Parcela:
1652/91, Parcela: 1652/92, Parcela: 1652/93, Parcela: 1652/94, Parcela: 1688/11,
Parcela: 1688/18, Parcela: 1688/19, Parcela: 1688/21, Parcela: 1688/25, Parcela:
1688/9

Povinnost k

Parcela: 1652/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 13:37:32. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1914/2017-703

Pořadí k 31.01.2017 13:37

o **Věcné břemeno vedení**

Služebnost inženýrské sítě (vedení kanalizace) přes služební pozemek ve prospěch

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 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bítýška

Kat.území: 781304 Veverská Bítýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

oprávněného z věcného břemene a ve prospěch každého dalšího vlastníka oprávněného pozemku, rozsah dle geom. plánu č.: 1843-76/2019

Oprávnění pro

Parcela: 1652/115

Povinnost k

Parcela: 1652/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 09:30:38. Zápis proveden dne 22.11.2019.

V-17978/2019-703

*Pořadí k 30.10.2019 09:30*o **Věcné břemeno vedení**

služebnost inženýrské sítě dle § 1267 občanského zákoníku, tedy služebnost spočívající v zabudování, vedení a údržbě inženýrských sítí, zejména zbudování, vedení a údržba vodovodního řádu či vodní přípojky, odpadního vedení, přípojky elektřiny doba trvání: 1852-240/2019

Oprávnění pro

Parcela: 1652/141, Parcela: 1652/86

Povinnost k

Parcela: 1652/118

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2020 15:09:36. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-620/2020-703

*Pořadí k 15.01.2020 15:09*o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky dle § 1274 odst. 1 občanského zákoníku a cesty dle § 1276 odst. 1 občanského zákoníku
rozsah dle geom. plánu č.: 1852-240/2019

Oprávnění pro

Parcela: 1652/141, Parcela: 1652/86

Povinnost k

Parcela: 1652/118

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2020 15:09:36. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-620/2020-703

*Pořadí k 15.01.2020 15:09*o **Zástavní právo smluvní****k zajištění pohledávky:**

Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 5500/791282-02/22/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 5500/791282-02/22/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.02.2084, na splacení jistiny úvěru ve výši 3.275.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 3.930.000,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

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 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*Povinnost k***Parcela: 1652/118**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-02/22/01-002/00/R ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 13:00:16. Zápis proveden dne 06.04.2022; uloženo na prac. Brno-venkov V-4533/2022-703

Pořadí k 15.03.2022 13:00

*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-02/22/01-002/00/R ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 13:00:16. Zápis proveden dne 06.04.2022; uloženo na prac. Brno-venkov V-4533/2022-703

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-02/22/01-002/00/R ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 13:00:16. Zápis proveden dne 06.04.2022; uloženo na prac. Brno-venkov V-4533/2022-703

o Zástavní právo smluvní**k zajištění pohledávky:**

Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 5500/791282-03/22/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 5500/791282-03/22/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.06.2084, na splacení jistiny úvěru ve výši 3.100.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 3.720.000,00 Kč.

*Oprávnění pro***ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324***Povinnost k***Parcela: 1652/118**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-03/22/01-002/00/R ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 07:00:57. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov V-12571/2022-703

Pořadí k 26.07.2022 07:00

*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-03/22/01-002/00/R ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 07:00:57. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov V-12571/2022-703

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/791282-03/22/01-002/00/R ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČRKatastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

07:00:57. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov
V-12571/2022-703

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Veškeré existující i budoucí dluhy zástavce, které má vůči věřiteli a které vznikly nebo v budoucnu vzniknou na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o úvěru č. 1/2025 SJ, ze dne 23. 09. 2025, na částku ve výši 6.500.000,- Kč s příslušenstvím, to vše vzniklé až do 31.12.2035 a to až do celkové výše 8.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

NOVOINVEST a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno,
RČ/IČO: 63487608

Povinnost k

Parcela: 1652/118, Parcela: 1652/82

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 13:50:53. Zápis proveden dne 15.10.2025.
V-14556/2025-703

Pořadí k 23.09.2025 13:50

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 27.8.2025 ve výši 3.200.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Čestmír Stejný marketing s.r.o., Spojovací 572, 66424
Drásov, RČ/IČO: 17520754

Povinnost k

Parcela: 1652/118, Parcela: 1652/82

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 15:35:52. Zápis proveden dne 27.11.2025.
V-17142/2025-703

Pořadí k 05.11.2025 15:35

D Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá
Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-350/2026 -14 ze dne 26.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 16:37:09. Zápis proveden dne 30.01.2026; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1530/2026-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá

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 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bitýška

Kat.území: 781304 Veverská Bitýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu**Povinnost k*

Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-444/2026 -10 ze dne 29.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2026 18:00:12. Zápis proveden dne 02.02.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-779/2026-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-802/2026 -11 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 16:42:53. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2175/2026-703

*Plomby a upozornění**Číslo řízení**Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-480/2026-703
 Z-683/2026-703
 Z-908/2026-703
 Z-1517/2026-703
 Z-1597/2026-703
 V-1454/2026-703
 Z-1774/2026-703
 Z-2263/2026-703
 Z-2743/2026-703
 V-2775/2026-703

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

o Smlouva darovací ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 10:42:03. Zápis proveden dne 14.01.2022.

V-26263/2021-703

Pro: Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 08.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 10:47:44. Zápis proveden dne 03.03.2022.

V-2412/2022-703

Pro: Jakubů Stanislav, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá Pole, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**Parcela**BPEJ**Výměra [m2]*

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 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 08:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584100 Veverská Bítýška

Kat.území: 781304 Veverská Bítýška

List vlastnictví: 2806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1652/82	30850	287
	31000	131
1652/118	30850	400

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: 09.03.2026 08:38:02

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



Dodejka

20.03.26 10:04

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1667244801
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 20. 3. 2026 v 10:04:30

Adresát: Stanislav Jakubů - podnikající fyzická osoba, třída Kpt. Jaroše 1949/39b, Černá Pole, 60200 Brno, CZ
ID schránky: r6qarkh
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvánka.jpg (290,58 kB)

Události zprávy:

20. 3. 2026 v 10:04:30 EV0: Datová zpráva byla podána.
20. 3. 2026 v 10:04:30 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Prodej domu

322 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Za řekou 689, 66471 Veverská Bítýška

**Detail nabídky**

#1738034



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	640 m ²
Podlahová plocha:	322 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	49.278161229122, 16.443331516162
Plocha pozemku:	941 m ²	Zadáno v:	17.07.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-10936/2025-703
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji velmi dobře řešený rodinný dům v malebné a klidné části obce Veverská Bítýška, obklopené přírodou. Tento dvoupatrový cihlový dům s podsklepením byl postaven v roce 1993 a nabízí komfortní bydlení s užitnou plochou 322 m², obytnou plochou 143 m² a rozléhá se na prostorném pozemku o velikosti 941 m². Dispozice domu: Podzemní podlaží: dílna, prádelna, kotelna a sklep 1. nadzemní podlaží: vzdušný obývací pokoj propojený s jídelním koutem, kuchyní a spíží, zimní zahrada, koupelna se sprchovým koutem a WC 2. nadzemní podlaží: tři samostatné pokoje, koupelna s masážní vanou, toaletou a bidetem. Součástí domu je garáž, sklepní prostory a rozsáhlá zahrada s terasou, pergolou, udrnou a bazénem – ideální místo pro relax i zahradničení. Nemovitost je napojena na elektřinu, plyn, veřejný vodovod i kanalizaci. Rozvody vody jsou v plastu, elektroinstalace v mědi. Energetický štítek PENB zatím nedodán, bude doplněn. Tato nabídka je ideální pro rodinu hledající klidné, prostorné a komfortní bydlení v blízkosti přírody a zároveň s výbornou dostupností do Brna. Pro více informací a sjednání prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

322 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Za řekou 689, 66471 Veverská Bítýška

**Detail nabídky**

#1738034

Cenová historie 17.04.2025 - 12.06.2025 (55 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.07.2025	od 11 do 12 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	12.06.2025 (po 34 d.)	11 000 000 Kč	
Zdraženo	17.07.2025 (po 57 d.)	11 000 000 Kč Číslo řízení V-10936/2025-703	+100 000 Kč (1%)
Zlevněno	21.05.2025 (po 34 d.)	10 900 000 Kč za nemovitost, vč. provize a právních služeb	-900 000 Kč (-8%)
+ Vytvoření inzerátu	17.04.2025	11 800 000 Kč za nemovitost, vč. provize a právních služeb; vč. provize a právních služeb	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

136 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Václava Hynka Macha 1991, 66601 Tišnov



Detail nabídky

#1703848



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	136 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	684 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	novostavba
GPS:	49.35513836275, 16.431597120148
Zadáno v:	19.05.2025
Číslo vkladu:	V-7506/2025-703

Popis nemovitosti

Hledáte rodinný dům s krásnou zahradou na okraji města? Toužíte po klidném bydlení a přesto jen malý kousek od veškeré občanské vybavenosti? Po domově ve městě, které obsadilo 13. místo v kvalitě života v ČR v roce 2024? Pak shlédněte videoprohlídku této novostavby v satelitním městečku na okraji Tišnova. Ve výhradním zastoupení majitelů vám nabídneme ke koupi rodinný dům - dřevostavbu, o dispozici 4+kk s garáží a podlahovou plochou 136 m² a pozemkem o rozloze 684 m², na kterém můžete vybudovat hřiště pro vaše děti, bazén nebo dílnu. Po vstupu do domu se dostaneme do zádveží s vestavěnými skříněmi a botníkem. V chodbě vedoucí do domu jsou další vestavěné skříně, které poskytnou dostatek úložného prostoru pro celou rodinu. Po stranách chodby jsou 2 samostatné pokoje, které mohou být nejen královstvím pro vaše děti, ale mohou sloužit i jako pracovna nebo pokoje pro hosty. Na chodbě je i první, samostatná toaleta, prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem, 2 umyvadly a další toaletou. Je tu i technická místnost. Na konci chodby je ložnice, která skýtá klid, soukromí a je možnost z ní vyjít i na zahradu. Dominantou domu je velmi prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou na míru se spoustou úložných prostor a veškerými spotřebiči, včetně digestoře s osvětlením. Pokoj je od kuchyně oddělen praktickým pultem. Je tu dostatek prostoru i na velký stůl, ke kterému může zasednout i velmi početná rodina. Při chladných večerech jistě oceníte krbová kamna, která navodí romantickou atmosféru. Z obývacího pokoje se dostaneme na zastřešenou terasu, kterou jistě využijete pro grilování s rodinou či přáteli a také na zahradu. Ta je velmi pečlivě udržována a rozdělena na 2 části. Ve spodní části je možno vybudovat i menší bazén nebo dětské hřiště. K zalévání jsou po celé zahradě rozmístěné vodní zásuvky, kterými lze čerpat vodu z nádrže na dešťovou vodu. V celém domě je podlahové topení, které se stejně, jako venkovní žaluzie v přední části domu, garážová vrata i vjezdová brána jsou zapojeny do systému chytré domácnosti TapHome a je možné je ovládat pomocí mobilní aplikace. V prostoru

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

136 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

nad garáží je úložný prostor na lehčí nepotřebné věci. Dům byl zkolaudován v roce 2020 a má energetický štítek ve skupině B. V Tišnově najdete vše, co pro rodinné bydlení hledáte. Je tu veškerá občanská vybavenost, školy, školky, sportoviště, obchodní centra i nádherná příroda. Majitelé si vyhrazují právo v domě bydlet 6 měsíců od podepsání Rezervační smlouvy, aby měli možnost najít nové bydlení. Splňuje tento dům představu o vašem novém domově? Pak si neváhejte domluvit osobní prohlídku při které sami načerpáte nádhernou atmosféru tohoto domu a makléřka nabídky vám ráda zodpoví veškeré dotazy.

Adresa

Václava Hynka Macha 1991, 66601 Tišnov



Detail nabídky

#1703848



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

136 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Václava Hynka Macha 1991, 66601 Tišnov



Detail nabídky

#1703848

Cenová historie 03.03.2025 - 24.03.2025 (21 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	19.05.2025	od 13 do 14 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	24.03.2025 (po 21 d.)	13 400 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	03.03.2025	13 400 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně provize RK a právních služeb; Cena je včetně provize RK a právních služeb	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

183 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 288, 66471 Chudčice



Detail nabídky

#1553007

**Typ nemovitosti:** dům**Podlahová plocha:** 183 m²**Dispozice:****Plocha pozemku:** 1127 m²**Celkem podlaží:****Příslušenství:** zahrada**Plocha zahrady:** 740 m²**Stav:** velmi dobrý**GPS:** 49.282494739651,
16.453424685335**Zadáno v:** 20.08.2024**Číslo vkladu:** V-12595/2024-703

Popis nemovitosti

Dům, který nabízí víc než jen bydlení na venkově. Vydejme se společně na prohlídku tohoto domu s velkolepou dispozicí 5+kk. Tato adresa nabízí prostor a dostatek soukromí v tiché ulici, průjezdné jen pro domácí. Přizemí domu: Pokud přijedete autem, pohodlně zaparkujete v garáži (21 m²) a projdete přímo do obytné části domu (183 m²) nebo na terasu (32 m²). V případě, že půjdete pěšky, vstoupíte brankou do předzahrádky, pokocháte se květinou výzdobou v truhlících a do domu vstoupíte hlavním vchodem nebo boční brankou přímo na zahradu. V obytné části domu se nachází předsiň (8 m²) a oddělená toaleta s umývánkem (2 m²). Prostorný otevřený obývací pokoj s kuchyňským koutem a krbem (61m²) nabízí přímé vstupy na prosluněnou terasu a zahradu. Dále je zde pracovna (12 m²) se severní orientací a s výhledem do předzahrádky a koupelna (5 m²) se sprchovým koutem a oknem. Podkroví domu: Designové točité schodiště vás dovede do podkroví. Čtvercová hala (9 m²) nabízí samostatné vstupy do všech místností, které se zde nachází. Členitá ložnice (33 m²) se šatnou a lodžii (4 m²) nabízí překrásný výhled na zahradu a okolní lesy. Pokoj (21 m²) se střešními okny je otočený do ulice na severní stranu. Pokoj (17 m²) se střešními je otočený do zahrady na jižní stranu. Velkolepá koupelna (9 m²) s vanou, sprchovým koutem, dvěma umyvadly a bidetem. Samostatná toaleta (2 m²) s prádelnou (4 m²). Hlavní roli této nemovitosti má zahrada, která Vás okouzlí parkovou úpravou a velikostí 740 m². Vstoupíte na ni z obytné části domu a ocitnete se na velkolepé terase se zázeminím na grilování. Čeká Vás malebný výhled do zelené oázy. Zahrada byla založena téměř před 30 lety, a tak se dnes můžete kochat výhledem do korun vzrostlých stromů. Vydážděný chodníček se klikatí kolem bazénu, přírodního jezírka až k altánku, který se ukrývá na konci

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

183 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

zahrady. Tato kouzelná zahrada slibuje relaxaci, ale i prostor pro vaše záliby, zahradničení či chov domácího zvířectva. Majitelé si tento dům nechali velmi pečlivě postavit v roce 1996. Od roku 2010 je v provozu fotovoltaická elektrárna s výkonem 6,5 kWp. Vytápění elektrické podlahové v přízemí obytné části domu, v ostatních pokojích jsou elektrické přímotopy. V přízemí jsou okna plastová, v patře okna dřevěná. V přízemí je na podlahách dlažba a vinyl. V podkroví jsou na betonech položeny koberce. Nové podbití, nová omítka domu a opravená terasa. Vše je zde velmi pečlivě udržované. Studna na pozemku jako zdroj pro závlahový systém zahrady. Do centra Brna se dostanete za 20 minut. Může jet přes Veverskou Bítýšku nebo přes Kufim. Do Brna můžete příplout i parníkem. Za 14 minut jste pěšky na konečné Přístaviště Brněnské přehrady. Pokud si přejete žít ve spojení s přírodou a zároveň neztratit kontakt s městským životem, tento domov je pro vás ideální volbou.

Adresa

č.p. 288, 66471 Chudčice



Detail nabídky

#1553007



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

183 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 288, 66471 Chudčice



Detail nabídky

#1553007

Cenová historie 28.06.2024 - 20.08.2024 (53 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.08.2024	od 11 do 12 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.08.2024	11 550 000 Kč Číslo řízení: V-12595/2024-703	-50 000 Kč (-0%)
+ Stažení inzerátu	20.08.2024 (po 53 d.)	11 600 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	28.06.2024	11 600 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právního servisu	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Srovnatelné objekty

Prodej domu

136 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Pod Mlýnem 488, 66424 Drásov



Detail nabídky

#1352295



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	136 m ²	Stav:	novostavba
Dispozice:		GPS:	49.336667083369, 16.484414796127
Plocha pozemku:	915 m ²	Zadáno v:	19.01.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-925/2024-703

Popis nemovitosti

Hledáte rodinný dům s nízkými měsíčními náklady a dojezdovou vzdáleností do Brna 30 min? Preferujete blízkost přírody-cykloturistiků? Hlavní přednosti nabízeného domu jsou: - fotovoltaické články o výkonu 5,4 kW se záložními bateriemi o kapacitě 7,5 kW - tepelné čerpadlo vzduch/voda o výkonu 16kW s podlahovým vytápěním - krbová kamna v centrální místnosti domu (přisávání vzduchu z venku) o výkonu 7,5 kW - okna plastová s izolačním trojsklem Nabízíme slunný a prostorný rodinný dům s dispozicí 5+kk kolaudovaný v roce 2010 stojící na pozemku o výměře 915 m². Dům byl dle požadavků majitelů navržen arch. Soňou Bartošovou, nejedná se tedy o typizovanou stavbu. Jako stavební materiál byla použita přesná tvárnice Ytong. Užitná plocha domu je 136 m² + parkovací stání. Vytápění domu je řešeno podlahovým topením s tepelným čerpadlem vzduch/voda o výkonu 16kW. Energii pomáhají zajišťovat fotovoltaické články o výkonu 5,4 kW se záložními bateriemi o kapacitě 7,5 kW. Po naplnění rodinné atmosféry je možno využít topení v krbových kamnech (přisávání vzduchu z venku) o výkonu 7,5 kW (úspora nákladů na vytápění). V celém domě je na podlaže dlažba a laminát. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Zálohy na elektrickou energii mají současní majitele nastaveny na 4000 Kč/měsíc a 800 Kč/měsíc (vodné). Odpad je řešený jímkou s budoucím napojením do kanalizace. Přilehlá zahrada je určena jednak k relaxaci, ale i k pěstování drobné zeleniny a ovoce. V neposlední řadě je zde místo na posezení a gril. PENB - třída B, to znamená, velmi úsporná stavba. K domu je k dispozici veškerá stavební dokumentace. Drásov je městy v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládá se v Boskovické brázdě přibližně 5 km východně od Tišnova a 22 km severozápadně od Brna. Žije zde přibližně 1900 obyvatel. V obci je veškerá občanská vybavenost. Financování tohoto domu Vám rád pomůže zajistit náš finanční poradce. Přijďte si dům prohlédnout!

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Prodej domu

136 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Pod Mlýnem 488, 66424 Drásov



Detail nabídky

#1352295

Cenová historie 02.08.2023 - 08.12.2023 (127 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	19.01.2024	od 10 do 11 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	08.12.2023 (po 29 d.)	10 490 000 Kč	
Zlevněno	09.11.2023 (po 48 d.)	10 490 000 Kč za nemovitost; včetně právního servisu a služeb, neplatíte provizi	-1 500 000 Kč (-13%)
Zlevněno	22.09.2023 (po 51 d.)	11 990 000 Kč za nemovitost; včetně právního servisu a služeb, neplatíte provizi	-500 000 Kč (-4%)
+ Vytvoření inzerátu	02.08.2023	12 490 000 Kč za nemovitost; včetně právního servisu a služeb, neplatíte provizi	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 20.04.2026

valuo

Společný souhlas

**Stavební úřad**

664 71 Veverská Bítýška 72

Městský úřad Veverská Bítýška

tel. č. 549 420 759

č.j. výst. VB/382/21/SU-K
sp. zn. SVB/382/21/SU-K
Vyřizuje: Ing. Petr Kozelek
Počet stran: 4

Veverská Bítýška 10.6.2021

Jedličková Tereza, Příhon 167/9, 664 31 Lelekovice

SPOLEČNÝ SOUHLAS

Stavební úřad Městského úřadu Veverská Bítýška, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), posoudil společné oznámení záměru podle § 96a stavebního zákona, které podala paní Jedličková Tereza, Příhon 167/9, 664 31 Lelekovice a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

v y d á v á s p o l e č n ý s o u h l a s s e s t a v b o u :

„Novostavba rodinného domu Veverská Bítýška - parc. č. 1652/118, k.ú. Veverská Bítýška“
vč. přípojek – vodovodní, splašk. kanalizace, vsakovacího objektu dešťové kanalizace - parc. č. 1651/1, 1651/3, 1652/82, k.ú. Veverská Bítýška.

Popis akce:

Předmětem návrhu je novostavba rodinného domu. Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní objekt, zastřešený plochou střechou. Úroveň 1.NP +/- 0,000=269,300 m n.m. BpV, výška atiky +6,450 m.

Dešťové vody budou zachycovány na vlastním pozemku.

Napojení na inženýrské sítě – vodovod, splaškovou kanalizaci.

Komunikační napojení – na obslužnou komunikaci.

Napojení elektřiny – viz samostatná akce E.ON.

Stavba bude napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu sjezdem na dokončenou komunikaci na parc. č. 1652/53, 1652/76, k.ú. Veverská Bítýška.

Pro umístění a provádění stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, která obsahuje koordinační situační výkres současného stavu území se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, napojením na inženýrské sítě, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí.

2. Při provádění prací je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., nařízení vlády č. 591/2006 Sb. a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce a dbát o ochranu zdraví a života osob na staveništi i osob kolemjdoucích. Výkopy budou chráněny proti pádům i při snížené viditelnosti.

3. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění, o technických požadavcích na stavby a příslušné technické normy. Na stavbě budou použity pouze atestované výrobky a materiály, doklady budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce.

č.j. výst. VB/382/21/SU-K

- 2 -

sp. zn. SVB/382/21/SU-K

4. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené ve společném souhlasu. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

5. Při provádění stavby musí být respektovány požární předpisy, normy a doporučení, uvedené v technické zprávě požární ochrany. Dle § 5 odst.1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, musí při realizaci stavby zůstat zachovány volné přístupové komunikace (zajištěn průjezd pro požární vozidla) popř. nástupní plochy k zajištění účinného a bezpečného zásahu požárních jednotek při hašení požáru a zásahových pracích. V souladu s § 12 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, musí být umožněn odběr požární vody požární technikou v místech stávajících zdrojů. V případě zásahu do komunikace (za předpokladu souhlasu majitele a správce) bude pozemek neprodleně uveden do původního stavu.

6. Přilehlé pozemky nebudou stavbou dotčeny. Stavební materiál bude uskladněn na vlastním pozemku, ostatní pozemky lze využít pouze se souhlasem jejich majitele (materiál nebude ukládán na veřejném prostranství). Dotčené pozemky budou uvedeny do původního stavu.

7. Dešťové vody budou zachycovány na vlastním pozemku.

8. Stavba bude prováděna tak, aby nedošlo k narušení sousedních nemovitostí. Případně vzniklé škody budou neprodleně odstraněny popř. uhrazeny dle platných předpisů.

9. Ke všem stávajícím sousedním pozemkům a objektům musí být při provádění stavby zachován bezpečný přístup a příjezd.

10. Při provádění stavby nesmí být znečišťovány přilehlé komunikace a nesmí docházet k omezení silničního provozu.

11. Stavba bude na viditelném místě označena štítkem STAVBA POVOLENA.

12. Odpady, vzniklé při realizaci stavby, budou využity nebo zneškodněny v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění.

13. Stavbu bude provádět odborná firma, mající k této činnosti oprávnění, jejíž název a adresa bude oznámena písemně stavebnímu úřadu min. 15 dnů před zahájením stavebních prací.

14. Stavba bude prováděna tak, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování životního prostředí. Při realizaci záměru je nutné minimalizovat prašnost. Hlukově významné práce budou prováděny při respektování nočního klidu, pracovního volna a státních svátků.

15. Stavba bude dokončena do 31.12.2024.

16. Před zahájením výkopových prací zajistí investor vytyčení všech stavbou dotčených inženýrských sítí jejich správci. Při realizaci stavby bude pro souběh a křížení sítí dodržena ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání inženýrských sítí. Při provádění zemních prací musí být dodržena ČSN 73 3050 Zemní práce.

17. O průběhu stavby musí být veden stavební deník (jednoduchý záznam o stavbě), který bude na požádání předložen kontrolnímu orgánu.

č.j. výst. VB/382/21/SU-K

- 3 -

sp. zn. SVB/382/21/SU-K

18. Budou splněny podmínky, stanovené ve vyjádřeních - viz přílohy:

E.ON Distribuce, a.s. ze dne 21.9.2020 zn. P11356-26069220
E.ON Distribuce, a.s. ze dne 25.9.2020 zn. Z0326-27021410
E.ON Distribuce, a.s. ze dne 17.3.2019 č. 9001768343
GridServices, s.r.o. ze dne 8.10.2020 zn. 5002219059
MěÚ Kuřim, OSŽP ze dne 14.1.2021 č.j. MK/21408/20/OSŽP
MěÚ Kuřim, OSŽP ze dne 21.9.2020 č.j. MK/18171/20/OSŽP
MěÚ Kuřim, OSŽP ze dne 1.10.2020 č.j. MK/18161/20/OSŽP
MěÚ Kuřim, OSŽP ze dne 5.10.2020 zn. MK/18173/20/OSŽP
MěÚ Kuřim, OI ze dne 2.6.2020 č.j. MK/10918/20/OI
CETIN, a.s. ze dne 7.1.2021 č.j. 506587/21
KHS JmK ze dne 16.10.2020 č.j. KHSJM 51707/2020/BO/HOK
Římskokatolická farnost Veverská Bítýška ze dne 17.6.2020 č.j. 31/20
Protokol o stanovení radonového indexu pozemku ze dne 13.1.2021 (střední index)
Město Veverská Bítýška ze dne 3.2.2021 č.j. VB/108/21/POD
Vodárenský svazek Bítešsko ze dne 7.6.2021 č.j. S/2021/22

19. Termíny kontrolních prohlídek stavby podle předloženého plánu budou stavebnímu úřadu oznámeny min. 30 dní předem.

20. Nádoby na komunální odpad budou přistavovány na místo určené městem Veverská Bítýška.

21. Napojení na obslužnou komunikaci bude koordinováno s majitelem stavby komunikace.

22. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. Součástí návrhu jsou předepsané doklady.

Stavba bude napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu sjezdem na dokončenou komunikaci na parc. č. 1652/53, 1652/76, k.ú. Veverská Bítýška. Stavba dopravní infrastruktury povolená speciálním stavebním úřadem MěÚ Kuřim, OD pod č.j. MK/9925/18/OD ze dne 6.6.2018 nemůže být užívána ze strany veřejnosti, dokud nebude její užívání povoleno např. kolaudačním souhlasem. V případě vydání např. předčasného užívání dopravní stavby dle § 123 stavebního zákona bude komunikace splňovat předepsané požadavky, např. požární bezpečnosti (zejm. stanovená únosnost pro požární vozidla) a instalaci dopravního značení.

Dle platného územního plánu města Veverská Bítýška se stavba nachází v ploše smíšené obytné. Stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, proto rozhodl způsobem, uvedeným ve výroku.

Stavební úřad při posuzování žádosti o společný souhlas postupoval podle § 96a odst. 2, § 96 odst. 4 stavebního zákona s přihlédnutím k § 106 a zjistil, že žádost splňuje požadavky podle § 96a odst. 1, § 96 a § 105 stavebního zákona. Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 stavebního zákona provést na základě společného souhlasu.

Poučení:

Společný souhlas se doručuje stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací a štítkem, obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru. Současně se společný souhlas doručí dotčeným

č.j. výst. VB/382/21/SU-K
sp. zn. SVB/382/21/SU-K

- 4 -

orgánům, osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou projektovou dokumentací. Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Ing. Petr Kozelek
samostatný odborný pracovník
Stavební úřad Městského úřadu Veverská Bítýška

Správní poplatek dle z.č. 634/2004 Sb., v platném znění, činí 2500,- Kč.

Obdrží:

[Redacted text block]

Sdělení stavebního úřadu**Stavební úřad**

664 71 Veverská Bítýška 72

Městský úřad Veverská Bítýška

tel. č. 549 420 759

Spis. zn.: SVB/357/26/KO Veverská Bítýška 5.2.2026
Č.j.: VB/378/26/SU
Č. Záměru:
Vyřizuje: Ing. Eva Kolářová
e-mail: kolarova@veverskabityska.cz
Počet stran: 2

Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČO 60531355, Veveří 2216, 616 00 Brno

Č.j.: 137Ex 350/26-55

SDĚLENÍ

Stavební úřad Městského úřadu Veverská Bítýška, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel žádost ze dne 03.02.2026 o součinnost dle § 33 - § 34 ex. řádu a § 128 o.s.ř., kterou podal

Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČO 60531355, Veveří 2216, 616 00 Brno

ve věci

„Poskytnutí následujících údajů k provedení exekuce, které jsou Vám známy, a to u nemovité věci par. č. 1652/82, orná půda, a parc. č. 1652/118, orná půda, obojí v kat. území Veverská Bítýška, obec Veverská Bítýška, okres Brno-venkov, zapsané na LV č. 2806, zejména:

- sdělení, zda je vedeno stavební řízení týkající se předmětné nemovité věci a jeho specifikací,
- v případě, že už bylo vydáno rozhodnutí týkající se předmětné nemovitosti, žádáme o zaslání takového rozhodnutí.“

Stavební úřad sděluje k věci následující:

1. Stavební úřad k dnešnímu dni nevede řízení k předmětné nemovité věci ani k vybraným pozemkům.
2. Stavební úřad MÚ Veverská Bítýška vydal společný souhlas pro povolení stavebního záměru „Novostavba rodinného domu Veverská Bítýška - parc. č. 1652/118, k.ú. Veverská Bítýška“ vč. přípojek – vodovodní, splašk. kanalizace, vsakovacího objektu dešťové kanalizace - parc. č. 1651/1, 1651/3, 1652/82, k.ú. Veverská Bítýška.“ dne 10.06.2021, pod č.j. VB/382/21/SU-K, který nabyl právních účinků dne 15.06.2021. Společný souhlas zasiláme přílohou tohoto sdělení.
3. Stavební úřad dále k předmětné nemovité věci sděluje, že pan Stanislav Jakubů měl zájem stavbu zkolaudovat, ale není doposud splněna podmínka napojení stavby na vyhovující veřejně přístupnou dopravní komunikaci, která stále není v této lokalitě dokončena a zkolaudována.

Ing. Eva Kolářová
vedoucí stavebního úřadu
Stavební úřad MěÚ Veverská Bítýška

Č.j. VB/378/26/SU

str. 2

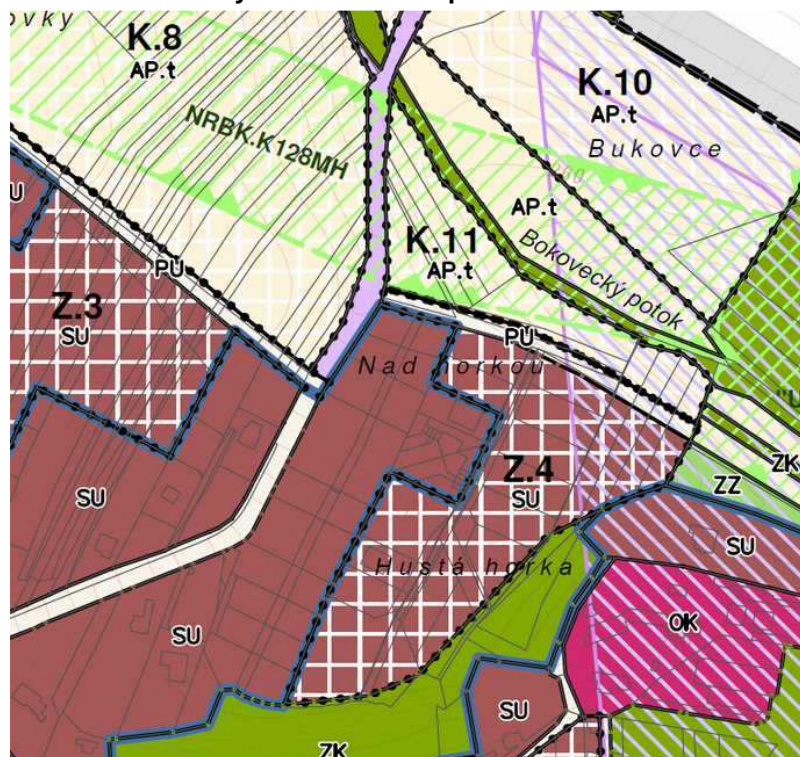
Obdrží:

účastníci (dodejky)

Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IDDS: fhdg8kn

sídlo: Veveří č.p. 2216/125, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

SU	SU	R.1	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	R.5	Plochy dopravní infrastruktury: doprava všeobecná
DX			Plochy dopravní infrastruktury: doprava jiná
PU	PU		Plochy veřejných prostranství: veřejná prostranství všeobecná

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 39/2026.

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 020451/2026.

V Brně 21.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.