ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040594/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/6 na bytové jednotce č. 1568/1 nacházející se v bytovém domě č.p. 1568 na pozemku parc.č. 7131 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění), včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1702/10000 na společných částech bytového domu č.p. 1568, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 6117, 5159.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	479/2026	

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

Číslo jednací:	137EX3448/21

OBVYKLÁ CENA 1 670 000 Kč

Počet stran: 34 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.6.2026 **Vyhotoveno:** V Brně 17.7.2026

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. 6117, 5159 pro k.ú. Židenice ze dne 13.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 15.6.2026.

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 15.6.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny (povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 6117, 5159 k.ú. Židenice vyhotovené dne 13.5.2026 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Židenice vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 15.6.2026, nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny (povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil).
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 15.6.2026.
-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 137EX3448/21 ze dne 18.5.2006.
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
-Znalecký posudek č. 2999/124/2014 ze dne 31.7.2014 vypracovaný Ing. Tomášem Chalupou, Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 6117, 5159 ze dne 13.5.2026 pro k.ú. Židenice 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 zpracovaní 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a □□no□ sj□dnano□ při j□ho p□od□ji; j□ jím též o□□nění vě□i odvoz□ním z □□ny jiné f□nkčně so□vis□jí□í vě□i,

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 prodejích 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 prodejích 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-město, obec Brno, k.ú. Židenice
Adresa nemovité věci: Viniční 1568/203, 615 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl na bytové jednotce č. 1568/1 situovaný v budově č.p. 1568 na pozemku parc.č. 7131 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění) v Brně, městské části Židenice při ul. Viniční 1568/203. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+1 je umístěna v 1.NP bytového domu. Jedná se o částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, kde jsou celkem vymezeny dvě jednotky. Objekt je dle získaných informací z Katastru nemovitostí RUIÁN pochází z roku 1919.
Popis domu:
Objekt je cihlový, střecha je sedlová, konstrukce krovu je dřevěná, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou v části dřevěná v části plastová, fasáda je vápenná s opadanou omítkou. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, je provedeno napojení na veškeré inženýrské (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena).*

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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

7133/1	Statutární město Brno
7133/25	Statutární město Brno

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:
Oceňovaná bytová jednotka č. 1568/1 o velikosti 1+1 se nachází v 1.NP. Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké. Povrchy podlah ve standardním provedení, v sociálním zařízení se předpokládá dlažba. Okna jsou dřevěná/plastová, dveře dřevěné. Vytápění bytové jednotky není známo. Vnitřní hygienické vybavení tvoří splachovací WC.
Dispoziční řešení:
1.NP – pokoj (20,60 m2), kuchyně (11,75 m2), WC (1,31 m2), předsíň (2,09 m2).
Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody činí 35,75 m^2.

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z původního znaleckého posudku č. 2999/124/2014 ze dne 31.7.2014 (vzhledem k nepřístupnosti bytové jednotky). V porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:
Bytový dům dle získaných informací z RUIÁN pochází z roku 1919, bytový dům se jeví zhoršeném stavebně technickém stavu se zanedbanou běžnou údržbou, stavebně technický stav bytové jednotky uvažuji také zhoršený.
Příslušenství bytové jednotky
Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.
Součástí bytové jednotky
Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář:	Bytový dům se nachází na pozemku jiného vlastníka parc.č. 7131.
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	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:	V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 6117 ze dne 13.5.2026 pro k.ú. Židenice 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: zástavní práva, zahájení exekucí a podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (viz. LV č. 6117, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 6117, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí a podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva 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. Bytová jednotka

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. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m^2 užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	35,75 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. Byt

Lokalita: Nopova 3927/73, Brno-Židenice
Popis: Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.
Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 49,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2025)	1,05
K2 Velikost - větší velikost	1,01
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav (novější bytový dům)	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování, přístup k domu	0,90

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-26565/2025-702

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

k 12/2025	[m²]	Kč/m²	**K_C**	
5 620 650	49,00	114 707	0,60	**68 824**

2. Byt
Lokalita: Nopova 3925/55, Brno-Židenice
Popis: Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 33,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (5/2025)	1,05
K2 Velikost - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav (novější bytový dům)	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování, přístup k domu	0,90

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-10719/2025-702

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
k 5/2025	[m²]	Kč/m²	**K_C**	
4 000 000	33,00	121 212	0,59	**71 515**

3. Byt
Lokalita: Pechova 1518/16, Brno-Židenice
Popis: Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.
Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (4/2025)	1,05
K2 Velikost - menší velikost	0,99
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav (novější bytový dům)	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování, přístup k domu	0,90

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-7551/2025-702

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
k 4/2025	[m²]	Kč/m²	**K_C**	
3 200 000	27,00	118 519	0,59	**69 926**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 68 824,- Kč/m² až 71 515,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 70 088,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	68 824 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 088 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	71 515 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**70 088 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			35,75 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 505 646,00	
ideální podíl		* 5,00 / 6,00	
	=	2 088 038,30	
podej podílu (srážka (20%)		* 0,80	
	=	1 670 430,60	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 670 430,60 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 1 670 430,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**1 670 000 Kč**

Silné stránky

- klidná lokalita s dobrou dostupností do centra města
- dobrá dostupnost MHD

Slabé stránky

- příjezd k objektu není možný autem
- pravděpodobně zhoršený stavebně technický stav
- pozemek pod bytovým domem jiného vlastníka
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena	**1 670 000 Kč**
slovy: Jeden milion šest set sedmdesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m^2 užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě s dobrou dostupností centra města prostředky MHD, nevýhodou je přístup k objektu, zhoršený stavebně technický stav, pozemek pod objektem jiného vlastníka a vlastnictví jednotky ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou 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. 6117, 5159 pro k.ú. Židenice ze dne 13.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 15.6.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/6 na bytové jednotce č. 1568/1 nacházející se v bytovém domě č.p. 1568 na pozemku parc.č. 7131 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění), včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1702/10000 na společných částech bytového domu č.p. 1568, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 6117, 5159, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město 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 15.6.2026 po zaokrouhlení na 1.670.000,- Kč (slovy: jeden milion šest set sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**1 670 000 Kč**
	slovy: Jeden milion šest set sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

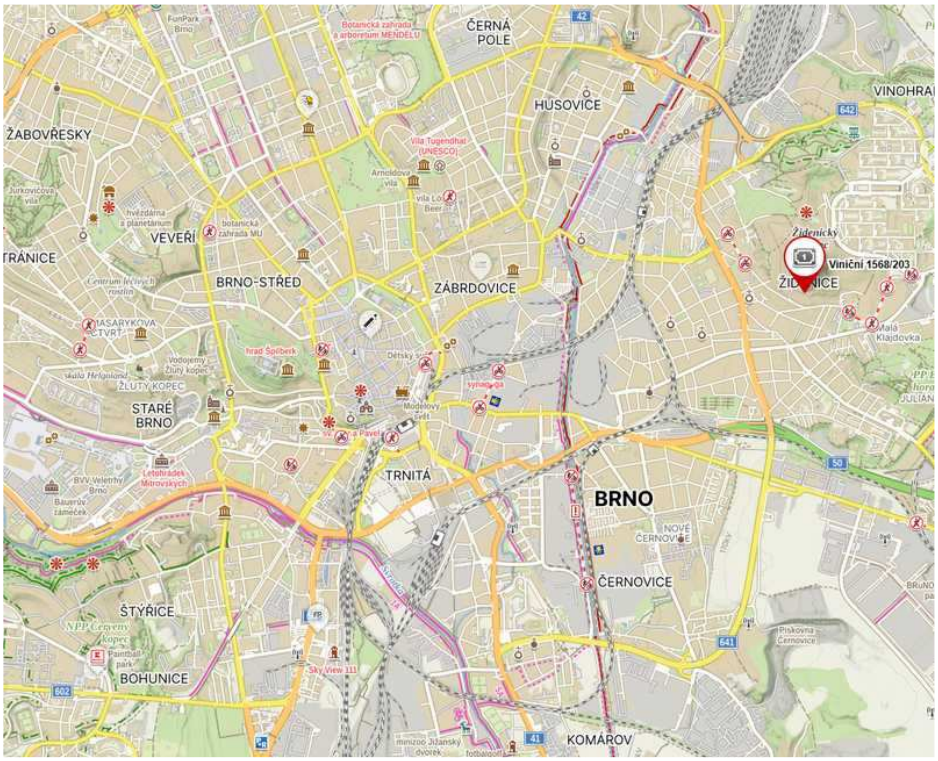
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen

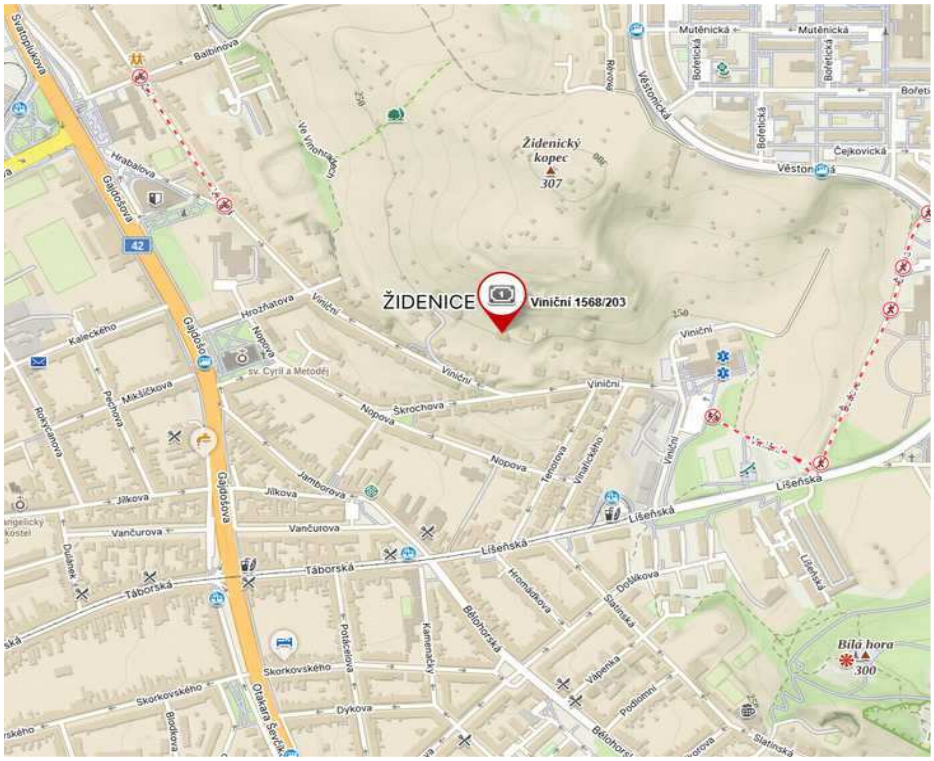
a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru 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.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné jednotky.	7

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek

Fotodokumentace

Příjezdová komunikace

Přístupový chodník k bytovému domu

Přístupový chodník k bytovému domu

Bytový dům

Bytový dům

Bytový dům

Prostor kolem domu

Prostor kolem domu

Prostor kolem domu

Poštovní schránky u domu

LV č. 6117

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 3448/21 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Koutník Boleslav, Březová 251, 67201 Moravský Krumlov	[redacted]	**1/6**
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno		**5/6**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu*
1568/1	**byt**		**byt.z.**	**1702/10000**

Vymezeno v:

Budova **Židenice, č.p. 1568, byt.dům, LV 5159**

na parcele **7131, LV 10001**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo soudcovské**
ve výši 95.269,-Kč, návrh 30.9.2008.
- podíl 1/6 (dlužník Miroslav Koutník r.č.650304/0522)
Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 27 E-97/2008 -9 Městský soud v Brně ze dne 19.11.2008. Právní moc ke dni 12.12.2008. Z-219/2009-702**

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

o **Zástavní právo soudcovské**
ve výši 53.766,-Kč, návrh 30.8.2010.
- k id. 4/6 (dlužník Miroslav Koutník r.č. [redacted]
Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66E-189/2010 -16 Městský soud v Brně**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

ze dne 01.10.2010. Právní moc ke dni 12.11.2010.

Z-32066/2010-702

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

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
jistina ve výši 44.167,00 Kč (plus příslušenství a náklady soudního řízení)
k id.podílu 4/6 (dlužník Miroslav Koutník r.č.650304/0522)

Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-970/2007 -30 Exekutorský úřad Brno město ze dne 15.02.2011. Právní moc ke dni 17.02.2011.**

Z-9356/2011-702

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

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
jistina ve výši 84.511,00 Kč (plus příslušenství a náklady soudního řízení)
k id.podílu 4/6 (dlužník Miroslav Koutník r.č. [redacted]

Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-483/2005 -30 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.03.2011. Právní moc ke dni 29.03.2011.**

Z-16435/2011-702

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

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
jistina ve výši 2.319,76 Kč (plus příslušenství a náklady soudního řízení)
k id.podílu 4/6 (dlužník Miroslav Koutník r.č. [redacted]

Oprávnění pro
GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 074 EX-02532/2011 -007 Exekutorský úřad Cheb ze dne 06.05.2011. Právní moc ke dni 09.05.2011.**

Z-18038/2011-702

Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.
Z-31988/2013-702

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k podílu id. 4/6
  pohledávka ve výši 12 337,00 Kč + příslušenství a náklady oprávněného (dlužník Miroslav Koutník r.č. [redacted]
  Oprávnění pro
  VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
  Povinnost k
  Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
  Jednotka: 1568/1

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 169 EX-8159/2013 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 23:34:30. Zápis proveden dne 31.03.2014.**
  V-2030/2014-702

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 169EX-8159/2013 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.02.2014. Právní moc ke dni 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2014 13:53:29. Zápis proveden dne 03.04.2014.**
  Z-9102/2014-702

  Pořadí k **05.02.2014 23:34**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k podílu id.4/6 ve výši 18.604,50 Kč + náklady nalézacího řízení (dlužník Miroslav Koutník r.č.650304/0522)
  Oprávnění pro
  T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681
  Povinnost k
  Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
  Jednotka: 1568/1

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 EX-3958/2014 -14 ze dne 31.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2014 20:13:49. Zápis proveden dne 21.05.2014.**
  V-5883/2014-702

  Pořadí k **31.03.2014 20:13**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k id. podílu 4/6
  ve výši 338.103,73 Kč (dlužník Miroslav Koutník r.č [redacted]
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří 979/5, Veveří, 66020 Brno
  Povinnost k
  Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 1568/1

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47002/320-8030-27.42017-5370/06/B-zp Městská správa sociálního zabezpečení Brno ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 16:29:47. Zápis proveden dne 25.05.2017.**
V-10345/2017-702

Pořadí k **02.05.2017 16:29**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-3448/2021 -12 ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 17:09:08. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-3680/2021-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 5/6
Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-3448/2021 -20 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 18:34:33. Zápis proveden dne 07.04.2021; uloženo na prac. Brno-město**
Z-3647/2021-702

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
exekuční řízení čj. 137 EX 3448/21, 137 EX 5558/23 a 137 EX 21810/25 je spojeno a nadále vedeno pod čj. 137 EX 3448/21

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-3448/2021 -102 dle §37 odst. 3 ex. řádu ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 16:30:39. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Brno-město**
Z-520/2026-702

o **Zahájení exekuce**
- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Povinnost k
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-15816/2021 -013 ze dne**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 14:23:06. Zápis proveden dne 05.01.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-53/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 5/6

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-15816/2021 -015 Exekutorský úřad Plzeň - město ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 14:22:06. Zápis proveden dne 11.01.2022; uloženo na prac. Brno-město**

Z-157/2022-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-15816/2021 -015 ze dne 04.01.2022. Právní moc ke dni 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 09:21:20. Zápis proveden dne 14.03.2022; uloženo na prac. Brno-město**

Z-2439/2022-702

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-32634/2021 -24 Exekutorský úřad Přerov ze dne 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 10:38:36. Zápis proveden dne 14.03.2022; uloženo na prac. Brno-město**

Z-2716/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 5/6

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-32634/2021 -30 Exekutorský úřad Přerov ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 10:38:36. Zápis proveden dne 23.03.2022; uloženo na prac. Brno-město**

Z-2717/2022-702

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5558/2023 -10 ze dne 19.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

19.06.2023 16:53:24. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9806/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 5/6

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-5558/2023 -16 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 23.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 16:31:07. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7134/2023-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení
exekuční řízení čj. 137 EX 3448/21, 137 EX 5558/23 a 137 EX 21810/25 je spojeno a nadále vedeno pod čj. 137 EX 3448/21

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-3448/2021 -102 dle §37 odst. 3 ex. řádu ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 16:30:39. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Brno-město**

Z-520/2026-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-21810/2025 -10 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2025 16:45:14. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-14206/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 5/6

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-21810/2025 -17 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 03.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 16:50:32. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Brno-město**

Z-9402/2025-702

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení
exekuční řízení čj. 137 EX 3448/21, 137 EX 5558/23 a 137 EX 21810/25 je spojeno a

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

nadále vedeno pod čj. 137 EX 3448/21

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí 137Ex-3448/2021 -102 dle §37 odst. 3 ex. řádu ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 16:30:39. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Brno-město**

Z-520/2026-702

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
dne 26.11.2025
k id. podílu 5/6 (povinný: Miroslav Koutník, r.č. 650304/0522)

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 1568/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 219EX-05638/2025 -008 Exekutorský úřad Kolín ze dne 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 17:13:27. Zápis proveden dne 04.12.2025.**

Z-10162/2025-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o schválení dědické dohody 60 D-189/2005 -83 Městský soud v Brně ze dne 03.12.2007. Právní moc ke dni 29.01.2008.**

Z-19749/2008-702

Pro: **Koutník Boleslav, Břízová 251, 67201 Moravský Krumlov** *RČ/IČO:* [redacted]
Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno

o **Smlouva kupní ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 14:36:03. Zápis proveden dne 03.10.2018.**

V-20017/2018-702

Pro: **Koutník Miroslav, Viniční 1568/203, Židenice, 61500 Brno** *RČ/IČO:* [redacted]

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2026 08:20:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611115 Židenice** List vlastnictví: **6117**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.05.2026 10:20:06*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy

Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla doručena dne ....
v .... hodin .... minut.

☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 29.5.2026 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele [illegible]

razítko

podpis doručovatele

☐ Uložená zásilka byla vyzvednuta
dne 05-06-2026 13 hodin 20 minut.

☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)
dne ....

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele
Hanáková Leona

razítko

podpis vydávající osoby / doručovatele

Odesílatel:
Ing. Tomáš Chalupa
oceňování a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 14906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**
č.j. 137 Ex 3448/21

Adresát:
MIROSLAV KOUTNÍK
VINIČNÍ 1568/203
615 00 BRNO

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala [illegible]
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi 05-06-2026
Potvrzuji převzetí této zásilky dne ....
Podpis osoby, která zásilku převzala [illegible]

Srovnatelné jednotky

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nopova 3927/73, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1815256

Typ nemovitosti:	byt	**Plocha lodžie:**	3 m²
Podlahová plocha:	49 m²	**Plocha sklepa:**	2 m²
Dispozice:	2+1	**Stav:**	před rekonstrukcí
Vlastnictví:	osobní	**GPS:**	49.198327655009, 16.647624961703
Podlaží:	2	**Zadáno v:**	12.12.2025
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-26565/2025-702
Příslušenství:	lodžie, sklep		

Popis nemovitosti

Prodej bytu 2+1 s lodžií orientovaný do klidného vnitrobloku o celkové ploše 50 m2 ve 2.NP cihlového domu bez výtahu. Bytová jednotka je v původním stavu, pouze nová plastová okna. Dům je postupně revitalizován (zateplení uliční části, vodorovné rozvody vody, nová elektroinstalace, , nová střecha). Příští rok je naplánována rekonstrukce kotelny v domě. Měsíční náklady na bydlení – 3 800,-Kč vč. fondu oprav + elektřina. Volné ihned.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 49 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nopova 3927/73, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1815256

Cenová historie 18.08.2025 - 29.10.2025 (71 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	12.12.2025	od 5,6 do 5,8 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	29.10.2025 (po 72 d.)	5 620 650 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	18.08.2025	5 620 650 Kč za nemovitost, vč. provize RK; vč. provize RK	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 33 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nopova 3925/55, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1740542

Typ nemovitosti:	byt	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	33 m²	**Stav:**	velmi dobrý
Dispozice:	1+1	**GPS:**	49.198006889849, 16.648495357731
Vlastnictví:	osobní	**Zadáno v:**	28.05.2025
Podlaží:	1	**Číslo vkladu:**	V-10719/2025-702
Celkem podlaží:	5		

Popis nemovitosti

Hledáte bydlení v příjemné lokalitě, s výhledy do zeleně, přesto jen kousek od centra? Anebo chcete investovat a koupit nemovitost za účelem následného pronájmu? Potom neváhejte, a využijte nabídky cihlového bytu 1+1, situovaného v rezidenční části Židenic, nedaleko polikliniky Viniční. Jednotka je uzpůsobená osobám se sníženou pohyblivostí a disponuje předsíní, odkud vstupujeme zvlášť na WC (1,61 m2), do koupelny (2,7 m2) a dále do kuchyně (11,4 m2), ze které projdeme do prostorného pokoje (16,7 m2). Orientace je na jihozápad, do zahrady. Potěší Vás nízké provozní náklady - celkem 3 211 Kč včetně elektřiny, služeb i fondu oprav. Dům byl postaven v 70. letech a je pravidelně udržován. Je zasazen mezi rodinné domy a najdete zde pouze 11 bytových jednotek, což nadchne ty z Vás, kteří upřednostňují komorní bydlení se sousedskou atmosférou v původní brněnské čtvrti. Dům disponuje vlastní kotelnou a přiléhá k němu pěkný pozemek, který je v dlouhodobém nájmu (majitelem je Česká republika). Zde si můžete pro zábavu zahradničit či relaxovat s pohledem do zeleně. Nedaleko najdete zastávku tramvaje č. 9 (Dělnický dům), odkud jste v centru Brna do 10 minut. V docházkové vzdálenosti je pak kompletní občanská vybavenost. Pro ty, kteří mají rádi přírodu, nabízí příjemné procházky hned dva lesoparky – Bílá hora a Akátky, nebo známá oblast Mariánské údolí, které je vzdáleno pouhých 15 minut jízdy MHD. V pěší vzdálenosti je oblíbený areál Bzzzukot s kavárnou, workoutovým hřištěm a skate parkem. Zde probíhá řada komunitních setkání při nejrůznějších příležitostech pořádaných městskou částí Židenice (Čarodějnice, Lampionový průvod, Pivní festival a mnohé další akce). Pokud Vás tato nabídka oslovila, prosím rezervujte si svůj čas na prohlídkovém dni, který se bude konat v pátek 9.5.2025 - rezervujte si prosím svůj termín. Těším se na Vás.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 33 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nopova 3925/55, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1740542

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

1+1, 33 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nopova 3925/55, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1740542

Cenová historie 24.04.2025 - 19.05.2025 (25 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	28.05.2025	od 4 do 4,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	28.05.2025 (po 8 d.)	4 000 000 Kč Číslo řízení: V-10719/2025-702	+10 000 Kč (0%)
+ Stažení inzerátu	19.05.2025 (po 25 d.)	3 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	24.04.2025	3 990 000 Kč za nemovitost, cena včetně právního servisu, provizi u této nabídky nehradíte.; cena včetně právního servisu, provizi u této nabídky nehradíte.	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

1+kk, 27 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Pechova 1518/16, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1622511

Typ nemovitosti:	byt	**Příslušenství:**	lodžie
Podlahová plocha:	27 m²	**Plocha lodžie:**	3 m²
Dispozice:	1+kk	**Stav:**	před rekonstrukcí
Vlastnictví:	osobní	**GPS:**	49.197273474873, 16.644458946423
Podlaží:	2	**Zadáno v:**	15.04.2025
Celkem podlaží:	2	**Číslo vkladu:**	V-7551/2025-702

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 1+kk s celkovou užitnou plochou cca 26,7 m², situovaný ve druhém patře pavlačového domu na ulici Pechova v Brně. Tento byt je ideální volbou jako startovací bydlení nebo výhodná investice. Před bytem se nachází malá zastřešená terasa - veranda o ploše cca 3 m². Interiér bytu je prakticky řešený. Disponuje samostatným pokojem, kuchyní a koupelnou se sprchovým koutem a WC. Díky své skvělé lokalitě a pohodlnému uspořádání je tento byt skvělou příležitostí pro všechny, kteří hledají dostupné bydlení v Brně. Zálohy na byt pro jednu osobu jsou 2.500Kč. Dům aktuálně nemá funkční SVJ! Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.07.2026

valuo

Prodej bytu

1+kk, 27 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Pechova 1518/16, Židenice, 61500 Brno

Detail nabídky
#1622511

Cenová historie 09.10.2024 - 31.03.2025 (173 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	15.04.2025	od 2,8 do 3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	31.03.2025 (po 167 d.)	3 200 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	09.10.2024	3 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize a služeb; včetně provize a služeb	

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 76/2026.

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 040594/2026.

V Brně 17.7.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.