

Znalecký posudek č. 3806/6/24

o ceně nemovitých věcí v obci a kat. území Velké Němčice, okr. Břeclav:

A. Spoluvlastnického podílu 5/6 k pozemku p.č. st. 390, jehož součástí je stavba č.p. 407 a k pozemku p.č. 1/80, vše zapsáno na LV č. 540

B. Pozemků p.č. 6612 a p.č. 6701 zapsaných na LV č. 1391

C. Spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemkům parc. č. 5800, č. 6792, č. 6840, č. 6841, 6842, č. 6843 a č. 7935 zapsaných na LV č. 11517

D. Spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemku parc. č. 79/8 zapsaného na LV č. 403

E. Spoluvlastnického podílu 83/6082 k pozemku parc. č. 79/39 zapsaného na LV č. 2178

Číslo položky v evidenci znaleckých posudků: 056580/2023

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 3193/54
616 00 Brno
IČ: 66208238, DIČ: CZ5910140192

Účel posudku: ocenění je provedeno pro exekuční řízení č.j. 97 EX 3171/15, povinná Marta Hlaváčková, Husova 165/5, 602 00 Brno

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 27.03.2024 posudek vypracoval:

Ing. Jan Sůkal
Vinohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960 452

Posudek obsahuje 26 stran textu, 20 stran příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních (č.1a č.2), jedno vyhotovení (č. 3) je uloženo v archívu znalce.

A. Úvod

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo (povinná):

Marta Hlaváčková, nar. 09.09.1964, bytem Husova 165/5, Staré Brno, 602 00 Brno

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.09.2023 za účasti povinné paní Marty Hlaváčkové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Minská 54, 616 00 Brno č.j. 97EX3171/15-53 a usnesení č.j. 97EX3171/15-80

Výpisy z katastru nemovitostí, z LV č. 540, LV č.1391, LV č. 11517 a LV č. 403 pro obec a k.ú. Velké Němčice, vyhotovené dálkovým přístupem dne 05.06.2023 a výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 2178 pro obec a k.ú. Velké Němčice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.11.2023

Portál ČÚZK - Kopie katastrální mapy k.ú. Velké Němčice

Územně plánovací dokumentace obce Velké Němčice

Malý lexikon obcí ČR

Statistika nezaměstnanosti z územního hlediska - zdroj portál MPSV

Povodňový plán ČR - mapa záplavových území

Vlastní databáze realizovaných prodejů, cenové údaje poskytl Katastrální úřad, KP Břeclav

Zaměření a zjištění na místě samém

Údaje sdělené objednatelem posudku a účastníkem prohlídky nemovitostí

4. Znalecký úkol

1) Stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 3171/15-34 a v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 3171/15-76 ve spojení s opravným usnesením č.j. 97EX 3171/15-79

2) Určit cenu obvyklou

3) Uvést příslušenství nemovitostí

4) Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

5) Stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

5. Obsah posudku

Oddíl 1 - RD č.p. 407.

a) Objekty – administrativní cena

1) Rodinný dům

2) Hospodářský objekt

3) Kurník

4) Povrchový sklípek

5) Trvalé porosty

- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2 - pozemky - orná půda

- a) Pozemky – administrativní cena
 - 1) Pozemky na LV č. 1391
 - 2) Pozemky na LV č. 11517
 - 3) Pozemek na LV č. 403
 - 4) Pozemek na LV č. 2178
- b) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 3 - pozemky - vinice

- a) Objekty – administrativní cena
 - 1) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV č. 11517
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Nález

A. Předmětem ocenění je jednak pozemek p.č. st. 390 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 638 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 407 s příslušenstvím a dále pozemek p.č. 1/80 orná půda o výměře 589 m². Uvedené pozemky spolu s rodinným domem tvoří jednotný funkční celek, který se nachází na severovýchodním okraji zástavby obce, v ulici Zádvořník, okolí je zastavěno rodinnými domy. Hlavní stavbou je samostatně situovaný dům, objekt je v celém půdorysu podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu, druhé nadzemní podlaží je ovšem neúplné, obsahuje schodiště, chodbu a dvě obytné místnosti nad levou částí přízemí, pravá část přízemí je zastřešena sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví, konstrukce krovu využití podkroví umožňuje. Objekt obsahuje jednu pětipokojovou bytovou jednotku, nemá nebytové prostory a je proto rodinným domem ve smyslu § 2, písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Obestavěný prostor rod. domu nepřesahuje limitních 1 100 m³, jeho administrativní cena se tedy zjistí porovnávacím způsobem podle § 35 oceňovací vyhlášky. Zadní stranu dvora uzavírá zděný, částečně podsklepený hospodářský objekt, který obsahuje garáž (užívání je ovšem limitováno hloubkou 3,9 m), chlív, skladovací prostory a dřevník. Ze strany zahrady byl k výše uvedenému hosp. objektu přistavěn kurník, jde o zděný, jednopodlažní objekt zastřešený nízkou pultovou střechou bez možnosti účelového využití podkroví. Na přilehlé zahradě byl vystavěn zděný, jednopodlažní, pod úroveň terénu mírně zapuštěný objekt (povrchový sklípek) užívaný pro uskladnění zemědělských produktů, zastřešení je provedeno nízkou pultovou střechou. Uvedené drobné stavby doplňují užívání stavby hlavní, zastavěná plocha žádné z nich nepřesahuje 100 m² a jsou tedy vedlejšími stavbami ve smyslu § 16, odst. (1) výše uvedeného oceňovacího předpisu. K hodnocené nemovitosti dále náleží následující venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrátka, plotová vrata, zděná udrna a betonové hnojiště. Přilehlý pozemek parc. č. 1/80 je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda, ve skutečnosti se jedná o zahradu, která tvoří se stavbami a stavební plochou jednotný funkční celek, pozemek je osázen skupinou ovocných i okrasných dřevin různého druhu a

stáří. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod, v místě jsou dobré podmínky pro privátní parkování, vzdálenost k nejbližší zastávce veřejné dopravy (autobus) činí 400 m, občanská vybavenost je dostupná částečně, jedná se o zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Míra nezaměstnanosti v obci činí 1,9 %, což je méně než průměrná míra nezaměstnanosti v kraji (4,4 %). Podle Malého lexikonu obcí České republiky má obec Velké Němčice 1 825 obyvatel, disponuje rozšířenou občanskou vybaveností, z hlediska trhu s nemovitostmi je obec považována za poměrně atraktivní lokalitu, zvýšenou poptávku zapříčiňuje blízkost a dobrá dopravní dostupnost města Brna (nejkratší vzdálenost činí 17,6 km), které je zdrojem pracovních příležitostí a větších nákupních možností, podobně i sousední město Hustopeče. Obec Velké Němčice nemá vydánu cenovou mapu stavebních pozemků a její katastrální území sousedí mimo jiné s k.ú. Hustopeče u Brna, tedy města s 6 248 obyvateli.

B. Předmětem ocenění jsou dále pozemky ležící mimo zastavěné území obce, jedná se jednak o pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, v souladu s touto evidencí jsou pozemky také užívány, jedná se tedy o pozemky zemědělské, jejich administrativní cena se zjistí podle § 6 oceňovací vyhlášky. Výjimkou je pozemek p.č. 79/39 zapsaný na LV č. 2178, který je rovněž evidován v druhu pozemku orná půda, tento není obhospodařován, je zaužívanou polní cestou s nezpevněným povrchem, jedná se tedy o pozemek jiný, oceňovaný podle § 9 oceňovací vyhlášky. Pozemek p.č. 6792 je v souladu s evidencí v KN trvalým travním porostem, pozemky parc. č. 6840, 6841, 6842 a 6843 jsou evidovány v KN v druhu pozemku vinice a jsou osázeny porostem přestálé štěpované vinné révy na středním vedení, s ohledem na uvedený způsob užívání se jedná o pozemky zemědělské, jejichž administrativní cena se zjistí podle § 6 oceňovací vyhlášky.

c. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1} P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Rodinný dům	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000 m	–0,05
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

Oddíl 1 - RD č.p. 407

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Jedná se o samostatně situovaný v celém půdorysu podsklepený objekt, který má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu, druhé nadzemní podlaží je ovšem neúplné, obsahuje schodiště, chodbu a dvě obytné místnosti nad levou částí přízemí, pravá část přízemí je zastřešena sedlovou střechou bez účelově využívaného podkroví, konstrukce krovu využití podkroví umožňuje. Přízemí obsahuje vstupní halu se schodištěm, chodbu, koupelnu, WC, kuchyni s komorou na straně do dvora a tři obytné místnosti na průčelí, ve sklepě je kotelná, prádelna a dvě skladovací místnosti, podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Objekt je zděný, vystavěný tradičním způsobem z pálených cihel na vápenocementovou maltu a bez mimořádného vybavení, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže. Vzhledem k tomu, že obestavěný prostor hodnoceného rodinného domu činí méně než 1 100 m³, je jeho administrativní cena zjištěna podle § 35 shora citovaného oceňovacího předpisu. Podle odst. (5) § 35 zahrnuje cena zjištěná porovnávacím způsobem i cenu běžných venkovních úprav, v daném případě jde o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrátka, plotová vrata, zděnou udrnu a hnojiště. Doklad o stáří domu nebyl předložen, objekt je údajně užíván cca od roku 1960, jeho stav, dispozice a použité konstrukce tomu odpovídají. Dosavadní údržba objektu je průměrná, většina konstrukcí a vybavení je původního stáří. Podstatnou závadou stavby je absence svislé izolace ve sklepě, zavlhlé zdivo ztěžuje užívání a snižuje životnost konstrukcí. Objekt je sice ihned užitelný, ovšem pro uvedení do souladu se současnými standardy bydlení v rodinném domě je žádoucí provedení menších stavebních úprav, především výměna původních dřevěných dvojítych oken a z hlediska energetické náročnosti tepelná izolace obvodového zdiva.

2) Hospodářský objekt

Zadní stranu dvora uzavírá přízemní hospodářský objekt, jde o zděný objekt s jednou sklepní místností, zastřešený je sedlovou střechou neumožňující účelové využití podkroví, stěny jsou vyzděny z pálených cihel v tl. 30 cm, stropy jsou klenuté do ocel. profilů, resp. dřevěné trámové s upraveným podhledem, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K_4 . Objekt obsahuje garáž (užívání je ovšem limitováno hloubkou 3,9 m), chlív, skladovací prostory a dřevník, užívání sklepní místnosti je ztíženo občasným zaplavením spodní vodou. Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu I-B, základní cena činí 1 250,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Hospodářský objekt byl údajně vystavěn po dokončení rodinného domu, údržba je průměrná, s ohledem na použité konstrukce a současný stavebně technický stav lze předpokládat celkovou životnost 80 roků.

3) Kurník

Ze strany zahrady je k výše uvedenému hosp. objektu přistavěn kurník, jde o zděný, jednopodlažní objekt zastřešený nízkou pultovou střechou bez možnosti účelového využití podkroví, stěny jsou vyzděny z pálených cihel v tl. 15 cm, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K_4 . Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu I-D, základní cena činí 1 055,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Objekt byl údajně vystavěn po dokončení RD, údržba je průměrná, s ohledem na současný stavebně technický stav lze předpokládat celkovou životnost v souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce, tj. 80 roků.

4) Povrchový sklípек

Na přilehlé zahradě byl vystavěn zděný, jednopodlažní, pod úroveň terénu mírně zapuštěný objekt užívaný pro uskladnění zemědělských produktů, zastřešení je provedeno nízkou pultovou střechou, stěny jsou vyzděny z pálených cihel v tl. 30 cm, strop není, detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže v tabulce pro výpočet koeficientu K_4 . Podle přílohy č. 14 k vyhlášce se jedná o vedlejší stavbu typu I-B, základní cena činí 1 250,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Údržba objektu je běžná, stáří je původní, s ohledem na současný stavebně technický stav lze předpokládat celkovou životnost v souladu s přílohou č. 21 k vyhlášce, tj. 80 roků.

5) Trvalé porosty

Na pozemku se nachází skupina ovocných i okrasných dřevin různého druhu a stáří, pokryvná plocha porostů činí 185 m². Vzhledem k účelu ocenění je administrativní cena uvedených trvalých porostů stanovena zjednodušeným způsobem podle § 47 oceňovacího předpisu.

b) Pozemky

1) Pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 390 a přilehlá zahrada p.č. 1/80 (v KN evidovaná jako orná půda) spolu s RD č.p. 407 a ostatními stavbami tvoří jednotný funkční celek, jde o rovinatý pozemek s běžnými základovými podmínkami, přístup je po zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod, privátní parkování je v místě možné, negativní vlivy dle tabulky 2, přílohy č. 3 k vyhlášce nejsou.

Oddíl 2 - pozemky - orná půda

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky na LV č. 1391

Pozemky p.č. 6612 a p.č. 6701 leží v místní trati „Lány“, v KN jsou v obou případech evidovány v druhu pozemku orná půda, v souladu s tím jsou také užívány, vzdálenost od souvisle zastavěné části obce činí méně než 2 km.

2) Pozemky na LV č. 11517

Pozemek p.č. 5800 leží v místní trati „Loučky“, v KN je evidován v druhu pozemku orná půda, v souladu s tím je také užíván, vzdálenost od souvisle zastavěné části obce činí méně než 2 km.

Pozemek p.č. 6792 leží na okraji viniční trati „Vrchní puntý“, v souladu s evidencí v KN jde o trvalý travní porost, nejkratší vzdálenost od zastavěné části obce sice činí méně než 2 km, ovšem dopravní dostupnost je ztížena skutečností, že uvedená místní trať je od zastavěné části obce oddělena dálnicí D2, z uvedeného důvodu se při výpočtu administrativní ceny uplatní srážka 3 %.

Pozemek p.č. 7935 leží v místní trati „Svobodná pole“, v KN je evidován v druhu pozemku orná půda, v souladu s tím je také užíván, vzdálenost od souvisle zastavěné části obce činí 2,7 km.

3) Pozemek na LV č. 403

Pozemek p.č. 79/8 leží v místní trati „Brodač“, tj. v prostoru vymezeném jihozápadním okrajem zástavby, silnicí č. 381 směr obec Vranovice a řekou Svratkou, v katastru nemovitostí je pozemek evidován v druhu pozemku orná půda, v souladu s touto evidencí je také užíván, jedná se tedy o pozemek zemědělský, jeho administrativní cena je zjištěna podla § 6 oceňovací vyhlášky. Ve prospěch pozemku p.č. 79/8 bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující okolní pozemky a současně bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch okolních pozemků zatěžující pozemek p.č. 79/8, jedná se tedy o věcné břemeno zřízené vzájemně, na cenu nemovitosti nemá vliv.

4) Pozemek na LV č. 2178

Pozemek p.č. 79/39 leží v místní trati „Brodač“, tj. v prostoru vymezeném jihozápadním okrajem zástavby, silnicí č. 381 směr obec Vranovice a řekou Svratkou, v katastru nemovitostí je pozemek evidován v druhu pozemku orná půda, ve skutečnosti se ovšem jedná o zaužívanou, nezpevněnou polní cestu z větší míry vedenou podél zahrad rod. domů v ulici Brodačská. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu, administrativní cena pozemku se proto zjistí podle § 9, odst. 5 oceňovací vyhlášky jako pozemek hospodářsky nebo komerčně nevyužitelný.

Oddíl 3 - pozemky - vinice

Popisy objektů

a) Objekty

1) Trvalé porosty

Předmětem ocenění je viniční porost na čtyřech na sebe navazujících pozemkových parcelách parc. č. 6840, 6841, 6842 a 6843 zapsaných na LV č. 11517, jejich viniční porost se kvalitativně nijak významně neliší, jedná se o porost štěpované vinné révy na středním vedení. Výměra vinice činí více než 1 000 m², jedná se o vinici registrovanou u Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského, hodnocená vinice proto splňuje kriteria § 3, odst. (2), písm. c) zákona č. 321/2004 Sb. o vinohradnictví a vinařství v účinném znění, jde tedy o komerční vinici. Hodnocená vinice leží ve viniční trati „Vrchní Puntý“, která je orientována k jihozápadu, vzhledem k orientaci je základní cena vinice ve smyslu bodu 10 přílohy č. 37 k oceňovací vyhlášce navýšena o 20 %. Vinice je vysázena ve sponu 1,5 x 1,0 m, tzn. 6 450 keřů/ha, dle bodu 7 přílohy č. 37 k oceňovací vyhlášce je cena vinice z uvedeného důvodu zvýšena o 50 %. Ovšem uvedená přírážka se v daném případě nepoužije vzhledem k tomu, že stáří vinice je cca 40 roků a vlivem zdravotního či mechanického poškození schází cca 20 - 25 % keřů, tzn. nadměrný počet a dle bodu 6 přílohy č. 37 k oceňovací vyhlášce je cena vinice z uvedeného důvodu snížena o 50 %. Uplatní se tedy pouze přírážka 20 % za příznivou jihozápadní orientaci.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV č. 11517

Pozemky parc. č. 6840, č. 6841, č. 6842 a č. 6843 leží ve viniční trati „Vrchní Punty“, v souladu s evidencí v KN jsou osázeny porostem štěpované vinné révy, nejkratší vzdálenost od zastavěné části obce sice činí méně než 2 km, ovšem dopravní dostupnost je ztížena skutečností, že uvedená místní trať je od zastavěné části obce oddělena dálnicí D2, z uvedeného důvodu se při výpočtu administrativní ceny uplatní srážka 3 %.

Ocenění

Oddíl 1 - RD č.p. 407.

a) Objekty – administrativní cena

a.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

a.1.1) Rodinný dům – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I. N.P.	$13,55 \times 10,15 - 1,65 \times 5,60 - 6,55 \times 0,45$	$= 125,34 \text{ m}^2$
II. N.P.	$7,00 \times 10,15 - 1,65 \times 5,60$	$= 61,81 \text{ m}^2$
I. P.P.	$13,55 \times 10,15 - 1,65 \times 5,60 - 6,55 \times 0,45$	$= 125,34 \text{ m}^2$
Součet:		$= 312,50 \text{ m}^2$

Podlažnost: $312,50 / 125,34 = 2,49$

Obestavěný prostor (OP):

I. P.P.	$(13,55 \times 10,15 - 1,65 \times 5,60 - 6,55 \times 0,45) \times (0,10 + 1,95 + 0,30)$	$= 294,56 \text{ m}^3$
I. N.P.	$(13,55 \times 10,15 - 1,65 \times 5,60 - 6,55 \times 0,45) \times (2,65 + 0,30)$	$= 369,77 \text{ m}^3$
II. N.P. a zastřešení	$(7,00 \times 10,15 - 1,60 \times 5,60) \times (2,45 + 0,30) + 1,65 \times 3,00 \times 1,00 + 6,55 \times 9,70 \times (0,70 + 4,30 \times 1/2) + (7,00 \times 4,55 + 5,35 \times 5,60) \times 2,25 \times 1/2$	$= 426,31 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		$= 1\,090,64 \text{ m}^3$

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažními

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – bet. pasy s nedostatečnou izolací	4,30 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné z PC v tl. 30 - 45 cm	24,30 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s upraveným podhledem, ve sklepe nespalné	9,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – krov dřevěný sedlový vázaný s valbami	4,20 %	Standardní
5. Krytina – tašková pálená	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné, pozink. plech	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – škrábaný břizolit	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady – sokl - keram. pásy	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – bělninové, v koupelně a kuchyni	2,40 %	Podstandardní
11. Schody – dřevěné s podstupnicemi, resp. betonové s cement. potěrem	3,90 %	Standardní
12. Dveře – hladké plné nebo prosklené	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná dvojitá, 1 x plastové	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – vlýsky	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – ker. dlažba, resp. PVC	1,40 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední s plynovým kotlem	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelná i třífázová	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – rozvod studené i teplé vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – plyn. bojler	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu – zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – od všech vpustí PVC potrubí do veř. kanal.	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák, el. trouba, myčka, linka s dřezem	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, smalt. ocel. vana	5,00 %	Standardní
25. Záchod – standardní splachovací	0,40 %	Standardní
26. Ostatní – předokenní žaluzie, vestavěné skříně	3,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Velké Němčice
Počet obyvatel: 1 825
Základní cena (ZC): 3 777,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou střechou	D
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	IV. Většího rozsahu nebo nadstandart. Provedení	0,04
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Vedlejší stavby celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00

13 Stavebně-technický stav III. Stavba se zanedbanou údržbou - 0,85*
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

* Rok výstavby / kolaudace: 1960
Stáří stavby (y): 64
Koeficient pro úpravu (s): 0,680

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,665

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 511,71 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,980

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 090,64 × 2 511,71 × 1,000 × 0,980 = 2 684 583,97 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 6
Cena po úpravě:	=	2 237 153,31 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena: **2 237 153,31 Kč**

a.1.2) Hospodářský objekt – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,017

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
sklep	4,50 × 2,60	= 11,70 m ²
přízemí	4,50 × 15,50	= 69,75 m ²
Součet:		= 81,45 m ²

Obestavěný prostor OP:

sklep	4,50 × 2,60 × 2,20	= 25,74 m ³
přízemí	4,50 × 15,50 × (0,10 + 2,25 + 0,20)	= 177,86 m ³
zastřešení	15,50 × (1/2 × (4,50 + 1,20) × 1,00 + 1,20 × (0,75 + 1/2 × 0,60))	= 63,71 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 267,31 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné z PC v tl. 30 cm	31,80 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s upraveným podhledem, klenuté do ocel. profilů	19,80 %	Standardní
4. Krov – krov dřevěný sedlový se světlíkem	7,30 %	Nadstandardní
5. Krytina – kanadský šindel na bednění	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – žlaby a svody, pozink. plech	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné náplňové, resp. laťové	3,00 %	Standardní
10. Okna – dřevěná, resp. kovová jednoduchá	1,10 %	Standardní
11. Podlahy – ker. dlažba, hrubé betonové	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Podstandardní
13. Vrata – dřevěná dvoukřídlá		
8 000,- / (OP × ZC × K ₅ × K _i)	= 0,89 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

4. Krov	0,54 × 7,30 %	+ 0,0394
12. Elektroinstalace	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
13. Vrata	0,54 × 1,852 × 0,89 %	+ 0,0089

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **1,0170**

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 1,0170

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,9750

Základní jednotková cena upravená: = 3 403,77 Kč/m³

Základní cena upravená: 267,31 m³ × 3 403,77 Kč/m³ = **909 861,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: 100 × 63 / (63 + 17) = 78,750 %

Odpočet opotřebení: 909 861,76 Kč × 78,750 % = 716 516,14 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **193 345,62 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000

Index polohy: I_P = 0,980

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 193 345,62 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,980

Cena stavby: CS = CS_N × pp = **189 478,71 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 5 / 6 \\ = & & 157\,898,92 \text{ Kč} \end{array}$$

Hospodářský objekt – zjištěná cena:

157 898,92 Kč

a.1.3) Kurník – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–D

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,950

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

Kurník

$$\text{Zastavěná plocha: } 1,90 \times 2,50 = 4,75 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$\text{Kurník } 1,90 \times 2,50 \times (2,00 + 2,50) \times 1/2 = 10,69 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné z PC v tl. 15 cm	31,30 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s upraveným podhledem	21,80 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – vlnitý osinkocement	11,20 %	Standardní
6. Klempířské práce – žlaby a svody, pozink. plech	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenná omítka	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – svlakové	3,80 %	Standardní
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,30 %	Standardní
11. Podlahy – hrubé betonové	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

$$12. \text{ Elektroinstalace } -0,54 \times 1,852 \times 5,00 \% = 0,0500$$

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9500

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 055,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9500	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,9750	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 683,52 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	10,69 m ³ × 2 683,52 Kč/m ³	=	28 686,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 63 / (63 + 17) = 78,750 \%$

Odpočet opotřebení: 28 686,83 Kč × 78,750 %

–	22 590,88 Kč
---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

=	6 095,95 Kč
---	--------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000

Index polohy: I_P = 0,980

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

=	6 095,95 Kč
---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P

×	0,980
---	-------

Cena stavby: CS = CS_N × pp

=	5 974,03 Kč
---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

×	5 / 6
---	-------

Cena po úpravě:

=	4 978,36 Kč
---	--------------------

Kurník – zjištěná cena: 4 978,36 Kč

a.1.4) Povrchový sklípek – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,604

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,975

Podlaží:

Povrchový sklípek

Zastavěná plocha: 2,70 × 3,70

=	9,99 m ²
---	---------------------

Obestavěný prostor OP:

Povrchový 2,70 × 3,70 × (1,60 + 2,80) × 1/2

sklípek

=	21,98 m ³
---	----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – cihelné pasy	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné z PC v tl. 30 cm	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov – dřevěný nízký pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – vlnitý osinkocement	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – jen vnější, vápenná omítka	6,10 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – svlkové	3,00 %	Podstandardní	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \%$	– 0,1980
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \% \times 50 \%$	– 0,0305
9. Dveře	$-0,54 \times 3,00 \%$	– 0,0162
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	– 0,0110
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	– 0,0820
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	– 0,0580

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,6043**

Vypočtený koeficient vybavení stavby vybočuje z rozmezí daného vyhláškou, toto je zapříčiněno především absencí stropu a podlahy.

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,6043

Polohový koeficient K_5 : × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,9750

Základní jednotková cena upravená: = 2 022,52 Kč/m³

Základní cena upravená: 21,98 m³ × 2 022,52 Kč/m³ = **44 454,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 63 / (63 + 17) = 78,750 \%$

Odpčet opotřebení: 44 454,99 Kč × 78,750 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **9 446,69 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,980$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 9 446,69 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,980

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **9 257,76 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 6
Cena po úpravě:	=	7 714,80 Kč

Povrchový sklípek – zjištěná cena: 7 714,80 Kč

a.1.5) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
185 m ²	zahrada	1/80	0,065	1 150,9169 Kč	13 839,78 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:					= 13 839,78 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	5 / 6
Cena po úpravě:	=	11 533,15 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 11 533,15 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům	2 237 153,31 Kč
2) Hospodářský objekt	157 898,92 Kč
3) Kurník	4 978,36 Kč
4) Povrchový sklípek	7 714,80 Kč
5) Trvalé porosty	11 533,15 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	2 419 278,54 Kč
Cena po zaokrouhlení:	2 419 280,– Kč

b) Pozemky – administrativní cena

b.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Velké Němčice

Název okresu: Břeclav

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 3\,221,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,217,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,215 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,965$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,980$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,980$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,150,9169 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 390	zast. plocha a nádvoří	636	731 983,15
1/80	orná půda	579	666 380,89
	Součet:	1 215	1 398 364,04

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline 5 / 6 \\ \hline = \quad 1\,165\,303,37 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky – zjištěná cena:

1 165 303,37 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním s cenami již realizovanými za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, podle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky nejméně 3 obdobné prodeje. Srovnáván je netypový rodinný dům, nelze proto předpokládat, že se na trhu objeví přesně totožná nemovitost také s ohledem na skutečnost, že cena každé nemovitosti je ovlivněna také její lokalizací. Porovnávány jsou tedy realizované prodeje domů, které se obvykle v některém z podstatných kritérií liší, jejich odlišnosti jsou pak níže vyjádřeny v ceně koeficienty (1. místa; 2. stavebně technického stavu a použitých konstrukcí; 3. velikosti a vybavení; 4. příslušenství stavby hlavní; 5. pozemku - tvar, velikost, konfigurace, vybavení inž. sítěmi, možnost další zástavby). Porovnávány jsou prodeje srovnatelných rod. domů

realizované ve srovnatelných obcích v okrese Břeclav a Brno-venkov. Porovnávána je vždy nemovitost jako celek, jednotkou porovnání je celá nemovitost. Fota porovnávaných rod. domů se stručným popisem jsou v příloze tohoto posudku.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	K_{stavu}	$K_{vybav.}$	$K_{přisl.}$	$K_{pozemku}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Těšany č.p. 253					5 100 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	5 329 500,- Kč	1,00
Vranovice č.p. 172					8 497 660,- Kč	1,00
0,95	0,85	0,95	1,00	0,85	5 540 952,31 Kč	1,00
Vranovice č.p. 341					5 000 000,- Kč	1,00
0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	4 061 250,- Kč	1,00
V. Pavlovice č.p. 752					5 250 000,- Kč	1,00
0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	5 498 718,75 Kč	1,00
Kostice č.p. 462					4 490 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	4 478 775,- Kč	1,00
Velké Němčice					4 160 000,- Kč	1,00
1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	5 045 040,- Kč	1,00

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{stavu} \times K_{vybav.} \times K_{přisl.} \times K_{pozemku})$

Minimální jednotková cena: 4 061 250,- Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 5 000 319,75 Kč
 Maximální jednotková cena: 5 540 952,31 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 5 000 319,75 Kč
 Jednotkové množství: $\times 1,00$
 Porovnávací hodnota: $= 5 000 319,75 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 5 000 320,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times 5 / 6$
 Cena po úpravě: $= 4 166 933,33 \text{ Kč}$

Výsledná porovnávací hodnota: 4 166 933,33 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Vzhledem k tomu, že se jedná o prodej spoluvlastnického podílu nekomerční nemovitosti, kde je spoluvlastník majoritního podílu méně omezen ve výkonu vlastnického práva, je cena s ohledem na sníženou prodejnost dle Znaleckého standardu AZO č. 1 upravena koeficientem 0,85.

prodej podílu $\times 0,850$
 Cena po úpravě: $= 3 541 893,33 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 3 541 890,- Kč

Oddíl 2 - pozemky - orná půda

a) Pozemky – administrativní cena

a.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV č. 1391 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
6612	orná půda	20850	1 157	10,09	14,1260	16 343,78
6612	orná půda	24177	555	1,28	1,7920	994,56
6701	orná půda	30610	1 256	14,34	20,0760	25 215,46
6701	orná půda	30850	28	9,67	13,5380	379,06
Součet:			2 996			42 932,86
Pozemky na LV č. 1391 – zjištěná cena:						42 932,86 Kč

a.1.2) Pozemky na LV č. 11517 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
5800	orná půda	05900	253	9,73	13,6220	3 446,37

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Vzdálenost od souvisle zast. části obce 2–3 km	–	3 %	
Úprava celkem:	+	37 %	× 1,370

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
6792	trv. travní porost	30850	91	9,67	13,2479	1 205,56
7935	orná půda	30810	716	12,88	17,6456	12 634,25
7935	orná půda	30850	495	9,67	13,2479	6 557,71
7935	orná půda	34177	622	1,25	1,7125	1 065,18
7935	orná půda	34199	1 856	1,22	1,6714	3 102,12
Součet:			3 780			24 564,82

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2	
Cena po úpravě:	=		14 005,60 Kč

Pozemky na LV č. 11517 – zjištěná cena: 14 005,60 Kč

a.1.3) Pozemek na LV č. 403 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
79/8	orná půda	05900	964	9,73	13,6220	13 131,61

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	6 565,81 Kč

Pozemek na LV č. 403 – zjištěná cena: 6 565,81 Kč

a.1.4) Pozemek na LV č. 2178 – § 9

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	$k_u = 1,400$
---	---	------	---------------

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 11,51 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
79/39	orná půda	3 041		4,0285	12 250,67

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	83 / 6 082
Cena po úpravě:	=	167,18 Kč

Pozemek na LV č. 2178 – zjištěná cena: 167,18 Kč

Ceny pozemků:

1) Pozemky na LV č. 1391	42 932,86 Kč
2) Pozemky na LV č. 11517	14 005,60 Kč
3) Pozemek na LV č. 403	6 565,81 Kč
4) Pozemek na LV č. 2178	167,18 Kč

Cena pozemků činí celkem: 63 671,45 Kč

Cena po zaokrouhlení: 63 670,– Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním s cenami již realizovanými, vždy za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, podle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky jsou akceptovatelným minimem 3 obdobné prodeje. Porovnávané pozemky se svými parametry, které mají vliv na obvyklou cenu, nijak výrazně neliší. Dle níže uvedeného přehledu zjištěných realizovaných prodejů pozemků obdobného charakteru byla

v regionu orná půda obchodována za jednotkovou cenu 38,56 až 44,87 Kč/m². Porovnávané pozemky se svými parametry nijak výrazně neliší, dosažená cena závisí především na motivaci kupujícího pozemek za požadovanou cenu koupit a na ochotě prodávajícího za nabízenou cenu pozemek prodat, za jednotkovou porovnávací cenu se pak považuje prostý aritmetický průměr jednotkových cen dle níže uvedeného přehledu realizovaných prodejů, jednotkou porovnání je 1 m².

Realizované prodeje srovnatelných pozemků:

1. Kupní smlouva V-110/2023-735 - k.ú. V. Němčice, p.č. 6775 orná půda, výměra 2 897 m², realizovaná cena 130 000,- Kč.
2. Kupní smlouva V-2275/2023-735 - k.ú. Velké Němčice, p.č. 5582 orná půda, p.č. 5701 orná půda a p.č. 6358 orná půda, celková výměra 12 656 m², realizovaná cena 506 240,- Kč
3. Kupní smlouva V-316/2023-735 - k.ú. Velké Němčice, p.č. 4314, 4315, 4372, 5757, 5779, 5883, 6475 a 7995, vše orná půda, celk. výměra 28 292 m², realizovaná cena 1 150 000,- Kč
4. Kupní smlouva V-1088/2023-704 - k.ú. Kostice, parc. č. 6295 orná půda, p.č. 5075 orná půda a k.ú. Tvrdonice, pozemek PK p.č. 1093/1 orná půda, celková výměra 14 263 m², realizovaná cena 550 000,- Kč
5. Kupní smlouva V-2223/2023-704 - k.ú. Kostice, parc. č. 851/60 orná půda, p.č. 980/70 orná půda a p.č. 4026 orná půda, celková výměra 10 656 m², realizovaná cena 447 552,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
V-110/2023-735	130 000,- Kč	2 897,00 m ²
	44,87 Kč	1,0
V-2275/2023-735	506 240,- Kč	12 656,00 m ²
	40,- Kč	1,0
V-316/2023-735	1 150 000,- Kč	28 292,00 m ²
	40,65 Kč	1,0
V-1088/2023-704	550 000,- Kč	14 263,00 m ²
	38,56 Kč	1,0
V-2223/2023-704	447 552,- Kč	10 656,00 m ²
	42,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M)$

Minimální jednotková cena za m²: 38,56 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 41,22 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 44,87 Kč

Pozemky na LV č. 1391

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 41,22 Kč

Jednotkové množství: × 2 996,00 m²

Porovnávací hodnota: = 123 495,12 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 123 500,- Kč

Pozemky na LV č. 11517

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 41,22 Kč

Jednotkové množství:	×	3 780,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	155 811,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 155 810,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	77 905,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 77 910,- Kč

Pozemek na LV č. 403

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		41,22 Kč
Jednotkové množství:	×	964,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	39 736,08 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 39 740,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	19 870,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 19 870,- Kč

Pozemek na LV č. 2178

Pozemek parc. č. 79/39 je zaužívanou polní cestou s nezpevněným povrchem, obdobné pozemky se běžně samostatně neobchodují, vždy pouze se sousedícími zemědělskými pozemky a s ohledem na zanedbatelnou výměru vždy za cenu zemědělského pozemku. Z uvedeného důvodu je pro výpočet porovnávací hodnoty použita jednotková cena zemědělského pozemku (orné půdy).

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		41,22 Kč
Jednotkové množství:	×	3 041,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	125 350,02 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 125 350,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	83 / 6 082
Cena po úpravě:	=	1 710,63 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 710,00 Kč

Oddíl 3 - pozemky - vinice

a) Objekty – administrativní cena

a.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

a.1.1) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Viničné porosty – příloha č. 37

Množství	Typ	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
762 m ²	Komerční vinice	6840	40 r.	1,- Kč	20 %	914,40 Kč
714 m ²	Komerční vinice	6841	40 r.	1,- Kč	20 %	856,80 Kč
717 m ²	Komerční vinice	6840	40 r.	1,- Kč	20 %	860,40 Kč
756 m ²	Komerční vinice	6840	40 r.	1,- Kč	20 %	907,20 Kč
Viničné porosty – celkem:						= 3 538,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	1 769,40 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 1 769,40 Kč

b) Pozemky – administrativní cena

b.1) Vyhláška 434/2023 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV č. 11517 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Vzdálenost od souvisle zast. části obce 2–3 km	–	3 %	
Úprava celkem:	+	37 %	× 1,370

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
6840	vinice	30850	762	9,67	13,2479	10 094,90
6841	vinice	30850	714	9,67	13,2479	9 459,–
6842	vinice	30850	717	9,67	13,2479	9 498,74
6843	vinice	30850	756	9,67	13,2479	10 015,41
Součet:			2 949			39 068,05

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	19 534,03 Kč

Pozemky na LV č. 11517 – zjištěná cena: 19 534,03 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním ze sjednaných cen, vždy za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, podle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky č. 434/2023 Sb. je akceptovatelné minimum 3 obdobné předměty porovnání. Předmětem ocenění je pozemek s vinicí, nelze tedy předpokládat, že se na trhu objeví přesně identický pozemek, porovnávané pozemky se svými parametry, které mají vliv na obvyklou cenu, určitou měrou liší, v návaznosti na případné odlišnosti je níže srovnávaná cena upravena koeficienty (místa, stavu a využitelné plochy). Ve všech případech se jedná o vinice ve viničních tratích s dobrou dopravní dostupností a s příznivou orientací (mimo vinici v k.ú. Kobylí na Moravě v trati Dvořanky). Jednotková cena dále závisí na podílu plochy porostu z celkové plochy pozemku a významně je cena dále ovlivněna stářím a potažmo stavem vinice, posuzuje se stav porostu i opěrné konstrukce a z toho vyplývající produkční schopnost. Pro posledně jmenované kritérium byly do porovnání zařazeny vinice vysázené bývalými JZD v osmdesátých letech minulého století, tzn. obdobného stáří. Dosažená cena závisí rovněž i na motivaci kupujícího pozemek koupit a na ochotě prodávajícího za nabízenou cenu pozemek prodat, za jednotkovou porovnávací cenu se pak považuje prostý aritmetický průměr jednotkových cen podle níže uvedeného přehledu realizovaných prodejů, jednotkou porovnání je 1 m².

Realizované prodeje srovnatelných pozemků:

1. Kupní smlouva V-795/2023-735 - k.ú. Velké Němčice, p.č. 6659 - vinice, místní trať „Psinky“, jihozápadní orientace, vinice ve stáří nad 30 let, výměra 1 938 m², realizovaná cena 68 000,- Kč.
2. Kupní smlouva V-244/2022-735 - k.ú. Velké Němčice, p.č. 6850 - vinice, místní trať „Vrchní Punty“, jihozápadní orientace, vinice ve stáří nad 30 let, cca 20 % plochy je pouze zatravněno a slouží pro přejezd zemědělské techniky, celková výměra 4 117 m², realizovaná cena 144 000,- Kč.
3. Kupní smlouva V-948/2022-735 - k.ú. Němčičky u Hustopečí, p.č. 5946 - vinice, atraktivní místní trať „Růžený“, jihozápadní orientace, vinice ve stáří nad 30 let, výměra 1 082 m², realizovaná cena 43 280,- Kč.
4. Kupní smlouva V-4969/2021-735 - k.ú. Kobylí na Moravě, p.č. 7777, 7778 a 8126 - vše vinice, místní trať „Dvořanky“, severozápadní orientace, přestárlá vinice, stáří nad 35 let, celková výměra 232 868 m², realizovaná cena 4 747 270,- Kč.
5. Kupní smlouva V-1600/2022-735 - k.ú. Klobouky u Brna, p.č. 2643/47 - vinice, atraktivní místní trať „Ostrá“, jihozápadní orientace, zničená opěrná konstrukce, neošetřovaný přestárlý porost k vykloučení, výměra 7 265 m², realizovaná cena 217 950,- Kč.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{místa}$	K_{stavu}	$K_{využitelné\ plochy}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
V-795/2023-735			68 000,- Kč	1 938,00 m ²
1,00	1,00	1,00	35,09 Kč	1,0
V-244/2022-735			144 000,- Kč	4 117,00 m ²
1,00	1,00	1,20	41,97 Kč	1,0
V-948/2022-735			43 280,- Kč	1 082,00 m ²
1,00	1,00	1,00	40,- Kč	1,0
V-4969/2021-735			4 747 270,- Kč	232 868,00 m ²
1,50	1,25	1,00	38,22 Kč	1,0
V-1600/2022-735			217 950,- Kč	7 265,00 m ²
1,00	1,25	1,00	37,50 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{stavu} \times K_{využitelné\ plochy})$

Minimální jednotková cena za m ² :	35,09 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	38,56 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	41,97 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		38,56 Kč
Jednotkové množství:	×	2 949,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	113 713,44 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	113 710,- Kč
--------------------------------------	--------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	56 855,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	56 860,- Kč
---	-------------

D. Rekapitulace a závěr

Bod 1) a 2) – ceny nemovitých věcí

Oddíl 1 - RD č.p. 407

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 419 280,- Kč
Cena pozemků	1 165 300,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 584 580,- Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	3 541 890,- Kč

Obvyklá cena

3 541 890,- Kč

Cena slovy: třimilionpětsetčtyřicetjedentisícosmsetdevadesát Kč

Oddíl 2 – pozemky – orná půda

Pozemky na LV č. 1391 – p.č. 6612 a 6701

Cena pozemků podle cenového předpisu	42 930,– Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	123 500,– Kč

Obvyklá cena

123 500,– Kč

Cena slovy: jednostodvacettřítisícepětset Kč

Pozemky na LV č. 11517 – p.č. 5800, 6792 a 7935

Cena pozemků podle cenového předpisu	14 010,– Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	77 910,– Kč

Obvyklá cena

77 910,– Kč

Cena slovy: sedmdesátsedmtisícdevětsetdeset Kč

Pozemek na LV č. 403 – p.č. 79/8

Cena pozemku podle cenového předpisu	6 570,– Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	19 870,– Kč

Obvyklá cena

19 870,– Kč

Cena slovy: devatenácttisícosmsetsedmdesát Kč

Pozemek na LV č. 2178 – p.č. 79/39

Cena pozemku podle cenového předpisu	170,– Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	1 710,– Kč

Obvyklá cena

1 710,– Kč

Cena slovy: jedentisícsedmdeset Kč

Oddíl 3 – pozemky – vinice na LV č. 11517

Ceny podle cenového předpisu	
Cena porostů	1 770,– Kč
Cena pozemků	19 530,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	21 300,– Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	56 860,– Kč

Obvyklá cena

56 860,– Kč

Cena slovy: padesátšesttisícosmsetšedesát Kč

3) – Příslušenství nemovitostí – další příslušenství s vlivem na cenu nebylo zjištěno

4) - Ve prospěch pozemku p.č. 79/8 zapsaného na LV č. 403 bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující okolní pozemky a současně bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch okolních pozemků zatěžující pozemek p.č. 79/8, jedná se tedy o věcné břemeno zřízené vzájemně, na cenu nemovitosti nemá vliv.

- Nebyl zjištěn žádný výměnek ani nájemní, pachtovní či předkupní právo, k dispozici je pouze vyjádření firmy ZEMOS, a.s., Velké Němčice, že byla s povinnou uzavřena ústní dohoda o užívání pozemků p.č. 5800, p.č. 7935, p.č. 6612, a p.č. 6701.

5) Výsledná cena se shoduje s výše uvedenou cenou obvyklou a v součtu činí:

Cena nemovitostí, resp. podílů podle cenového předpisu	3 669 560,- Kč
Cena určená porovnávacím způsobem	3 821 740,- Kč

Obvyklá cena celkem

3 821 740,- Kč

Cena slovy: třimilionyosmsetdvacetjedentisícsešmsetčtyřicet Kč

Doložka dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 056580/2023 Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6/24 podle připojené likvidace.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Břeclavi, 27.03.2024



Seznam příloh:

- Str. 1 - 2 Fotodokumentace
- 3 - 4 Výpis z LV č. 540
- 5 Kopie katastrální mapy k LV č. 540
- 6 - 7 Výpis z LV č. 1391
- 8 - 9 Výpis z LV č. 11517
- 10 - 13 Výpis z LV č. 403
- 14 - 17 Výpis z LV č. 2178
- 18 Záplavová území
- 19 - 20 Realizované prodeje RD k porovnání

Průčelí RD č.p. 407



Pohled ze dvora



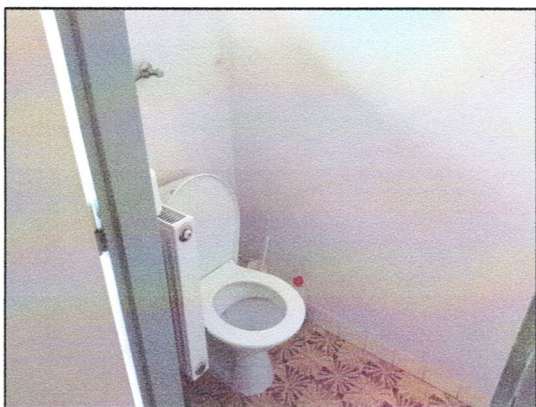
Kuchyňská linka



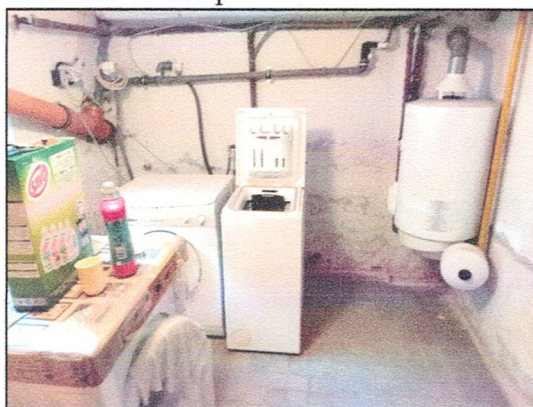
Koupelna



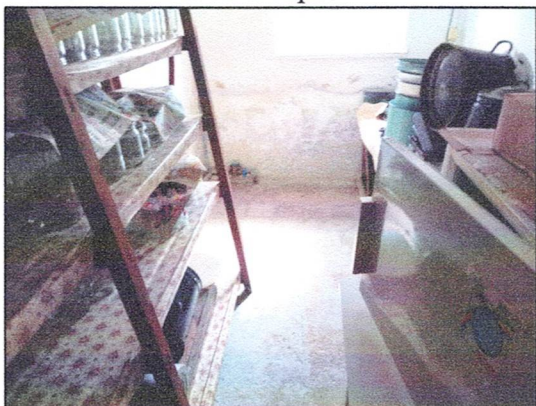
WC



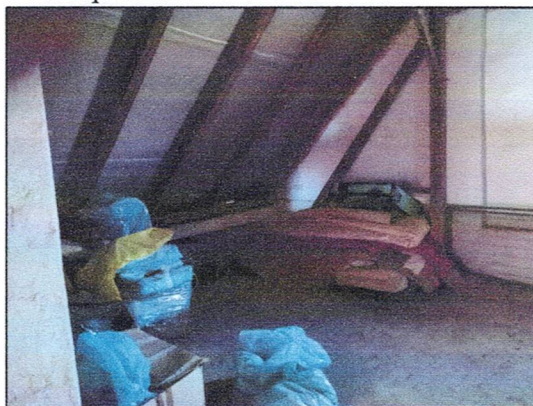
Prádelna ve sklepě



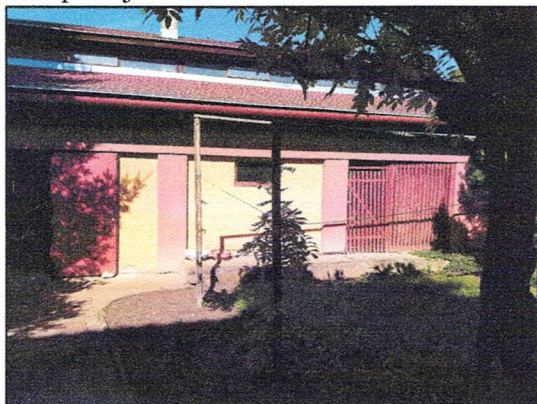
Zavlhání zdiva ve sklepě



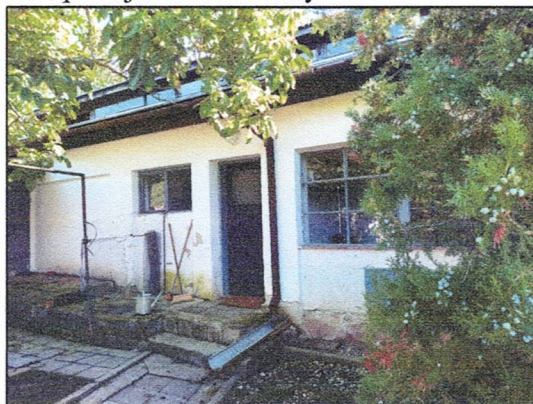
Půdní prostor



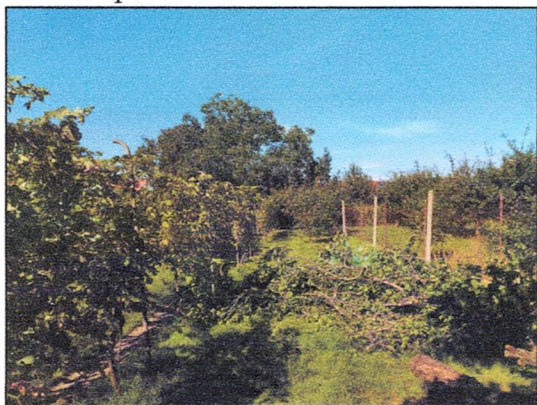
Hosp. objekt ze dvora



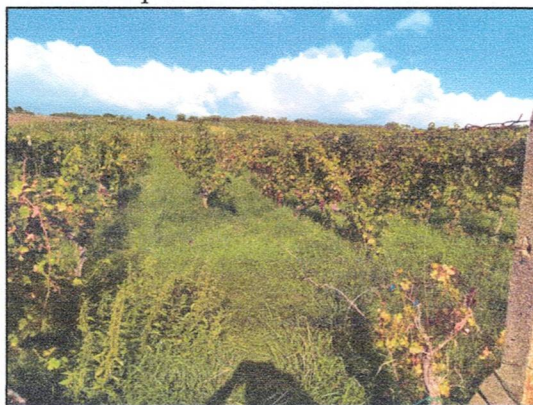
Hosp. objekt ze zahrady



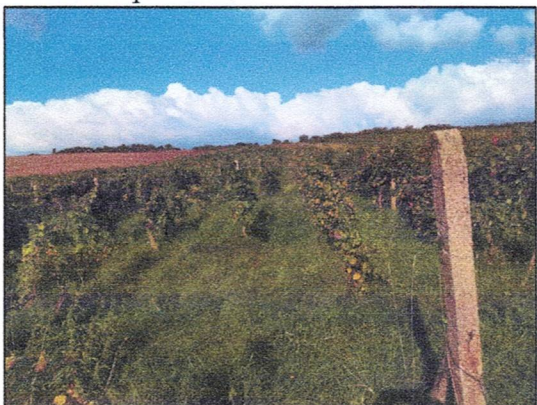
Zahrada p.č. 1/80



Vinice na p.č. 2840



Vinice na p.č. 2841



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3171/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 540

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	645909/	5/6
Lederer Ludvík, U Dubu 797/29, Soběšice, 64400 Brno	690828/	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 390

**638 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Velké Němčice, č.p. 407, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 390

1/80

579 orná půda

**zemědělský půdní
fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, 61600 Brno

Povinnost k

**Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 645909/**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3171/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:32. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8137/2022-735

Související zápisy

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

Povinnost k

**Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 645909/
Parcela: St. 390, Parcela: 1/80**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-3171/2015 -34 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:29. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8134/2022-735

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2022-735

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 540

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 11:15:00. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-2106/2017-735

Pro: Lederer Ludvík, U Dubu 797/29, Soběšice, 64400 Brno

RČ/IČO: 690828/

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 1114/2021-34 ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:21:55. Zápis proveden dne 04.02.2022.

V-284/2022-735

Pro: Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 645909/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1/80	00600	12
	00700	185
	05900	382

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.06.2023 11:40:03

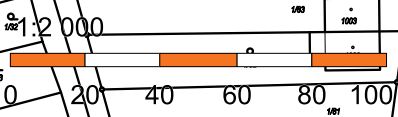
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



Pod Lány

Zadovnik



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3171/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 1391

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

645909/

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

6612 1712 orná půda

zemědělský půdní fond

6701 1284 orná půda

zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, 61600 Brno

Povinnost k

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: 645909/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3171/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:32. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8137/2022-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6612, Parcela: 6701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-3171/2015 -34 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:29. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8134/2022-735

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 41 D 1114/2021-34 ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:21:55. Zápis proveden dne 04.02.2022.

V-284/2022-735

Pro: Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 645909/

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 1391

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
6612	20850	1157
	24177	555
6701	30610	1256
	30850	28

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.06.2023 11:40:04

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 <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3171/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 11517

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	645909/	1/2
ZEMOS a.s., Jízdárenská 493, 69163 Velké Němčice	63470381	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5800	253	orná půda		zemědělský půdní fond
6792	91	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
6840	762	vinice		zemědělský půdní fond
6841	714	vinice		zemědělský půdní fond
6842	717	vinice		zemědělský půdní fond
6843	756	vinice		zemědělský půdní fond
7935	3689	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, 61600 Brno

Povinnost k

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 645909/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3171/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:32. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8137/2022-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2

Povinnost k

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 645909/

Parcela: 5800, Parcela: 6792, Parcela: 6840, Parcela: 6841, Parcela: 6842,
Parcela: 6843, Parcela: 7935

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-3171/2015 -34 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 11517

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

Typ vztahu

14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:29. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8134/2022-735

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 403704/2020/Tr ze dne 24.03.2021. Právní moc ke dni 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2021 12:07:23. Zápis proveden dne 07.07.2021.

Z-242/2021-735

Pro: ZEMOS a.s., Jízdárenská 493, 69163 Velké Němčice

RČ/IČO: 63470381

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 1114/2021-34 ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:21:55. Zápis proveden dne 04.02.2022.

V-284/2022-735

Pro: Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 645909/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5800	05900	253
6792	30850	91
6840	30850	762
6841	30850	714
6842	30850	717
6843	30850	756
7935	30810	716
	30850	495
	34177	622
	34199	1856

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.06.2023 11:40:04

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 <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3171/15 pro Urban Karel, JUDr.,
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 403

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Barvík Miloslav, Svratecká 864, 66701 Židlochovice	760428/[REDACTED]	1/2
Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	645909/[REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
79/8	964	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/21

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

POLVZ:53/1997

Z-7500053/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/7

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

POLVZ:54/1997

Z-7500054/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/23

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

POLVZ:54/1997

Z-7500054/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

i na pozemky p.č.79/5 až 79/7 a p.č.79/9 až 79/14 a p.č. 79/20 až 79/23 ze dne 12.9.1996

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/4

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 403

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

Typ vztahu

POLVZ:54/1997

Z-7500054/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/10

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

POLVZ:54/1997

Z-7500054/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/12

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

POLVZ:55/1997

Z-7500055/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 12.9.1996 pouze po vymezeném pruhu šířky 3m

Oprávnění pro

Parcela: 79/8

Povinnost k

Parcela: 79/3

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996.

POLVZ:53/1997

Z-7500053/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

i pro pozemky p.č.79/5 až 79/7 a p.č.79/9 až 79/14 a p.č.
79/20 až 79/23 ze dne 12.9.1996

Oprávnění pro

Parcela: 79/4

Povinnost k

Parcela: 79/8

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996.

POLVZ:54/1997

Z-7500054/1997-735

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 403

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, 61600 Brno

Povinnost k

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 645909/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3171/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:32. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8137/2022-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2

Povinnost k

Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 645909/
Parcela: 79/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-3171/2015 -39 ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 16:11:46. Zápis proveden dne 17.02.2023; uloženo na prac. Hustopeče

Z-647/2023-735

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-1/2022-735

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví 41 D 1114/2021-34** ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:21:55. Zápis proveden dne 04.02.2022.

V-284/2022-735

Pro: Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 645909/

o **Smlouva kupní 2520220132 ID0694** ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2022 10:04:32. Zápis proveden dne 10.01.2023.

V-4138/2022-735

Pro: Barvík Miloslav, Svratecká 864, 66701 Židlochovice

RČ/IČO: 760428/

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

79/8

05900

964

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 11:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 403

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.06.2023 11:40:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2023 09:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3171/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 2178

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Burian Jaroslav a Burianová Božena, Vrchní 6, 69163 Velké Němčice Česká republika	471005/485829/00000001-001	293/3041 50/3041
Dohnálková Zdeňka, Brodačská 38, 69163 Velké Němčice	665309/	684/12164
Doležal František, Brodačská 39, 69163 Velké Němčice	620806/	176/3041
Faronová Václavka, Dolní 63, 69163 Velké Němčice	295930/	230/3041
Francová Ludmila, Dolní 59, 69163 Velké Němčice	655604/	318/3041
SJM Frank Ladislav a Franková Anežka, Brodačská 44, 69163 Velké Němčice	370103/385707/	246/3041
Havlíček Jan Ing., Brodačská 41, 69163 Velké Němčice	740704/	56/3041
Havlíčková Veronika, Brodačská 41, 69163 Velké Němčice	835506/	56/3041
Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	645909/	83/6082
Hnilica Richard, Dolní 54, 69163 Velké Němčice	640331/	84/3041
Martinková Marie, Vrchní 309, 69163 Velké Němčice	686214/	52/3041
SJM Musil Miloš Ing. a Musilová Ladislava, Zádvořník 480, 69163 Velké Němčice	360220/406017/	255/3041
Ruizlová Jarmila, Vrchní 5, 69163 Velké Němčice	445827/	230/3041
Smetana Václav, Brodačská 40, 69163 Velké Němčice	630613/	162/6082
Smetanová Ludmila, Brodačská 40, 69163 Velké Němčice	675712/	162/6082
Swaczynová Hana, Olbrachtova 711/5, Ráj, 73401 Karviná	745513/	83/6082
Šabata Jan, Brodačská 522, 69163 Velké Němčice	541115/	415/3041
Vintrlík Pavel, Za Školou 541, 69163 Velké Němčice	620301/	82/3041
Vintrlíková Dagmar, Za Školou 541, 69163 Velké Němčice	655323/	82/3041

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

50/3041

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

79/39

3041 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

k id. 52/3041

Oprávnění pro

Martinková Zdeňka Bc., 9. května 877, Horní Předměstí,
57201 Polička, RČ/IČO: 916014/
Sedláčková Alena, Ubušín 13, 59242 Jimramov, RČ/IČO:
905508/

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2023 09:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 2178

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

Typ vztahu

Povinnost k

**Martinková Marie, Vrchní 309, 69163 Velké Němčice,
RČ/IČO: 686214/ [REDACTED]
Parcela: 79/39**

Listina Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 41 D 461/2022-31 ze dne 22.08.2022. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 10:24:22. Zápis proveden dne 16.09.2022.

V-2906/2022-735

Pořadí k 25.08.2022 10:24

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, 61600 Brno

Povinnost k

**Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 645909/ [REDACTED]**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-3171/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:11:32. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-8137/2022-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 83/6082

Povinnost k

**Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 645909/ [REDACTED]
Parcela: 79/39**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-3171/2015 -76 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 16:11:22. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac. Hustopeče

Z-3519/2023-735

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 97EX-3171/2015 -79 opravné ze dne 03.11.2023. Právní moc ke dni 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 16:11:22. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac. Hustopeče

Z-3519/2023-735

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2022-735

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2023 09:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Némčice

Kat.území: 779229 Velké Némčice

List vlastnictví: 2178

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

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 3793/1996 ze dne 12.9.1996.

<i>Pro:</i> Hnilica Richard, Dolní 54, 69163 Velké Némčice Martinková Marie, Vrchní 309, 69163 Velké Némčice Burian Jaroslav a Burianová Božena, Vrchní 6, 69163 Velké Némčice Francová Ludmila, Dolní 59, 69163 Velké Némčice Frank Ladislav a Franková Anežka, Brodačská 44, 69163 Velké Némčice Faronová Václavka, Dolní 63, 69163 Velké Némčice Smetanová Ludmila, Brodačská 40, 69163 Velké Némčice Smetana Václav, Brodačská 40, 69163 Velké Némčice Ruizlová Jarmila, Vrchní 5, 69163 Velké Némčice Šabata Jan, Brodačská 522, 69163 Velké Némčice Musil Miloš Ing. a Musilová Ladislava, Zádvořník 480, 69163 Velké Némčice	POLVZ:58/1997 Z-7500058/1997-735 RČ/IČO: 640331/ [REDACTED] 686214/[REDACTED] 471005/[REDACTED] 485829/[REDACTED] 655604/[REDACTED] 370103/[REDACTED] 385707/[REDACTED] 295930/[REDACTED] 675712/[REDACTED] 630613/[REDACTED] 445827/[REDACTED] 541115/[REDACTED] 360220/[REDACTED] 406017/[REDACTED]
---	--

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zák.č.320/02 Sb.) 6/2202/16060/03 ze dne 02.04.2003; uloženo na prac. Hustopeče

<i>Pro:</i> Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 Česká republika,	Z-1466/2003-735 RČ/IČO: 69797111 00000001-001
---	---

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 41 D-1585/2007 ze dne 23.04.2008. Právní moc ke dni 20.05.2008.

<i>Pro:</i> Vintrlík Pavel, Za Školou 541, 69163 Velké Némčice	Z-4078/2008-735 RČ/IČO: 620301/[REDACTED]
--	--

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-2258/2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2008.

<i>Pro:</i> Vintrlíková Dagmar, Za Školou 541, 69163 Velké Némčice	V-2258/2008-735 RČ/IČO: 655323/[REDACTED]
--	--

- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2009.

<i>Pro:</i> Havlíčková Veronika, Brodačská 41, 69163 Velké Némčice Havlíček Jan Ing., Brodačská 41, 69163 Velké Némčice	V-434/2009-735 RČ/IČO: 835506/[REDACTED] 740704/[REDACTED]
--	--

- o Smlouva darovací ze dne 08.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2010.

<i>Pro:</i> Dohnálková Zdeňka, Brodačská 38, 69163 Velké Némčice	V-1470/2010-735 RČ/IČO: 665309/[REDACTED]
--	--

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 13:25:31. Zápis proveden dne 01.07.2015; uloženo na prac. Hustopeče

<i>Pro:</i> Doležal František, Brodačská 39, 69163 Velké Némčice	V-2833/2015-735 RČ/IČO: 620806/[REDACTED]
--	--

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 213/2020-60 ze dne 03.12.2020. Právní moc ke dni 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 09:00:22. Zápis proveden dne 16.12.2020.

<i>Pro:</i> Swaczynová Hana, Olbrachtova 711/5, Ráj, 73401 Karviná	V-4077/2020-735 RČ/IČO: 745513/[REDACTED]
--	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2023 09:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585009 Velké Němčice

Kat.území: 779229 Velké Němčice

List vlastnictví: 2178

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

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 1114/2021-34 ze dne 10.01.2022. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:21:55. Zápis proveden dne 04.02.2022.

V-284/2022-735

Pro: Hlaváčková Marta, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 645909/

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 41 D 461/2022-31 ze dne 22.08.2022. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 10:24:22. Zápis proveden dne 16.09.2022.

V-2906/2022-735

Pro: Martinková Marie, Vrchní 309, 69163 Velké Němčice

RČ/IČO: 686214/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
79/39	05900	3041

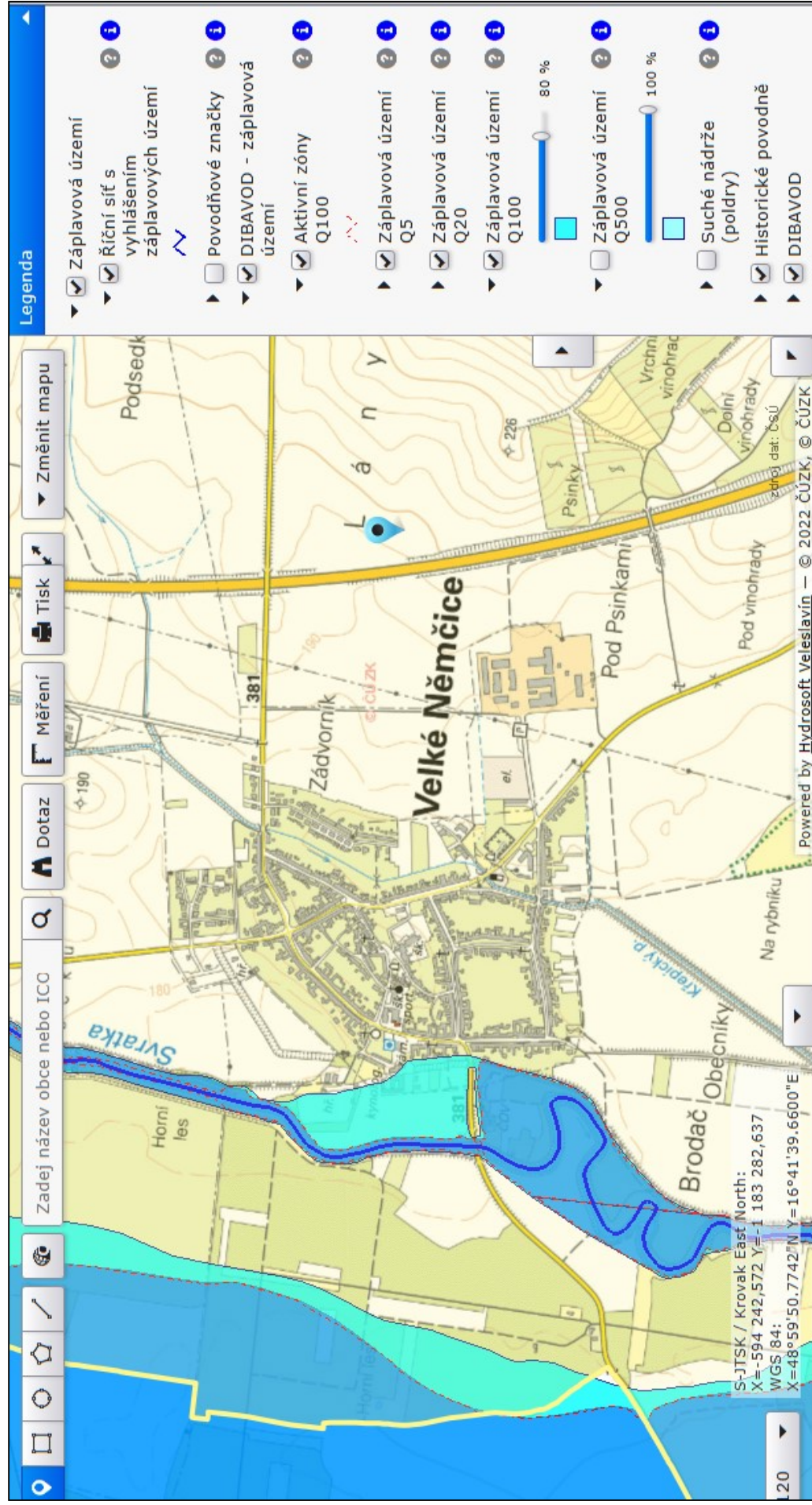
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.11.2023 09:40:04

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://www.cuzk.cz/>.



REALIZOVANÉ PRODEJE

Těšany RD č.p. 253



Kupní smlouva V-9183/2023-703 – RD 4+1 v řadové zástavbě, nepodsklepený, dvě nadzemní podlaží, ve II. NP dvě obytné místnosti s možností rozšíření podkroví v sedlové střeše, průjezd užívaný jako garáž, nedokončená rekonstrukce, žádoucí jsou menší stavební úpravy, ve dvorním křídle hospodářský objekt, napojeno na veškeré sítě v obci, která má rozšířenou občanskou vybavenost a dobrou dostupnost města Brna, užitná zahrada, zastavěná plocha přízemí 168 m², celková výměra pozemku 579 m² - realizovaná cena 5 100 000,- Kč

Vranovice, RD Přibická č.p. 172



Kupní smlouva V-4765/2023-703 – samostatně situovaný RD 5+1, podsklepený, dvě nadzemní podlaží, ve II. NP jedna obytná místnost s možností rozšíření podkroví v sedlové střeše, po zdařilé rekonstrukci, velmi dobrý stav, napojeno na veškeré sítě, dvě vlastní studny, rozsáhlá zahrada s hosp. objektem, skleníkem a ovocnými dřevinami, obec má rozšířenou občanskou vybavenost, leží na železniční trati Břeclav – Brno, přilehlá zahrada je potenciálně zastavitelná ze zadní strany, zastavěná plocha přízemí 142 m², celková výměra pozemku 2 820 m² - realizovaná cena 8 497 660,- Kč

Vranovice, RD Přibická č.p. 341



Kupní smlouva V-19015/2023-703 – koncový řadový, přízemní, částečně podsklepený, s dvorním křídlem, sedlová střecha umožňující účelové využití podkroví, údržba průměrná, dobrý stav, napojeno na veškeré sítě, rozsáhlá zahrada, hosp. objekt na nádvoří, zastavěná plocha obytné části 136 m², celková výměra pozemku 1 816 m² - realizovaná cena 5 000 000,- Kč

Velké Pavlovice, RD V Sadech č.p. 752



Kupní smlouva V-3888/2023-735 – RD 5+1, polovina dvojdomku, nepodsklepený, dvě nadzemní podlaží, ve II. NP dvě obytné místnosti s možností rozšíření podkroví v sedlové střeše, zanedbaná údržba, předpoklad menších stavebních úprav, napojeno na veškeré sítě, na dvoře garáž a hospodářský objekt s vinným sklepem, užitná zahrada, město má rozšířenou občanskou vybavenost, zastavěná plocha přízemí 104 m², celková výměra pozemku 977 m² - realizovaná cena 5 250 000,- Kč

Kostice, RD Lanžhotská 462/116



Kupní smlouva V-5093/2023-704 – koncový řadový, částečně podsklepený, dvě nadz. podlaží, ve II. NP dvě obytné místnosti, možnost rozšíření podkroví, průměrná údržba, žádoucí menší stavební úpravy, na dvoře garáž a hospodářský objekt, napojeno na veškeré sítě, zahrada přístupná i z boční ulice, tzn. potenciální další stavební místo, zastavěná plocha přízemí 96 m², celková výměra pozemku 896 m² - realizovaná cena 4 490 000,- Kč

Velké Němčice, RD Vrchní č.p. 265



Kupní smlouva V-275/2024-735 – dvougenerační RD 6+2, v řadové zástavbě, částečně podsklepený, dvě nadzemní podlaží + přízemní dvorní křídlo, sedlová střecha bez využitého podkroví, zanedbaná údržba, většina konstrukcí a vybavení původního stáří (cca 60 let), předpoklad větších stavebních úprav, dům je napojen na veškeré sítě mimo kanalizaci (napojení je v místě možné), na nádvoří hosp. objekt ve špatném stavu, zastavěná plocha přízemí 132 m², celková výměra pozemku 298 m² - realizovaná cena 4 160 000,- Kč