

ZNALCKÝ POSUDEK č. 3861-13/2026

Číslo položky v evidenci posudků: 038808/2025

Znalec: Ing. Jan Sůkal
Vinohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960 452
E- mail: jasna@centrum.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban - soudní exekutor
Minská 328/54
616 00 Brno
IČ: 66208238, DIČ: CZ5910140192

Předmět ocenění: Spoluvlastnický podíl id. 1/2 (jedné poloviny) k pozemku parc. č. 36/4 zahrada, zapsaného na LV č. 264 pro obec a k.ú. Dolní Věstonice

Podle stavu ke dni: 29. 6. 2026

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 29. 6. 2026

Počet stran: Posudek obsahuje 13 stran textu a 18 stran příloh, zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2 (jedné poloviny) k pozemku parc. č. 36/4 zahrada, zapsaného na LV č. 264 pro obec a k.ú. Dolní Věstonice?

Dále je úkolem:

- uvést příslušenství nemovitosti
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

2. Účel znaleckého posudku

Pro exekuční řízení č.j. 97EX 622/17 vedené soudním exekutorem JUDr. Karlem Urbanem

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající negativní vliv na přesnost závěru posudku. Přesnost závěru posudku je ovlivněna skutečností, že znalec byl povinným odepřen vstup na pozemek a nebyla tedy umožněna detailní prohlídka se zaměřením stavby.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Při výběru dat byly použity především veřejné zdroje a dále archiv realitní inzerce, viz. níže.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město č.j. 97EX 622/17-116 ze dne 07.05.2025

Výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 264 pro obec a k.ú. Dolní Věstonice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 07.05.2025, aktuální údaje o vlastnictví ověřeny na portále ČÚZK

Usnesení Městského soudu v Brně ve věci 58 D 656/2002 - dodatečné projednání dědictví po paní Anděle Kopřivové

Portál ČÚZK - Informace o pozemku p.č. 36/4 a Kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Věstonice;
Informace o srovnávaných nemovitostech

Povodňový plán ČR

Územní plán Dolní Věstonice

Malý lexikon obcí ČR

Statistika nezaměstnanosti z územního hlediska - zdroj portál MPSV

Vlastní databáze realizovaných prodejů, cenové údaje byly poskytnuty Katastrálním úřadem, KP Břeclav

Systém MoniT firmy Diotima, s.r.o., Praha, který archivuje a analyzuje realitní inzerci

Mapa oblasti, ortofotomapa – portál /www.google.cz/maps/

Prohlídka a zjištění na místě samém (pouze z místní komunikace)

Informace o nemovitosti sdělené přítomným povinným Mgr. Vítězslavem Kopřivou

3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro zpracování posudku lze považovat za věrohodné, skutečný stav hodnocené nemovitosti byl v rámci možností zjištěn při místním šetření, údaje o srovnávaných nemovitostech znalec operativně sestavil jednak prohlídkou nebo z archívu realitních nabídek, případně z veřejně dostupných zdrojů. V případě použití informací z nabídek realitních kanceláří je nutno brát v úvahu skutečnost, že v nabídce prodeje nemovitosti jsou prodávajícím často vyzvedávány kladné vlastnosti předmětu prodeje, kdežto negativa bývají poněkud potlačována, skutečný stav je třeba zhodnotit na základě osobní prohlídky, fotodokumentace a zkušenosti znalce.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí (pouze z místní komunikace) byla provedena dne 12. 6. 2026 za přítomnosti povinného Mgr. Vítězslava Kopřivy

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihomoravský
Okres	Břeclav
Obec	Dolní Věstonice
Katastrální území	Dolní Věstonice (630331)
Ulice	V Zahradách
PSČ	691 29
Počet obyvatel	306
List vlastnictví číslo	264
Vlastníci:	

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Kopřiva Vítězslav Mgr. | podíl 1/2 |
| | Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno | |
| 2. | Podbřecká Milena | podíl 1/2 |
| | Srbská 1457/23, Královo Pole, 61200 Brno | |

3. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku se nachází nemovitá stavba, která je jeho součástí, a která není doposud zapsána v katastru nemovitostí, vlastnictví je dokladováno shora uvedeným Usnesením Městského soudu v Brně ve věci dědického řízení č.j. 58 D 656/2002-146

4. Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek parc. č. 36/4 zahrada o výměře 503 m² se nachází v ulici V Zahradách, tj. ve vedlejší ulici na severním okraji obce Dolní Věstonice, okolí je zastavěno nesouvislou zástavbou samostatně situovaných rodinných domů, resp. rekreačních domků. Dle aktuálního územního plánu náleží pozemky na jižní straně ulice, kde leží i hodnocená parcela č. 36/4, do plochy určené k bydlení v rodinných domech, pozemky na severní straně leží v ploše rodinné rekreace. Součástí hodnoceného pozemku je stavba, která nebyla doposud kolaudována a není evidována v katastru nemovitostí. Jedná se o zděný, dvoupodlažní objekt užívaný pro individuální rekreaci, stavba se nachází v zastavěném území obce, její zastavěná plocha

nepřesahuje limitních 80 m² a dle odst. 5, § 13 oceňovací vyhlášky je tedy rekreačním domkem, proto je její administrativní cena zjištěna porovnávacím způsobem podle § 35 vyhlášky č. 523/2025 Sb. Po levé straně vjezdu na pozemek se nachází dřevěná jednopodlažní kůlna, tato doplňuje užívání stavby hlavní, její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m² a je tedy vedlejší stavbou ve smyslu § 16, odst. (1) výše uvedené oceňovací vyhlášky, její cena je zahrnuta v ceně stavby hlavní. K příslušenství hodnocené nemovitosti mimo zmíněnou kůlnu dále náleží následující venkovní úpravy - přípojka elektřiny, venkovní schody umožňující vstup na terasu nad částí přízemí, oplocení plotem z pozinkovaného pletiva a plotová vrata z ocelových trubek s výplní z drátěného pletiva. Pozemek je osázen skupinou trvalých porostů různého druhu a stáří. Přístup k nemovitosti je po komunikaci s živичným povrchem, v místě je možné napojení na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, na plynovod nikoliv, jedná se o zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Parkování na veřejné komunikaci je v místě omezené, možné je pouze na vlastním pozemku, vzdálenost k nejbližší zastávce veřejné dopravy (autobus) je 400 m. Obec Dolní Věstonice nemá vydánu cenovou mapu stavebních pozemků, podle Malého lexikonu obcí ČR má 306 obyvatel, disponuje rozšířenou občanskou vybaveností, míra nezaměstnanosti v obci je nižší než průměrná míra nezaměstnanosti v kraji. Jižní část obce náleží do CHKO Pálava (předmětný pozemek nikoliv), obec leží úpatí Pálavských kopců, v bezprostřední blízkosti Novomlýnských nádrží, jedná se o geograficky významnou oblast s vinařskou tradicí a narůstajícím turistickým potenciálem, z hlediska trhu s nemovitostmi jde o velmi atraktivní a žádanou lokalitu. Hodnocený pozemek p.č. 36/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, dle údajů KN není zatížen žádným věcným břemenem, ani jinou právní závadou, ale je zatížen zástavními právy k zajištění pohledávek.

D. Posudek

Obsah

1. Ocenění podle vyhlášky
 - 1.1. Pozemek – § 4
 - 1.2. Rekreační domek – § 35
 - 1.3. Trvalé porosty – § 40 - § 47
2. Porovnávací metoda

1. Ocenění podle vyhlášky

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Jde o geograficky významnou lokalitu, poptávka výrazně převyšuje nabídku, reálně dosahované ceny výrazně převyšují administrativní ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky, z uvedeného důvodu je navýšena hodnota znaku č. 5 na +0,30.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	–0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní – prodej podílu	–0,03
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu – viz. výše	0,30
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
Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,320$			

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Stavby pro rodinnou rekreaci)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Rekreační domek	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000 m	0,00
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	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,893$		

1.1 Pozemek – § 4

Na zahradě p.č. 36/4 byl vystavěn zděný rekreační domek, který je se zemí spojen pevným základem, z hlediska § 9 zákona o oceňování majetku se tedy zastavěná část pozemku posuzuje jako pozemek stavební, nezastavěná část se užívá jako zahrada v jednotném funkčním celku se stavbou. Jedná se o rovinatý pozemek s běžnými základovými podmínkami, přístup je po komunikaci s živičným povrchem, v místě je možné napojení na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, na plynovod nikoliv, parkování je v místě možné jen na vlastním pozemku. Negativní vlivy dle tab. 2, přílohy č. 3 nejsou.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Dolní Věstonice		
Název okresu	Břeclav		
Základní cena výchozí	ZC _V	=	3 529,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	II. Katastrální území obce ve významné turistické lokalitě	0,90
3 Poloha obce	VI. Vzdálenost nad 10 km od okr. města	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

$$\text{Základní cena pozemku } ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,121,- \text{ Kč/m}^2$$

(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

$$\text{Součet výměr pozemků ve funkčním celku } v_p = 503 \text{ m}^2$$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

$$\text{Index trhu } I_T = 1,320$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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

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

$$\text{Index polohy } I_P = 0,893$$

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,179$$

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

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I = 1\,321,6590 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
36/4	zahrada	503	664 794,48

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1/2
Cena po úpravě	=	332 397,24 Kč

Pozemek (podíl 1/2) – zjištěná cena **332 397,24 Kč**

1.2 Rekreační domek – § 35

Hodnocený, samostatně situovaný, nepodsklepený rekreační domek má dvě nadzemní podlaží, přičemž druhé podlaží není nad celým půdorysem přízemí, střecha nad částí přízemí je plochá, má zřejmě pochůznou úpravu a zábradlí a užívá se jako terasa přístupná venkovním schodištěm, druhé nadzemní podlaží domku je zastřešeno nízkou pultovou střechou s taškovou krytinou, na průčelí je jednopodlažní přístavek, který je rovněž zastřešený nízkou pultovou střechou s pálenou krytinou. Vnitřní dispozice není známa, domek je údajně napojen pouze na elektřinu, objekt dle sdělení povinného neobsahuje žádné hygienické vybavení. Objekt je zděný, vystavěný tradičním způsobem z pálených cihel nebo porobetonových tvárnic a bez mimořádného vybavení. Detailní popis předpokládaných konstrukcí a vybavení je uveden níže. Vzhledem k tomu, že obestavěný prostor hodnoceného rekreačního domku 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 vedlejší stavby (dřevěné kůlny), její zastavěná plocha totiž činí méně než limitních 25 m² a v ceně domku je zahrnuta také cena běžných venkovních úprav, v daném případě jde jen o přípojku elektřiny, venkovní schody, oplocení a plotová vrata. Objekt byl vystavěn ve dvou etapách, stavební povolení pro stavbu zahradního domku bylo vydáno dne 8.března 1989 pod č.j. 9/89, přístavba k zahradnímu domku byla schválena dne 24.04.1994. Kolaudační řízení doposud neproběhlo, resp. není uloženo ve spisu na obecním úřadě. Údržba domku se jeví jako mírně podprůměrná, pro další užívání je zřejmě žádoucí provedení menších stavebních úprav.

Pozn.: Rozměry domku bylo možné pouze odměřit v katastrální mapě, resp. stanovit odhadem na základě prohlídky, zaměření nebylo umožněno.

Podlaží

Název		Zastavěná plocha
I. nadz. podlaží	$7,00 \times 6,00 + 2,25 \times 1,50$	= 45,38 m ²
II. nadz. podlaží	$4,00 \times 6,00$	= 24,00 m ²
Součet		= 69,38 m ²
Podlažnost	69,38 / 45,38	= 1,53

Obestavěný prostor OP

I. nadz. podlaží	$(7,00 \times 6,00 + 2,25 \times 1,50) \times (0,10 + 2,40 + 0,30)$	= 127,05 m ³
I. nadz. podlaží	$4,00 \times 6,00 \times (2,30 + 3,00) \times 1/2$	= 63,60 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 190,65 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům typ B

Konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podlaží	se dvěma nadzemními podlažními

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – bet. pasy s izolací	7,10 %	Standardní
2. Zdivo – zděné z PC, resp. porobet. tvárnic v tl. 30 cm	22,30 %	Podstandardní
3. Stropy – stropní vložky HURDIS, resp. podbití krovu	8,40 %	Standardní
4. Střecha – krov pultový, resp. plochá střecha	5,20 %	Standardní
5. Krytina – tašková pálená	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné, pozink. plech	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenná štuková omítka	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky – hlazená vápenocementová omítka	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Nevyskytuje se
11. Schody – betonové s PVC	2,40 %	Standardní
12. Dveře – dř. hladké	3,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – PVC, keramická dlažba	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – PVC, keramická dlažba	1,10 %	Standardní
16. Vytápění – lokální na tuhá paliva	4,40 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – světelná i třífázová	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,00 %	Nevyskytuje se
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Nevyskytuje se
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	2,80 %	Nevyskytuje se
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Nevyskytuje se
25. Záchod	0,40 %	Nevyskytuje se
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 24, tabulka č. 1)

Kraj	Jihomoravský
Obec	Dolní Věstonice
Počet obyvatel	306
Základní cena ZC	4 215,– Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený s plochou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	–0,02
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I. Pouze přípojka elektr. energie	–0,10

6	Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	–0,08
7	Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	–0,10
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m²	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m² do 800 m² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace		1989	
Rok celkové rekonstrukce		1994	
Stáří stavby y		37	
Koeficient pro úpravu s		0,815	
Index konstrukce a vybavení		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$	= 0,526
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I_V$	= 2 217,09 Kč/m³
Index trhu		I_T	= 1,320
Index polohy		I_P	= 0,893
Cena stavby určená porovnávacím způsobem		$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 498 247,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	249 123,98 Kč
Rekreační domek (podíl 1/2)– zjištěná cena			249 123,98 Kč

1.3 Trvalé porosty – § 40 - § 47

Na zahradě se nachází skupina ovocných i okrasných dřevin různého druhu a stáří, vzhledem k účelu zjištění administrativní ceny je cena trvalých porostů stanovena zjednodušeným způsobem podle § 47 oceňovací vyhlášky, pokryvná plocha porostů činí 75 m².

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

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
75 m ²	zahrada	36/4	0,065	1 321,6590 Kč	6 443,09 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem					= 6 443,09 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					
Vlastnický podíl					× 1 / 2
Cena po úpravě					= 3 221,55 Kč

Trvalé porosty (podíl 1/2) – zjištěná cena

3 221,55 Kč

Ocenění podle vyhlášky celkem (podíl 1/2) – zjištěná cena

584 742,77 Kč

2. Porovnávací metoda

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním s cenami sjednanými, vždy za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, podle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky nejméně 3 srovnatelné prodeje. Srovnáván je pozemek s netypovým rekreačním domkem, nelze proto předpokládat, že se na trhu objeví přesně totožná nemovitost také s ohledem na skutečnost, že cena každé nemovitosti je významnou měrou ovlivněna její lokalizací, účelem užití (trvalé bydlení či rekreace v kombinaci s vinným sklepem) a v daném případě ve výsledné ceně hraje významnou roli také cena pozemku. Porovnávány jsou tedy nemovitosti, 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). Porovnávány jsou realizované prodeje pozemků určených k rekreaci, prodej chaty Dolní Věstonice, ul. V Zahradách e.č. 90, proběhl v roce 2021, vzhledem ke stejné lokalitě byl tento prodej zařazen do srovnání, základní cena je v tomto případě upravena koeficientem časovým, který byl stanoven dle průměrného nárůstu cen objektů k rekreaci (údaje za celou ČR). Porovnávána je vždy nemovitost jako celek, informace o porovnávaných nemovitostech vychází z nabídek realitních kanceláří, tyto jsou uvedeny v příloze tohoto posudku. Při porovnání bylo u hodnoceného rekreačního domku možno vycházet pouze ze stavu předpokládaného na základě vnější prohlídky, leteckého snímku a informací od sousedů a obecního úřadu, detailní prohlídka nebyla ze strany povinného umožněna.

Srovnatelné nemovité věci

1. D. Věstonice - KS V-5480/2025-704
2. D. Věstonice - KS V-1527/2021-704
3. Bavory - KS V-4/2026-704
4. Mikulov KS V-4644/2025-704
5. Lednice - KS V-4988/2025-704

Stanovení porovnávací hodnoty

1. D. Věstonice - KS V-5480/2025-704	
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,– Kč
K_{mista}	1,00
K_{stavu}	1,05
$K_{velikosti}$	1,05
$K_{přislušenství}$	1,00
$K_{pozemku}$	0,40
$K_{časový}$	1,00
Upravená cena (UC)	2 425 500,– Kč

2. D. Věstonice - KS V-1527/2021-704	
Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,– Kč
$K_{místa}$	1,00
K_{stavu}	0,90
$K_{velikosti}$	0,75
$K_{příslušenství}$	0,90
$K_{pozemku}$	0,90
$K_{časový}$	1,19
Upravená cena (UC)	2 537 466,75 Kč

3. Bavory - KS V-4/2026-704	
Cena nemovité věci (CN)	2 390 000,– Kč
$K_{místa}$	1,20
K_{stavu}	0,90
$K_{velikosti}$	1,00
$K_{příslušenství}$	0,90
$K_{pozemku}$	1,00
$K_{časový}$	1,00
Upravená cena (UC)	2 323 080,– Kč

4. Mikulov KS V-4644/2025-704	
Cena nemovité věci (CN)	2 415 000,– Kč
$K_{místa}$	1,10
K_{stavu}	0,95
$K_{velikosti}$	1,05
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{pozemku}$	0,85
$K_{časový}$	1,00
Upravená cena (UC)	2 252 379,94 Kč

5. Lednice - KS V-4988/2025-704	
Cena nemovité věci (CN)	800 000,– Kč
$K_{místa}$	1,15
K_{stavu}	1,20
$K_{velikosti}$	1,50
$K_{příslušenství}$	1,00
$K_{pozemku}$	1,50
$K_{časový}$	1,00
Upravená cena (UC)	2 484 000,– Kč

kde $UC = CN \times (K_{místa} \times K_{stavu} \times K_{velikosti} \times K_{příslušenství} \times K_{pozemku} \times K_{časový})$

Minimální cena		2 252 379,94 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	2 404 485,34 Kč
Maximální cena		2 537 466,75 Kč
Porovnávací hodnota		2 404 485,34 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

Cena po úpravě

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 2 \\ = & & 1\,202\,242,67 \text{ Kč} \end{array}$$

Porovnávací hodnota (podíl 1/2)

1 202 242,67 Kč

3. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu není rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (např. RD s jedním bytem).

Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše podílu, v daném případě se jedná o podíl 1/2 na nekomerční nemovitosti, v souladu se znaleckým standardem AZO č. 1 je proto snížena vypočtená porovnávací hodnota o 20 %.

$$1\,202\,242,67 \times 0,80 = \underline{961\,794,14 \text{ Kč}}$$

Obvyklá cena

960 000,– Kč

E. Rekapitulace

1. Ocenění podle vyhlášky
2. Porovnávací metoda

584 740,– Kč

1 202 242,67 Kč

Výsledná obvyklá cena: 960 000,– Kč

Cena slovy: devětsetšedesáttisíc Kč

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2 (jedné poloviny) k pozemku parc. č. 36/4 zahrada, zapsaného na LV č. 264 pro obec a k.ú. Dolní Věstonice?

Dále je úkolem:

- uvést příslušenství nemovitosti
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

2. Odpověď

Výsledná cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2 (jedné poloviny) k pozemku parc. č. 36/4 zahrada, zapsaného na LV č. 264 pro obec a k.ú. Dolní Věstonice činí:

Výsledná obvyklá cena: 960 000,– Kč

Cena slovy: devětsetšedesáttisíc Kč

Příslušenství hodnocené nemovitosti tvoří dřevěná vedlejší stavba (kůlna) a venkovní úpravy - přípojka elektřiny, venkovní schody umožňující vstup na terasu nad částí přízemí, oplocení plotem z pozinkovaného pletiva a plotová vrata z ocelových trubek s výplní z drátěného pletiva.

Dle údajů KN není nemovitost zatížena žádným věcným břemenem, nebyly k ní sjednány výměnky a nájemní, pachtovní smlouvy či předkupní práva

Výsledná obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2: 960 000,– Kč

Cena slovy: devětsetšedesát tisíc Kč

3. Podmínky správnosti závěru

Správnost závěru posudku je ovlivněna správností odhadovaného vybavení, stavu a použitých konstrukcí rekreačního domku, prohlídku a zaměření nebylo možno provést.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13/26

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 úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 038808/2025 a ve znaleckém deníku pod poř. č. 3861.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

V Břeclavi, 29. 6. 2026



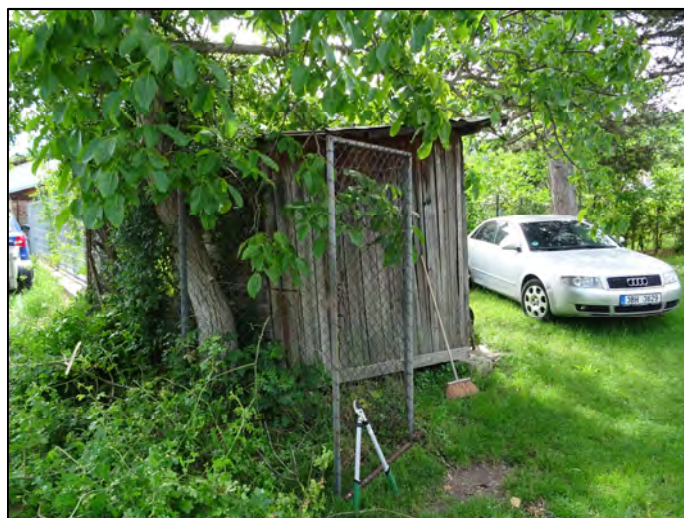
G. Seznam příloh

- Str. 1. Fotodokumentace
2. – 6. Výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 264
7. – 9. Usnesení Městského soudu v Brně ve věci 58 D 656/2002
10. Kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Věstonice s ortofotem
11. Kopie katastrální mapy – širší vztahy
12. Povodňový plán ČR
13. Územní plán Dolní Věstonice – hlavní výkres
14. – 18. Informace o srovnávaných nemovitostech

Rekreační domek na p.č. 36/4



Dřevěná kůlna bez základů



Boční pohled



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 622/17 pro Urban Karel, JUDr.,
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584436 Dolní Věstonice

Kat.území: 630331 Dolní Věstonice

List vlastnictví: 264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno	601022/ [REDACTED]	1/2
Podbřecká Milena, Srbská 1457/23, Královo Pole, 61200 Brno	616127/ [REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

36/4

503 zahrada

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 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 105 100,00 Kč

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veverčí
979/5, Veverčí, 66020 Brno

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město,
60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [REDACTED]
Parcela: 36/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.47002/320-8030-10.8.2016-704/14/P-Zp ze dne 10.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2016 16:20:51. Zápis proveden dne 06.09.2016.

V-6432/2016-704

Pořadí k 12.08.2016 16:20

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 36 280,00 Kč

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veverčí
979/5, Veverčí, 66020 Brno

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město,
60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [REDACTED]
Parcela: 36/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47002-320/8030/27.04.2017-01896/3354/16Bzp - 1 ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2017 16:38:49. Zápis proveden dne 24.05.2017.

V-3495/2017-704

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 13:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584436 Dolní Věstonice

Kat.území: 630331 Dolní Věstonice

List vlastnictví: 264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 28.04.2017 16:38

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

- k zajištění pohledávek v celkové výši 100 933,00 Kč
- k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří
979/5, Veveří, 66020 Brno

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město,
60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [redacted]
Parcela: 36/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47002/320-8030-1.2.2019-5791/17/LV-Zp ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2019 16:19:38. Zápis proveden dne 27.02.2019.

V-857/2019-704

Pořadí k 05.02.2019 16:19

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 427 866,- Kč a jejího příslušenství podle rozhodnutí správce daně č.j. 2866551/21/3001-80541-713102

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město,
60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [redacted]
Parcela: 36/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.2866551/21/3001-80541-713102 (Územní pracoviště Brno I) ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 07:47:58. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Břeclav

V-4228/2021-704

Pořadí k 27.05.2021 07:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.2866551/21/3001-80541-713102 (Územní pracoviště Brno I) ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 07:47:58. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Břeclav

V-4228/2021-704

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.2866551/21/3001-80541-713102 (Územní pracoviště Brno I) ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 07:47:58. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 13:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584436 Dolní Věstonice

Kat.území: 630331 Dolní Věstonice

List vlastnictví: 264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Břeclav

V-4228/2021-704

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 147 825,00 Kč

k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, Veverčí 454/7, Veverčí, 60200 Brno

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [redacted]
Parcela: 36/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47002/390805/24/320/LV ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 13:00:31. Zápis proveden dne 30.10.2024.

V-5969/2024-704

Pořadí k 08.10.2024 13:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-622/2017 -9 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 16:51:12. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-6322/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ [redacted]
Parcela: 36/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-622/2017 -16 ze dne 23.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2017 16:55:08. Zápis proveden dne 27.06.2017; uloženo na prac. Břeclav

Z-3758/2017-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97 EX-622/2017 - 16. Právní moc ke dni 10.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 16:20:09. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-3287/2020-704

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 13:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584436 Dolní Věstonice

Kat.území: 630331 Dolní Věstonice

List vlastnictví: 264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-6012/2018 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2018 20:27:32. Zápis proveden dne 10.12.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-14400/2018-702**

Související zápisy

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

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ Parcela: 36/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169EX-6012/2018 -22 ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2018 20:46:11. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4865/2018-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 169 EX-6012/2018 -22. Právní moc ke dni 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2019 20:12:52. Zápis proveden dne 28.01.2019; uloženo na prac. Břeclav**

Z-348/2019-704

Související zápisy

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

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ Parcela: 36/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169 EX-6012/2018 -125 ze dne 22.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 21:06:42. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Břeclav**

Z-2576/2021-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 169 EX-6012/2018 -125. Právní moc ke dni 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2021 21:38:29. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Břeclav**

Z-3168/2021-704

Související zápisy

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

Povinnost k

Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 601022/ Parcela: 36/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169EX-6012/2018 -252 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 20:25:26. Zápis**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 13:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584436 Dolní Věstonice

Kat.území: 630331 Dolní Věstonice

List vlastnictví: 264

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-2334/2024-704

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

Nebylo zahájeno exekuční řízení s novým č.j.

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-6012/2018 -248 - spojené dle § 37 odst. 3 zák. č. 120/2001 Sb., v platném znění, ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 20:25:23. Zápis proveden dne 13.05.2024; uloženo na prac. Brno-město

Z-6135/2024-702

o Probíhá řízení o pozůstalosti

notář: Mgr. Pavel Vážan, Heršpická 813/5, 639 00 Brno, č.j. 58 D 656/2002
stavba zahradní chaty

Povinnost k

Parcela: 36/4

Listina Žádost o zápis upozornění ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 20:31:17. Zápis proveden dne 27.10.2023.

Z-5001/2023-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Městský soud v Brně 58D 656/2002 ze dne 19.09.2002. Právní moc ke dni 22.10.2002.

Z-2644/2002-736

Pro: Kopřiva Vítězslav Mgr., Rooseveltova 565/4, Brno-město, 60200 RČ/IČO: 601022/
Brno
Podbřecká Milena, Srbská 1457/23, Královo Pole, 61200 Brno 616127/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
36/4	00600	503

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.05.2025 14:07:50

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/>.

U s n e s e n í

Městský soud v Brně rozhodl Mgr. Pavlem Vážanem, notářem se sídlem v Brně, s adresou notářské kanceláře Brno, Heršpická 813/5, jako soudním komisařem, ve věci dodatečného projednání dědictví po paní **Anděle Kopřivové**, roz. Tringelové, nar. 22.06.1938, r.č. 385622/955, posl. bytem Brno, Srbská 23, zemř. 23.12.1999, bez zanechání závěti, jehož účastníky jsou: 1) **poz. syn Mgr. Vítězslav Kopřiva**, narozený 22.10.1960, bytem Brno, Rooseveltova 565/4, a 2) **poz. dcera Milena Podbřecká**, narozená 27.11.1961, bytem Brno, Srbská 1457/23,

t a k t o :

I. Určuje se:

- | | |
|--|--------------|
| 1. obvyklá cena nově objeveného majetku..... | 288.080,- Kč |
| 2. výše nově objevených dluhů..... | 0,- Kč |
| 3. čistá hodnota nově objeveného dědictví..... | 288.080,- Kč |

II. Schvaluje se dohoda dědiců o vypořádání nově objeveného dědictví v tomto znění:

Veškerý nově objevený majetek dědictví, a to:

rozestavěnou stavbu chaty v katastru nemovitostí nezapsanou o výměře 16 m² postavenou na pozemku parc. č. 36/4 v obci Dolní Věstonice, k.ú. Dolní Věstonice, podle stavebního povolení Komise výstavby v Dolních Věstonicích č.j. 9/89 ze dne 08.03.1989, kterou zůstavitelka nabyta na základě a podle usnesení Městského soudu v Brně, č.j. 59 D 525/94-77, v právní moci ode dne 21.09.1995, v obvyklé ceně ke dni úmrtí dle shodného prohlášení účastníků 288.080,- Kč

nabývají rovným dílem, tedy každý v rozsahu id. ½, slovy: jedné poloviny, poz. syn Mgr. Vítězslav Kopřiva, narozený 22.10.1960, r.č. 601022/1472, bytem Brno, Rooseveltova 565/4, **a poz. dcera Milena Podbřecká**, narozená 27.11.1961, r.č. 616127/1472, bytem Brno, Srbská 1457/23.

V. Stanoví se notáři jako soudnímu komisaři Mgr. Pavlu Vážanovi, Brno, Heršpická 813/5:

- | | |
|---|-------------|
| odměna..... | 5.770,-Kč |
| náhrada hotových výdajů ve výši | 700,- Kč |
| DPH 21 % z odměny a hotových výdajů | 1.358,70 Kč |
| celkem | 7.828,70 Kč |

Tuto odměnu, náhradu hotových výdajů a DPH jsou povinni uhradit notáři Mgr. Pavlu Vážanovi, Brno, Heršpická 813/5, 1) poz. syn Mgr. Vítězslav Kopřiva, narozený 22.10.1960, bytem Brno, Rooseveltova 565/4, v částce 3.914,30 Kč, a 2) poz. dcera Milena Podbřecká, narozená 27.11.1961, bytem Brno, Srbská 1457/23, v částce 3.914,40 Kč, a to ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

IV. Stanoví se, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Městský soud v Brně zahájil podle ust. § 138 odst. 2, § 192 a § 193 z.č. 292/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (z.ř.s.), dodatečné řízení o pozůstalosti po zůstavitelce a pověřil podle ust. § 100 a § 101 z.ř.s. Mgr. Pavla Vážana, notáře se sídlem v Brně, aby provedl za odměnu jako soudní komisař úkony v dodatečném řízení o pozůstalosti.

Dodatečné dědické řízení bylo zahájeno ohledně nově objeveného majetku, kterým byla rozestavěná stavby chaty v katastru nemovitostí nezapsaná o výměře 16 m² postavená na pozemku parc. č. 36/4 v obci Dolní Věstonice, k.ú. Dolní Věstonice, podle stavebního povolení Komise výstavby v Dolních Věstonicích č.j. 9/89 ze dne 08.03.1989, kterou zůstavitelka nabyta na základě a podle usnesení Městského soudu v Brně, č.j. 59 D 525/94-77, v právní moci ode dne 21.09.1995, a která nebyla projednána v původním dědickém řízení.

Dědici zůstavitelky podle původního rozhodnutí o dědictví – usnesení Městského soudu v Brně č.j. 58 D 656/2002-42 jsou syn zůstavitelky Mgr. Vítězslav Kopřiva a dcera zůstavitelky Milena Podbřecká, shora uvedení. Zůstavitelka o svém majetku závětí nepořídila.

Soud určil obvyklou cenu nově objeveného majetku, výši dluhů a čistou hodnotu dědictví podle ust. § 175o o.s.ř. Při svém rozhodnutí vycházel z výpovědí účastníků řízení a z předložených listin, a to zejména z výpisu z katastru nemovitostí, a dále z obsahu původního rozhodnutí o dědictví po zůstavitelce - usnesení Městského soudu v Brně č.j. 58 D 656/2002-42 a dále usnesení Městského soudu v Brně, č.j. 59 D 525/94-77, stavebního povolení Komise výstavby v Dolních Věstonicích č.j. 9/89 ze dne 08.03.1989. Nová pasiva dědictví zjištěna nebyla.

Soud dále v souladu s ust. § 175 q odst. 1 písm. c) o.s.ř. a podle § 482 obč. zákoníku schválil dohodu o vypořádání dědictví, protože neodporovala zákonu ani dobrým mravům.

Odměna notáře jako soudního komisaře byla stanovena dle ustanovení §§ 12-14 vyhl. č. 196/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 107 a násl. z.ř.s. Základem odměny notáře je obvyklá cena majetku zůstavitele zaokrouhlená na celé stokoruny nahoru, tj. 288.100,-Kč. Z této částky činí odměna 2% a takto vypočítaná odměna se zaokrouhluje na celé desetikoruny nahoru, tj. 5.770,-Kč.

Hotové výdaje (§ 19 vyhl. č. 196/2001 Sb.) v celkové výši 700,-Kč vznikly jako úhrada poštovného, a dále jako paušální náhrada nákladů spojených s prováděním úkonů po skončení řízení o pozůstalosti ve výši 300,- Kč. Notář - soudní komisař je plátcem DPH ve výši stanovené ve výroku tohoto usnesení.

V souladu s ust. § 108 odst. 1 písm. b) z.ř.s. (§ 140 odst. 3 o.s.ř.) hradí odměnu notáře, náhradu jeho hotových výdajů a částku odpovídající DPH, kterou je notář povinen odvést podle zvláštního právního předpisu, dědicové podle vzájemného poměru majetku nabytého při rozdělení pozůstalosti.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 128 z.ř.s. (§ 146 odst. 1 písm a) o.s.ř.), kdy soud neshledal důvod pro přiznání náhrady nákladů u žádného z účastníků.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení může účastník podat do 15 dnů od doručení odvolání ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně, Polní 39, 608 01 Brno.

Usnesení je vykonatelné, jakmile nabude právní moci, ohledně lhůty k plnění jejím uplynutím.

V Brně dne 11.03.2025

Mgr. Pavel Vážan, v.r.
notář jako soudní komisař

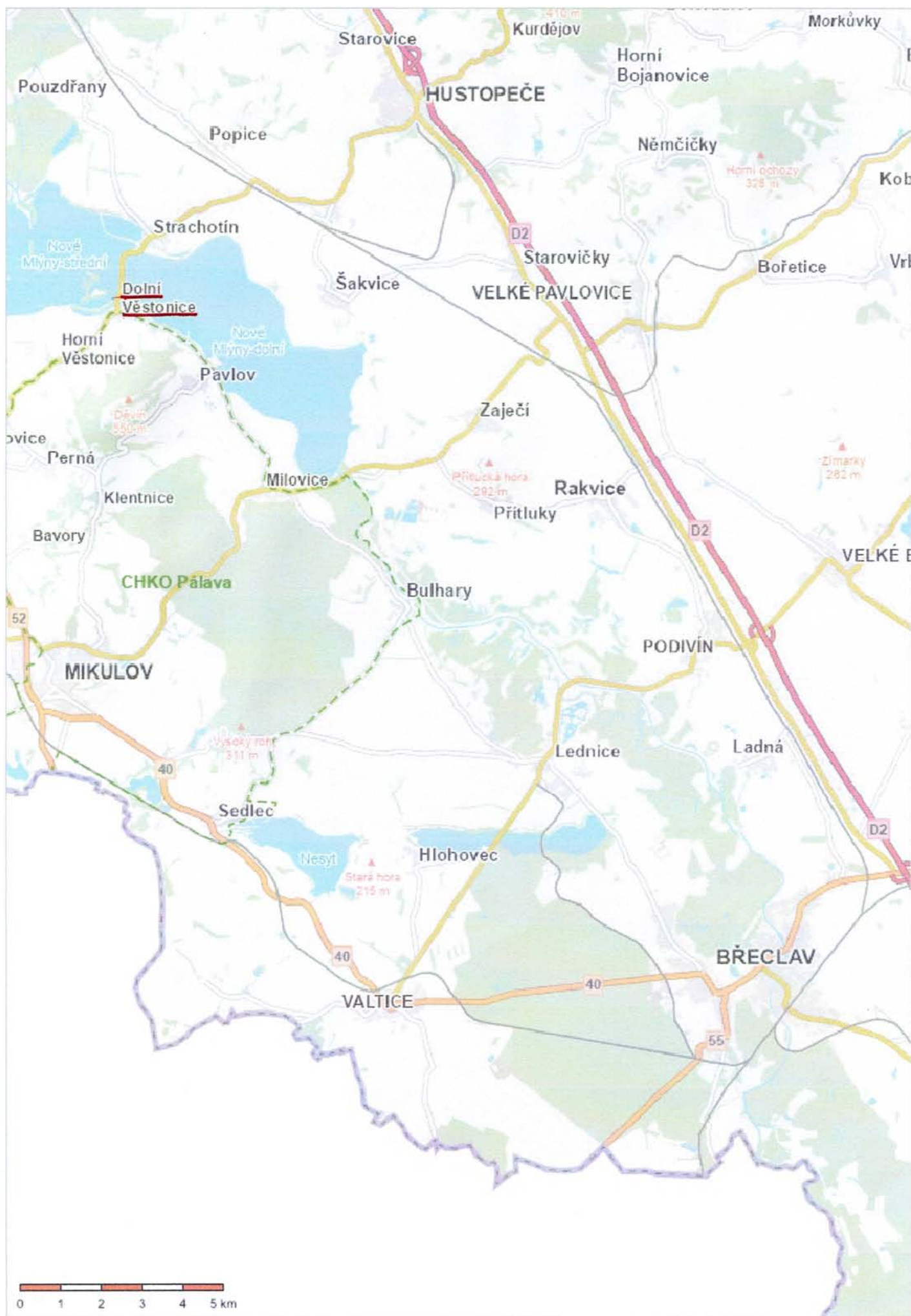
Za správnost vyhotovení:
Mgr. Pavel Vážan, v.r.

Toto usnesení ze dne 11. 3. 2025 č.j. 58 D 656/2002-146 nabylo právní moci 11. 3. 2025.
Připojení doložky provedl Mgr. Pavel Vážan dne 13. 3. 2025.

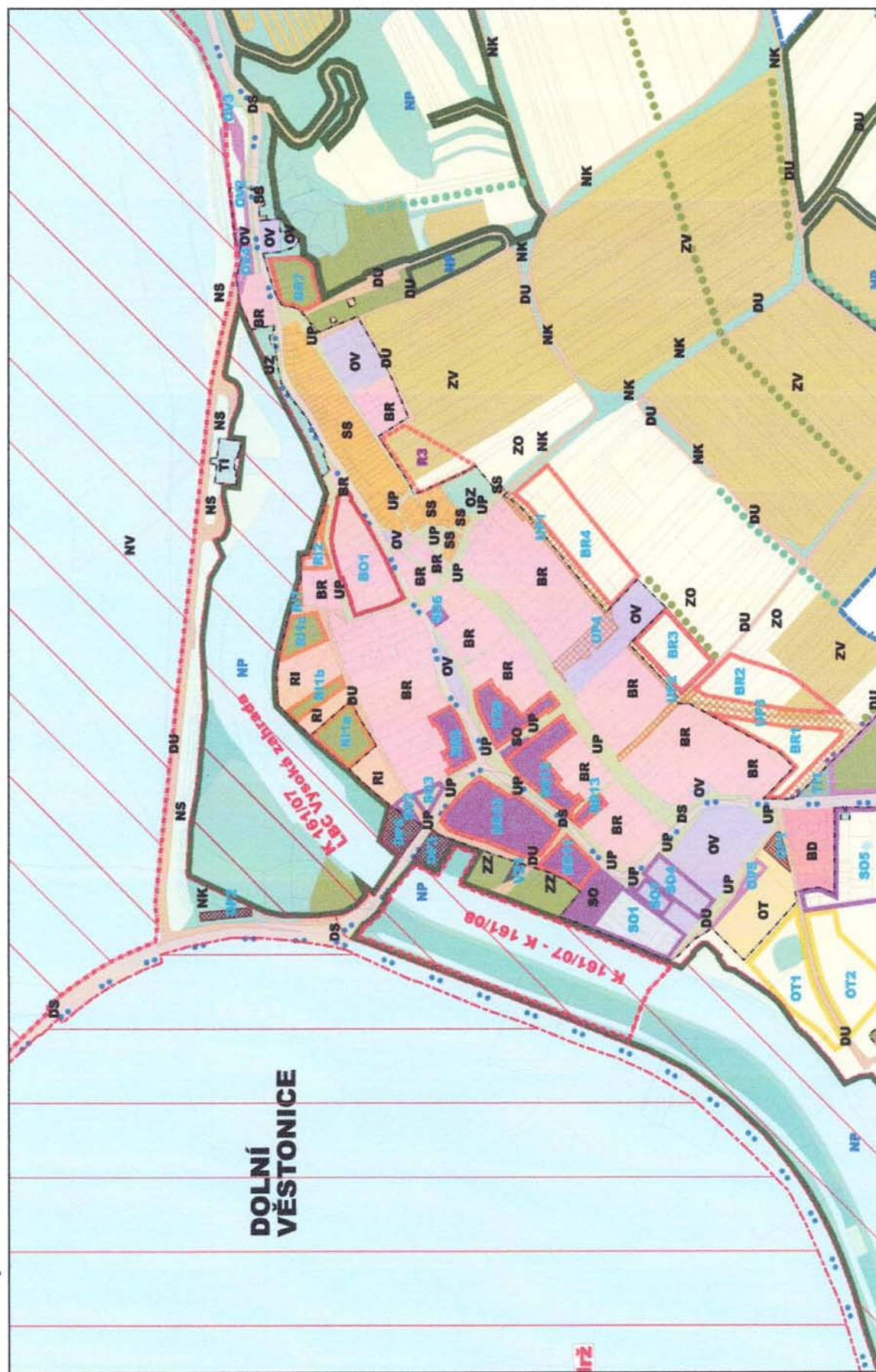
Mgr. Pavel
Vážan

Podpis Mgr. Pavel Vážan
DN: cn=Mgr. Pavel Vážan, o=CZ,
ou=Mgr. Pavel Vážan, notář, ou=notář v
Brně, email=vazan@notarvazan.cz
Datum: 2025.03.13 14:55:48 +01'00'





Hlavní výkres ÚP



D. Věstonice pozemky p.č. 1192/28, 1192/43, 1246/64, 1286/60 a 1377/36

Kupní smlouva V- 5480/2025-704 – realizovaná cena 5 500 000,- Kč

Popis:

Prodej zahrady 2 449 m² Pozemek u vodní nádrže Nové Mlýny 2 449 m² - Dolní Věstonice

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme exkluzivní rekreační pozemek o celkové výměře 2 449 m², nacházející se v atraktivní lokalitě Dolní Věstonice – přímo na břehu oblíbené vodní nádrže Nové Mlýny. Součástí pozemku je i část vodní plochy, což zajišťuje jedinečnou možnost vybudovat si na vlastním pozemku soukromé molo pro relaxaci i sportovní vyžití. Lokalita patří mezi nejvyhledávanější místa Jižní Moravy. Okouzlí vás dechberoucí výhledy na Pálavské vrchy, zříceninu Děvičky a okolní vinice. Vodní nádrž Nové Mlýny je mimo jiné známá nejen mezi rybáři, ale také jako centrum vodních sportů – mimo jiné se zde rozvíjí i stále populárnější kitesurfing. Na pozemku je již zavedena elektřina a k dispozici je vlastní studna. Veřejný vodovod ani kanalizace zde nejsou, nicméně je možné vybudovat vlastní domovní čističku odpadních vod. Dle územního plánu je možné vystavět rekreační objekt do 80 m² s obytným podkrovím, což poskytuje ideální základ pro rekreační bydlení nebo investiční záměr. Součástí pozemku je také dřevěná chatka propojující dva karavany pod krytým přístřeškem, které poskytují základní zázemí pro okamžité využití pozemku. Celý areál je dobře přístupný po zpevněné cestě a nabízí naprostý klid a soukromí. Tento pozemek je ideální volbou jak pro milovníky přírody a vína, tak pro investory hledající místo s potenciálem v rozvíjející se turistické oblasti. Díky jedinečné kombinaci polohy u vody, výhledů, velikosti a možností využití je tato nabídka opravdovým klenotem Jižní Moravy. Neváhejte kontaktovat makléře pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky.

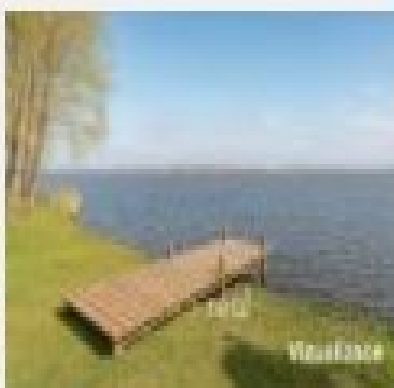
Typ nemovitosti: pozemek

Celková plocha: 2 449 m²

Druh pozemku: zahrada

Inženýrské sítě: elektřina

Elektřina: 230V



Dolní Věstonice – pozemky p.č. 64/1 a 64/3

Kupní smlouva V- 1527/2021-704 – realizovaná cena 3 900 000,- Kč

Popis:

Nemovitost k rekreaci Dolní Věstonice. Hledáte chatu pro odpočinek nebo na investici? Probouzet se daleko od stresu všedních dní v blízkosti přírody. Ráno si vychutnat kávu na terase a den strávit výlety po okolí či chytáním ryb. To vše vám nabídne chata na okraji obce Dolní Věstonice. Tato nemovitost o velikosti 4kk má v přízemí vstupní chodbu, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu s WC. Po dřevěném schodišti se dostaneme do 1NP, kde najdeme tři pokoje. Topení je řešeno krbovými kamny v obývacím pokoji. Chata je napojena na studniční vodu a kanalizací do jímky. Dolní Věstonice leží na Jižní Moravě, severně od města Mikulov. Městečko je známé díky archeologickému nálezu sošky Věstonická Venuše. Dolní Věstonice se nachází na úpatí Pavlovských vrchů a na břehu vodní nádrže Vodní mlýny. V dnešní době jsou na březích vybudovány pláže a v jejich okolí rekreační střediska a kempy. Městečkem prochází značené trasy na pěší i cyklo výlety. Na případné otázky vám ráda odpoví a chatou provede, Andrea

Typ nemovitosti:	dům
Druh nemovitosti:	chata
Zastavěná plocha:	69 m ²
Užitná plocha:	138 m ²
Plocha pozemku:	852 m ²
Plocha zahrady:	783 m ²
Poloha v obci:	polosamota
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	smíšená
Stav objektu:	dobrý
Třída ENB:	třída G
Inženýrské sítě:	elektřina
Voda:	místní zdroj
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	septik

Pozn.: zahrada se nachází v ulici V Zahradách



Bavory pozemky p.č. 1487/1 a 1487/2

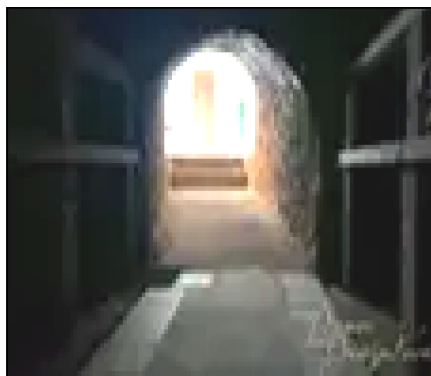
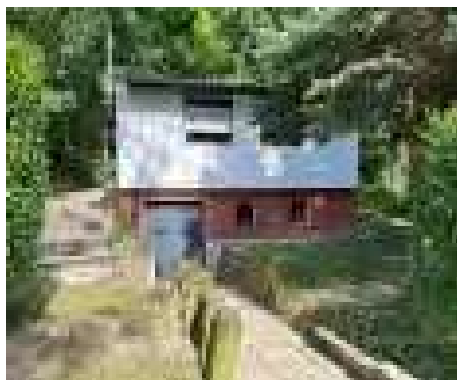
Kupní smlouva V- 4/2026-704 – realizovaná cena 2 390 000,- Kč

Popis:

Hledáte místo, kde se prolíná kouzlo vinařské tradice s odpočinkem a klidem přírody? Nebo hledáte atraktivní stavební místo s možností výstavby? Mám pro Vás jedinečnou nabídku přímo v srdci malebné obce Bavory, ležící pod majestátními Pálavskými vrchy – krajinou, kde se rodí víno s charakterem a kde dýchá atmosféra jižní Moravy. Na prodej je pozemek o celkové výměře 764 m², jehož součástí je útulná chatka se zastavěnou plochou 34 m² a klenutý vinný sklípek. Chata má jedno nadzemní podlaží a jedno přízemí, v interiéru najdete i krb, který navodí tu pravou pohodu při večerech s rodinou nebo přáteli. Pozemek je členěn na tři části: - 34 m² – zastavěná plocha chatky, - 528 m² – zahrada obklopující chatku, - 202 m² – samostatná část přes příjezdovou cestu. Nemovitost nabízí široké možnosti využití – od rekreačního objektu s vinným sklípkem až po přestavbu na obytný apartmán či rozšíření (vizualizace jsou k dispozici). Proč právě Bavory? - vyhlášená vinařská destinace s bohatým kulturním životem, - na dosah Pálavské vrchy – ráj pro turistiku, cyklistiku i romantické procházky vinicemi, - skvělá dostupnost do Mikulova (jen pár minut jízdy) a k rakouským hranicím, - klidné prostředí s kouzelnými výhledy na vinohrady a krajinu jižní Moravy. Tento pozemek s vinným sklípkem je skvělou příležitostí jak pro milovníky vína a tradic, tak i pro ty, kteří hledají rekreační útočiště v srdci Pálavy. Nečekejte, podobné nabídky se objevují jen výjimečně. Domluvte si prohlídku ještě dnes – ráda Vás provedu.

Typ nemovitosti:	dům
Druh nemovitosti:	chata
Zastavěná plocha:	34 m ²
Užitná plocha:	60 m ²
Plocha pozemku:	764 m ²
Plocha sklepa:	25 m ²
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet místností:	1
Třída ENB:	třída G
Inženýrské sítě:	elektřina
Elektřina:	230V
Doprava:	silnice, autobus
Komunikace:	asfaltová
Příslušenství:	sklep

Upřesnění: samostatná část o výměře 202 m² nebyla předmětem prodeje.



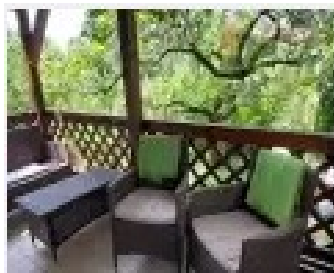
Mikulov – pozemky p.č. 7361/1, 7361/2 a 7353

Kupní smlouva V- 4644/2025-704 – realizovaná cena 2 415 000,- Kč

Popis:

Místo pro odpočinek v Mikulově – stylová chata na Pálavě Na okraji Mikulova, v tiché zahradní kolonii pod Pálavou, se skrývá chata s atmosférou, která pohladí duši. Místo, kde voní vzrostlé stromy, kvetou záhony a čas plyne pomaleji. Citlivě rekonstruovaná a pečlivě udržovaná, nabízí přízemní obytný pokoj s krbovým sporákem a útulné spaní v podkroví. Ve sklepě najdete ideální prostor pro uskladnění ovoce a zeleniny. Chata je napojena na elektřinu, má suché WC a není napojena na vodu. ideální pro ty, kdo hledají opravdový klid v přírodě. Nedaleko historického centra a přitom v tichu zahradní kolonie. Místo, kde se snoubí soukromí s duchem krajiny a výjimečnou atmosférou vinařského města.

Typ nemovitosti:	dům
Druh nemovitosti:	chata
Celková plocha:	961 m ²
Zastavěná plocha:	31 m ²
Užitná plocha:	50 m ²
Poloha v obci:	okraj obce
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	1
Počet podzemních podlaží:	1
Třída ENB:	třída G



Lednice na Mor. – pozemek p.č. 1543/9

Kupní smlouva V- 4988/2025-704 – realizovaná cena 800 000,- Kč

Popis:

Prodej zahrady 711 m² Prodej pozemku 711 m²

Prodám zahradu v Lednici na Moravě v zahrádkářské kolonii Hozloky na konci obce směrem na Nejdek. Na pozemku se nachází modulová stavba cca 3,5 x 5m. Pozemek je z části rovinatý a z části se svažuje ke slepému ramenu řeky Dyje. Na pozemek je vstup z hlavní cesty a také z obslužné cesty u řeky. Na pozemku jsou vzrostlé ovocné stromy a ořešáky. Elektřina na hranici pozemku. Parkování možné před zahradou ve stínu velkého ořešáku. Prodej bez realitky. Při rychlém a férovém jednání možná sleva. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/928417-nabidka-prodej-pozemku>

Typ nemovitosti: pozemek

Celková plocha: 711 m²

Druh pozemku: zahrada

Poznámka: svah v části pozemku je extrémně příkrý

