

## **Znalecký posudek**

Číslo položky z elektronické evidence znaleckých posudků: 036402/2024

č. 551-05/2024

o ceně:

pozemků p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň, evidovaných v katastru nemovitostí na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 659509), vše včetně součástí a příslušenství a spoluvlastnického podílu 2/3 na pozemku p. č. 2458/89 – ostatní plocha, jiná plocha evidovaného v katastru nemovitostí na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 659509), včetně součástí a příslušenství



### **Účel posudku:**

Zjištění ceny obvyklé pro exekuční řízení Exekutorského úřadu Brno - město, Minská 54, 616 00 Brno ve věci oprávněného:

AB 4 B.V., IČ: 34186049, se sídlem Strawinskylaan 933, Amsterdam, Nizozemí, PSČ: 1077XX, práv. zast. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00

proti povinnému:

Soňa Zlámalová za účasti manžela Bohumila Zlámala, bytem Ježov č. p. 116, Ježov, PSČ: 696 48

**Zadavatel posudku:** Exekutorský úřad v Brně - městě, JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

č. spisu: 97EX 6815/15

**Posudek vypracoval:** Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti

Datum místního šetření: 6. 5. 2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 6. 5. 2024

Číslo vyhotovení: 1/3

V Hodoníně dne 14. 6. 2024

Tento znalecký posudek obsahuje 67 stran včetně příloh a předává se ve trojím vyhotovení.

Přílohy:

1. výpis z KN ze dne 18. 4. 2024 pro k. ú. Ježov, LV 1028
2. výpis z KN ze dne 18. 4. 2024 pro k. ú. Ježov, LV 1308
3. kopie katastrální mapy ze dne 14. 5. 2024, pro k. ú. Ježov, z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
4. situace
5. fotodokumentace

## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1.1 Úkol znalce**

Úkolem znalce je:

1. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-16 ze dne 30. 11. 2015 a to:

**pozemků evidovaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 284/155, v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku, o výměře 99 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/1, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 91 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/2, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 65 m<sup>2</sup>

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

2. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-17 ze dne 30. 11. 2015 a to spoluvlastnický podíl na nemovitosti povinné a manžela o velikosti 2/3:

**pozemku evidovaného na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 2459/89, v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 200 m<sup>2</sup>

Nemovitost je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

3. stanovit cenu obvyklou
4. uvést příslušenství nemovitostí
5. uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
6. stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

### **1.1.2 Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek o určení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení.

### **1.1.3 Údaje sdělené zadavatelem znaleckého posudku mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **2. Výčet použitých podkladů**

- 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 18. 4. 2024, LV 1028, k. ú. Ježov
- 2.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 18. 4. 2024, LV 1308, k. ú. Ježov
- 2.3 Kopie katastrálních map ze dne 6. 5. 2024 z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 2.4 Usnesení č.j. 97EX 6815/15-96 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 18. 4. 2024, o ustanovení znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí pro vyhotovení znaleckého posudku.
- 2.5 Exekuční příkaz č.j. 97EX 6815/15-16 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 30. 11. 2015
- 2.6 Exekuční příkaz č.j. 97EX 6815/15-17 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 30. 11. 2015
- 2.7 Územní plán obce Ježov
- 2.8 Stanovisko k inženýrským sítím GasNet, s.r.o. ze dne 14. 5. 2024
- 2.9 Informace o inženýrských sítích EG.D, a.s. ze dne 14. 5. 2024
- 2.10 Informace o technické infrastruktuře z IGIS web VaK Hodonín, a.s. ze dne 14. 5. 2024
- 2.11 Informace z obecního úřadu obce Ježov
- 2.12 Sdělení stavebního úřadu Kyjov ze dne 20. 5. 2024
- 2.13 Informace o kupních cenách z katastru nemovitostí
- 2.14 Výsledky místního šetření dne 6. 5. 2024, za účasti vlastníků nemovitých věcí, paní Soni Zlámalové a paní Lenky Čechové
- 2.15 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb..

2.16 Malý lexikon obcí pro rok 2023

2.17 Internetové stránky Českého statistického úřadu

### **3. Nález - údaje o oceňovaných nemovitých věcech**

Ježov je obec s 717 obyvateli. Nachází se v Jihomoravském kraji, v okrese Hodonín, cca 25 km severovýchodně od města Hodonín a cca 8 km na severovýchod od města Kyjov. Východní částí obce protéká potok Hruškovice a západní částí Skalecký potok. Oba potoky se pod obcí v jižní části sbíhají. Na obou potocích se nachází vodní nádrže. V okolí obce je převážně zemědělská krajina. Severozápadní svahy jsou osázeny vinicemi a na východ jsou převážně sady. V katastru obce se nachází přírodní památky: Loska, Ježovský lom a Hošťálka.

V obci se nachází základní síť obchodů a služeb, mateřská, základní škola, základní lékařská péče (praktický, dětský a zubní lékař). Jsou zde: obecní úřad, pošta, knihovna, ubytovací zařízení – autokemping, ze sportovních zařízení je to fotbalové hřiště, školní hřiště.

Dopisem ze dne 23. 4. 2024 vyzval znalec vlastníky oceňovaných nemovitých věcí k umožnění prohlídky a zaměření nemovitých věcí a k předložení dokladů od oceňovaných nemovitých věcí, a to: stavebního povolení, kolaudačního rozhodnutí, projektové dokumentace, případných nájemních smluv, smluv o věcném břemeni a o sdělení dalších informací souvisejících s oceňovanými nemovitými věcmi, které mají vliv na určení jejich ceny. K místnímu šetření se dostavily, paní Soňa Zlámalová a paní Lenka Čechová, které umožnily znalci vstup na oceňované pozemky a do oceňovaných stavebních objektů. Znalci byly, při místním šetření, předloženy následující doklady:

Projektová dokumentace stavby garáže na pozemku p. č. 2534/2, žádost o povolení stavby garáže ze dne 9. 4. 1991 adresovaná Odboru výstavby Městského úřadu v Kyjově, stanovisko stavební komise Obecního úřadu v Ježově ke stavbě garáže ze dne 26. 4. 1991, žádost o stavební povolení pro stavbu garáže ze dne 7. 6. 1991, adresovaná Odboru výstavby Městského úřadu v Kyjově, smlouva darovací a o zřízení věcného břemene ze dne 29. 11. 2018 (V-6231/2018-738).

Informace o oceňovaném objektu garáže byly zjišťovány také na Obecním úřadě v Ježově. Dle sdělení zástupce obecního úřadu nebyly v archivu obce nalezeny žádné dokumenty, týkající se stavby garáže na pozemku p. č. 2534/2 ani stavby na pozemku p. č. 2459/89. Také v archivu stavebního úřadu v Kyjově se žádné dokumenty ke stavbě garáže nenacházejí.

Jiné podklady týkající se oceňovaných nemovitých věcí nebyly znalci předloženy ani znalcem zjištěny. Znalec nepřebírá odpovědnost za odlišnost a takové rozdíly, které by mohly mít vliv na celkovou obvyklou cenu nemovitých věcí.

### **Pozemky evidované na LV 1028 pro k. ú. Ježov**

Oceňované pozemky: p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň, se nacházejí v severovýchodní části obce Ježov, v blízkosti rodinného domu č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. 268 a u silnice II/422, která propojuje okresy Břeclav, Hodonín a Uherské Hradiště.

Příjezd a přístup k oceňovaným pozemkům p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 a po obecní zpevněné komunikaci (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001). K pozemku p. č. 284/155 příjezd zajištěn není. Pozemek je přístupný, z veřejného prostranství, přes oceňovaný pozemek p. č. 2534/2, nebo přes pozemek p. č. 284/46 (LV 10001).

### **Pozemek p. č. 284/155**

Pozemek p. č. 284/155 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku, o výměře 99 m<sup>2</sup>.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně nepravidelného tvaru. K pozemku není zajištěn příjezd z veřejného prostranství. Pozemek je přístupný, z veřejného prostranství, přes oceňovaný pozemek p. č. 2534/2, nebo přes pozemek p. č. 284/46 (LV 10001).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Je částečně oplocen a je užíván jako součást oplocené zahrady na pozemcích p. č. 284/155 (LV 1028), p. č. 284/154 (LV 89), p. č. 284/76 (LV 631) a p. č. 284/46 (LV 10001). Ke dni místního šetření se na pozemku nachází trvalý porost (travní porost, ovocné dřeviny – švestky (3 kusy), oplocení z vlnitých desek se vstupními vrátky, zpevněná plocha

ze zámkové dlažby a pod částí povrchu pozemku stavba jiného vlastníka - kanalizační potrubí DN 250mm. Jedná se o stavbu jiného vlastníka (Obec Ježov), která není ve znaleckém posudku oceněna. Smlouva o věcném břemeni (služebnosti) ani nájemní smlouva mezi vlastníky pozemku a vlastníkem kanalizace uzavřena nebyla.

#### **Pozemek p. č. 2534/1**

Pozemek p. č. 2534/1 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 91 m<sup>2</sup>.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně trojúhelníkového tvaru. Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 a částečně po obecní zpevněné ploše (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Část pozemku je využívána vlastníkem pozemku k zemědělským účelům a nachází se na ní jednoleté zemědělské plodiny a trvalé porosty - ovocné dřeviny (jabloně 2 kusy). Na části pozemku se nachází stavba jiného vlastníka (Obce Ježov) - chodník ze zámkové dlažby, která není ve znaleckém posudku oceněna. Smlouva o věcném břemeni ani nájemní smlouva mezi vlastníky pozemku a vlastníkem venkovní úpravy - chodníku ze zámkové dlažby, uzavřena nebyla.

#### **Pozemek p. č. 2534/2**

Pozemek p. č. 2534/2 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 65 m<sup>2</sup>.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně lichoběžníkového tvaru. Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 přes obecní zpevněnou plochu (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Na pozemku stojí objekt garáže, která není evidována v katastru nemovitostí na listu vlastnickém. Dle informace ze stavebního úřadu v Kyjově nebylo ke stavbě vydáno stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí. Část pozemku za objektem garáže je oplocena, spolu s částí pozemku p. č. 2459/89 (LV 1028), plotem z vlnitého plechu se vstupními vrátky z pozemku p. č. 2459/89 (LV 1028) a p. č. 284/155 a slouží jako skladovací plocha. Nachází se na ní zpevněná plocha z betonové dlažby. Část pozemku před objektem garáže je využívána vlastníkem pozemku k parkování a vjezdu do garáže a nachází se na ní zpevněná plocha ze zatravněvacích betonových tvárnic a betonové zámkové dlažby, část pozemku je využívána k veřejným účelům a nachází se na ní stavba jiného vlastníka (Obce Ježov), zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby – chodník. Stavba jiného vlastníka není ve znaleckém posudku oceněna. Smlouva o věcném břemeni ani nájemní smlouva mezi vlastníky pozemku a vlastníkem venkovní úpravy - chodníku ze zámkové dlažby, uzavřena nebyla. Podél hranice s pozemkem p. č. 2534/1 vede přístupový chodník ze zámkové dlažby k pozemku p. č. 284/155.

#### **Garáž bez č. p./ č. e.**

##### **Popis garáže**

Objekt je jednopodlažní s plochou střechou, nepodsklepený. Půdorysně má tvar obdélníku. Stavebně navazuje na obvodovou zeď rodinného domu č. p. 57. Do objektu se vstupuje z ulice, vstupními vraty.

##### **Konstrukce a vybavení**

Základy běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo je z cihel, tl. 0,300 m. Strop je s rovným podhledem, stropní konstrukce je keramických desek Hurdis na ocelových nosnících. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Denní osvětlení je zajištěno otvory v obvodové zdi, vyplněnými skleněnými tvárnicemi. Vstupní vrata jsou plechová. Odvětrání garáže je dvěma malými otvory v zadní obvodové zdi. Podlaha je betonová. Povrchy vnitřních stěn a stropu jsou opatřeny vápenocementovou omítkou. Vnější omítky je vápenocementová.

Elektroinstalace je světelná. Objekt není vybaven bleskosvodem.

##### **Zjištěné závady:**

Objekt celkově v dobrém stavu. Není dokončena fasádní omítky (barva). Ve stříšce nad vstupem je prasklá skleněná výplň.

##### **Výměry pro ocenění:**

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 vyhlášky.

Vrchní stavba: délka 6,40 m, šířka 4,10 m, výška 2,14 m až 2,44 m.

OP = (6,40 m x 4,10 m x (2,14 m + 2,44 m)/2 = 60,09 m<sup>3</sup>

#### Zastavěná plocha:

I. nadzemní podlaží: 4,10m x 6,40m = 26,24 m<sup>2</sup>

V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází obytná zástavba.

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, plynu, vodovodu, kanalizace. Parkovací možnosti v okolí oceňovaných nemovitých věcí jsou dobré, a to na parkovacích plochách v okolí a na pozemcích ve funkčních celcích se stavebními pozemky zastavěnými rodinnými domy.

Vzdálenost do centra obce (obecní úřad) je cca 670 m. Zastávka veřejné autobusové dopravy je vzdálena cca 560 m, železniční zastávka v obci a okolí není.

Dle platného územního plánu obce Ježov jsou pozemky p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň a menší část pozemku p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, situovány v ploše bydlení, označené „Bch“

Funkční charakteristika: zóna přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností plošně nepřesahující velikost pozemků pro bydlení v zóně, využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

Popis: obytné plochy souměrně obklopují centrální obytnou zónu z jihu, severu, východu i západu. Do obytných ploch jsou ze západu a z východu vklíněny plochy veřejné vybavenosti. Rozděleny jsou přirozenými trasami vodních toků (Skaleckého potoka a potoka Hruškovice).

Na severu zastavěného území je způsob zástavby ovlivněn morfologií terénu okolo toku Hruškovice.

Na jižním okraji obce se zastavěné území paprskovitě rozvíjí od západu na jih.

Podle míry změn v území jsou navrženy další prognózní plochy, jejichž potenciál je využitelný až po vyčerpání ploch stávajících a navrhovaných.

Koncepce úprav: Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro.

Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

Obytné zázemí obce je navrženo nově rozvíjet na jižním okraji zastavěného území.

Stavebními objemy bude respektována nivní poloha, stávající objemy nebudou převyšovány.

Převážná část pozemku p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku je situována v ploše přírodní označené „Úses“

Funkční charakteristika: plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

Popis: zónu tvoří nivy Hruškovice a Skaleckého potoka, plochá údolnice od prameniště na východě území a pozůstatek úvozové cesty v trati Čtvrtky. Samostatnou enklávu tvoří významný krajinný prvek na jihovýchodě území. Další plochy tvoří plochy nutné k provázání plošných segmentů do systému ekologické stability.

Koncepce úprav: klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

Respektovat stávající zástavbu. Nepřípustné jsou výsadby geograficky nepůvodních dřevin, snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu) a zmenšování ploch.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 18. 4. 2024 nejsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny. Ve skutečnosti je pod povrchem pozemku p. č. 284/155 uloženo kanalizační potrubí DN 250 mm a části pozemků p. č. 2534/1 a 2534/2 jsou užívány jako veřejné prostranství a nachází se na nich zpevněná plocha – chodník. Jedná se o stavby jiného vlastníka – Obce Ježov.

Znalci nebyly předloženy žádné doklady o jiných právech a závadách spojených s oceňovanými nemovitými věcmi.

#### **Pozemek evidovaný na LV 1308 pro k. ú. Ježov**

##### **Pozemek p. č. 2459/89**

Pozemek p. č. 2459/89 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 200 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek se nachází v severovýchodní části obce Ježov, za rodinným domem č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. st. 268.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihozápad, půdorysně nepravidelného tvaru. Příjezd ani přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství zajištěn není. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků, p. č. 284/155 (LV 1028) a p. č. 268, jehož součástí je rodinný dům č. p. 57 (LV 89).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Pozemek je částečně oplocen a je užitelsky rozdělen na dvě části. Část pozemku je využívána jako součást dvora za rodinným domem č. p. 57 stojícím na pozemku p. č. st. 268 a druhá část je využívána jako dvorní část za objektem garáže stojícím na pozemku p. č. 2435/2. Tyto dvě části jsou od sebe vzájemně odděleny oplocením se vstupními vrátky. Na dvorní části za rodinným domem č. p. 57 se nachází hospodářský objekt (bývalý chlívek), malý přístřešek vedle objektu chlívků, zpevněné plochy (chodníky), oplocení se vstupními vrátky.

### **Hospodářská stavba - chlívek**

#### **Popis**

Objekt je samostatně stojící, jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Půdorysně má tvar obdélníku. Do objektu se vstupuje ze dvorní části domu č. p. 57 stojícím na pozemku p. č. st. 268, vstupními dveřmi.

#### **Konstrukce a vybavení**

Základy běžného provedení.

Obvodové zdivo je z cihel, tl. 0,300 m. Strop je s rovným podhledem. Krov je dřevěný. Střešní krytina je z cihelných pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Denní osvětlení je zajištěno otvory v obvodové zdi, vyplněnými skleněnými tvárnicemi a oknem. Vstupní dveře jsou z dřevěných prken. Podlaha je betonová. Povrchy vnitřních stěn a stropu jsou opatřeny vápenocementovou omítkou. Vnější omítka je vápenocementová.

Elektroinstalace je světelná. Objekt není vybaven bleskosvodem.

#### **Zjištěné závady:**

Objekt celkově v dobrém stavu. Není dokončena fasádní omítka (barva).

#### **Výměry pro ocenění:**

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

#### **Zastavěná plocha:**

ZP:  $5,50\text{m} \times 4,40\text{m} = 24,20\text{ m}^2$

#### **Obestavěný prostor:**

OP =  $5,50\text{m} \times 4,40\text{m} \times (2,10\text{m} + 0,30\text{m}) \times 2,20\text{m}/2 = 63,89\text{ m}^3$

V nejbližším okolí oceňované nemovité věci se nachází obytná zástavba.

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, plynu, vodovodu, kanalizace. Parkovací možnosti v okolí oceňované nemovité věci jsou dobré, a to na parkovacích plochách v okolí a na pozemcích ve funkčních celcích se stavebními pozemky zastavěnými rodinnými domy.

Vzdálenost do centra obce (obecní úřad) je cca 670 m. Zastávka veřejné autobusové dopravy je vzdálena cca 560 m, železniční zastávka v obci a okolí není.

Dle platného územního plánu obce Ježov je pozemek p. č. 2459/89 - ostatní plocha, jiná plocha, situován v ploše bydlení, označené „Bch“

**Funkční charakteristika:** zóna přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností plošně nepřesahující velikost pozemků pro bydlení v zóně, využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

**Popis:** obytné plochy souměrně obklopují centrální obytnou zónu z jihu, severu, východu i západu. Do obytných ploch jsou ze západu a z východu vklíněny plochy veřejné vybavenosti. Rozděleny jsou přirozenými trasami vodních toků (Skaleckého potoka a potoka Hruškovice).

Na severu zastavěného území je způsob zástavby ovlivněn morfologií terénu okolo toku Hruškovice.

Na jižním okraji obce se zastavěné území paprskovitě rozvíjí od západu na jih.

Podle míry změn v území jsou navrženy další prognózní plochy, jejichž potenciál je využitelný až po vyčerpání ploch stávajících a navrhovaných.

**Koncepce úprav:** Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro.

Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

Obytné zázemí obce je navrženo nově rozvíjet na jižním okraji zastavěného území.

Stavebními objemy bude respektována nivní poloha, stávající objemy nebudou převyšovány.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 18. 4. 2024 není oceňovaná nemovitá věc zatížena věcnými břemeny.

Znalci nebyly předloženy žádné doklady o jiných právech a závadách spojených s oceňovanou nemovitou věcí.

#### **4. Posudek**

##### **Úkolem znalce je:**

1. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-16 ze dne 30. 11. 2015 a to:

##### **pozemků evidovaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 284/155, v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku, o výměře 99 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/1, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 91 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/2, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 65 m<sup>2</sup>

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

2. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-17 ze dne 30. 11. 2015 a to spoluvlastnický podíl na nemovitosti povinné a manžela o velikosti 2/3:

##### **pozemku evidovaného na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 2458/89, v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 200 m<sup>2</sup>

Nemovitost je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

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

#### **4.1 Určení obvyklé ceny**

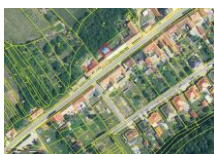
Obvyklou cenou dle § 2, odstavce (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění ke dni ocenění, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými nebo obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji. Toto porovnání se provádí na základě vlastní databáze prodaných nemovitých věcí, průzkumu trhu, informací z kupních smluv z veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

V souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a § 1a prováděcí vyhlášky č. 434/2023 Sb., znalec použil pro určení obvyklé ceny pozemků k porovnání sjednané ceny z kupních smluv získaných z katastru nemovitostí.



### Porovnávané pozemky (stavební nezastavěné)



#### 1. Ježov

Pozemek o celkové výměře 118 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný pouze přes rodinný dům. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je částečně oplocen a je využíván jako dvorní část u hospodářské stavby.

Prodáno: 06/2023 (V-2143/2023-738)

50 Kč/m<sup>2</sup>



#### 2. Ježov

Pozemky o celkové výměře 120 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky určené územním plánem pro bydlení. Pozemky jsou přístupné přes dvorní část a předzahrádku rodinného domu. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemků. Pozemky jsou využívány jako předzahrádka a zahrada u rodinného domu.

Prodáno: 07/2023 (V-2875/2023-738)

600 Kč/m<sup>2</sup>



#### 3. Ježov

Pozemek o celkové výměře 65 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný z veřejného prostranství po betonových schodech. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je využíván jako předzahrádka u rodinného domu.

Prodáno: 06/2023 (V-1816/2023-738)

50 Kč/m<sup>2</sup>



#### 4. Petrov

Pozemek o celkové výměře 400 m<sup>2</sup>, prodán podíl 1/28. Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný pouze přes rodinný dům. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je částečně oplocen a je využíván jako dvorní část a zahrada u rodinného domu.

Prodáno: 05/2023 (V-3223/2023-706)

350 Kč/m<sup>2</sup>



#### 5. Petrov

Pozemky o celkové výměře 2335 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky určené územním plánem pro bydlení. Pozemky jsou přístupné po nezpevněné komunikaci. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemky nejsou oploceny a jsou využívány jako záhumenky.

Prodáno: 09/2022 (V-5811/2022-706)

805 Kč/m<sup>2</sup>





#### 6. Čejkovice

Pozemek o celkové výměře 66 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek určený územním plánem pro vinné sklepy. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. Inženýrské sítě nejsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako nezpevněná travnatá plocha.

Prodáno: 06/2023 (V-3328/2023-706)

303 Kč/m<sup>2</sup>



#### 7. Bzenec

Pozemek o celkové výměře 80 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek určený územním plánem pro občanskou vybavenost. V katastru nemovitostí je evidován v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek je přístupný po nezpevněné ploše. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je částečně oplocen a je využíván jako zahrada za rodinným domem.

Prodáno: 05/2023 (V-1660/2023-738)

600 Kč/m<sup>2</sup>



#### 8. Nenkovice

Pozemek o výměře 388 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je situován v zastavěném území obce, v okrajové části obce za řadovými rodinnými domy. Není přístupný po zpevněné ani nezpevněné komunikaci. Pozemek je využíván jako zahrada za rodinnými domy. Dle územního plánu pozemek leží v ploše smíšené obytné.

Prodej: 02/2022 (V-153/2022-738)

65Kč/m<sup>2</sup>



#### 9. Hovorany

Pozemek o výměře 785 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je situován v zastavěné části obce, mezi zástavbou rodinných domů. Pozemek není přístupný z veřejného prostranství po zpevněné ani nezpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky využíván, bez trvalých porostů a staveb. Dle územního plánu pozemek leží v ploše smíšené obytné venkovské.

Prodej: 11/2022 (V-4867/2022-738)

100Kč/m<sup>2</sup>

Z kupních smluv získaných znalcem z katastru nemovitostí vyplývá, že realizovaná cena za obdobné nezastavěné pozemky v obci Ježov a okolí v letech 2022 až 2023 činila 50 – 805 Kč/m<sup>2</sup>.

Získané kupní ceny jsou upraveny indexem odlišnosti na základě účelu využití pozemků dle územního plánu, velikosti a významu obce, poloze pozemků v obci, velikosti a tvaru pozemků, možnosti komerčního využití, případného omezení využití pozemků z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemku a pod povrchem pozemku, zastavěnosti pozemků a data prodeje.

Pozemek p. č. 2534/1

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m <sup>2</sup>	Index odlišnosti Io							Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	inž. sítě K3	dopr.dostup. K4	tvar, velikost K5	ostatní K6	
1	50	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	55
2	600	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	665
3	50	1,02	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	55
4	350	1,02	1,00	1,06	1,00	0,92	1,03	0,80	444
5	805	1,09	1,00	1,06	1,00	0,95	1,22	1,00	714
6	303	1,02	0,86	1,17	1,00	0,95	1,00	1,00	323
7	600	1,02	0,56	1,38	1,00	0,92	1,00	1,00	861
8	65	1,20	1,00	0,97	1,00	0,92	1,02	1,00	85
9	100	1,10	1,00	1,14	1,00	0,92	1,06	1,00	99

Maximum: 861 Kč/m<sup>2</sup>

Minimum: 55 Kč/m<sup>2</sup>

Průměr: 367 Kč/m<sup>2</sup>

Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ( $k_{zc} \leq 1,00$ , v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen i vývoj obvyklé ceny v čase. Příslušným indexem bude sjednaná cena promítnuta do období, ke kterému je ocenění provedeno.
- K1 (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K2 (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle inženýrských sítí) – porovnání pozemků z hlediska možnosti napojení na stávající inženýrské sítě v okolí pozemku
- K4 (Koeficient úpravy dle dopravní dostupnosti) – hodnocení možnosti využití veřejné hromadné dopravy z hlediska existence MHD v obci, vzdálenosti pozemku od zastávky MHD, počtu dopravních spojení a dopravní dostupnosti k hranici pozemku
- K5 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K6 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku, omezení využívání pozemků z hlediska staveb na pozemku, případně pod povrchem pozemku, vlastnických vztahů, možnosti komerčního využití pozemků.

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Cena oceňovaného pozemku p. č. 2534/1 v k. ú. Ježov určená porovnáním sjednaných cen k datu ocenění, činí 367 Kč/m<sup>2</sup>.

**Cena pozemku p. č. 2534/1 určená porovnáním**

$C_{pc} = 367 \text{ Kč/m}^2 \times 91 \text{ m}^2 = 33\,397 \text{ Kč}$

**Zaokrouhleno: 33 400 Kč**

Cena oceňovaného pozemku p. č. 2534/1 v k. ú. Ježov, určená porovnáním sjednaných cen k datu ocenění, činí 33 400 Kč.

# Pozemek p. č. 2459/89 bez vedlejších staveb

Porovnávání nemovitě věci	Cena k porovnání Kč/m <sup>2</sup>	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
		zdroj	účel využití	poloha	inž. sítě	dopr.dost.	tvar, velikost	ostatní	
1	50	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,15	45
2	600	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,15	538
3	50	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,15	45
4	350	1,02	1,00	1,06	1,00	1,00	1,02	1,05	314
5	805	1,09	1,00	1,06	1,00	1,05	1,21	1,15	567
6	303	1,02	0,86	1,17	1,00	1,05	0,99	1,15	257
7	600	1,02	0,56	1,38	1,00	1,00	0,99	1,15	696
8	65	1,20	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,15	69
9	100	1,10	1,00	1,14	1,00	1,00	1,05	1,15	80

Maximum: 696 Kč/m<sup>2</sup>

Minimum: 45 Kč/m<sup>2</sup>

Průměr: 290 Kč/m<sup>2</sup>

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatečný počet stejných porovnávaných nemovitých věcí (pozemek s vedlejšími stavbami pro chov hospodářských zvířat), je oceňovaný pozemek s vedlejšími stavbami porovnáván s obdobnými pozemky nezastavěnými upravenými indexem odlišnosti. Z kupních smluv získaných znalcem z katastru nemovitostí vyplývá, že realizovaná cena za obdobné nezastavěné pozemky v obci Ježov a okolí v letech 2022 až 2023 činila 50 – 805 Kč/m<sup>2</sup>.

Získané kupní ceny jsou upraveny indexem odlišnosti na základě účelu využití pozemků dle územního plánu, velikosti a významu obce, poloze pozemků v obci, velikosti a tvaru pozemků, možnosti komerčního využití, případného omezení využití pozemků z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemku a pod povrchem pozemku, zastavěnosti pozemků a data prodeje.

Cena určená porovnávací metodou:

$C_p = 290,00 \text{ Kč/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = 58\,000 \text{ Kč}$

Zaokrouhleno: **58 000 Kč**

Cena určená porovnávací metodou pro nezastavěný pozemek činí 58 000 Kč.

K ceně nezastavěného stavebního pozemku je připočtena cena vedlejších staveb na pozemku p. č. 2459/89, která je stanovena znalcem ve výši **96 800 Kč** (viz. odst. 4.2.4.2 znaleckého posudku).

Cena pozemku p. č. 2459/89 včetně vedlejších staveb na pozemku celkem **154 800 Kč**

Cena určená porovnávací metodou pro pozemek p. č. 2459/89 činí 154 800 Kč.

## Porovnávané pozemky (stavební, zastavěné garáže)



### 1. Dubňany

Řadová jednopodlažní nepodsklepená garáž umístěná na pozemku o velikosti 20 m<sup>2</sup> v okrajové části obce v zástavbě řadových garáží. Příjezd k hranici pozemku je po zpevněné ploše.

Prodej: 12/2021 (V-9498/2021-706)

100 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, větší opotřebení, menší vybavenost, menší velikost, menší rozlohu pozemku.



## 2. Dubňany

Řadová jednopodlažní nepodsklepená garáž umístěná na pozemku o velikosti 20 m<sup>2</sup> v okrajové části obce v zástavbě řadových garáží. Příjezd k hranici pozemku je po zpevněné ploše.

Prodej: 02/2022 (V-656/2022-706)

150 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, větší opotřebení, menší vybavenost, menší velikost, menší rozlohu pozemku.



## 3. Dubňany

Řadová jednopodlažní nepodsklepená garáž umístěná na pozemku o velikosti 20 m<sup>2</sup> v okrajové části obce v zástavbě řadových garáží. Příjezd k hranici pozemku je po nezpevněné ploše.

Prodej: 02/2023 (V-740/2023-706)

190 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, větší opotřebení, menší vybavenost, menší velikost, menší rozlohu pozemku.



## 4. Hodonín

Řadová jednopodlažní nepodsklepená garáž umístěná na pozemku o velikosti 20 m<sup>2</sup> v okrajové části obce v zástavbě řadových garáží. Příjezd k hranici pozemku je po nezpevněné ploše.

Prodej: 09/2021 (V-7825/2021-706)

120 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, vybavenost, má menší velikost, menší rozlohu pozemku, větší opotřebení.



## 5. Hodonín

Řadová jednopodlažní nepodsklepená garáž umístěná na pozemku o velikosti 24 m<sup>2</sup> v okrajové části obce v zástavbě řadových garáží. Příjezd k hranici pozemku je po nezpevněné ploše.

Prodej: 10/2021 (V-7931/2021-706)

140 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, vybavenost, menší velikost, menší rozlohu pozemku, větší opotřebení.

Z kupních smluv získaných znalcem vyplývá, že realizovaná cena za obdobné pozemky zastavěné objekty garáží v obci Ježov a okolí v letech 2021 až 2023 činila 100 000 Kč – 190 000 Kč. Získané kupní ceny jsou upraveny indexem odlišnosti na základě jejich velikosti objektů, jejich opotřebení, vybavenosti, umístění v obci, rozloze pozemku, možnosti napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnosti k hranici pozemků, vlastnických vztahů a data prodeje.

# Pozemek p. č. 2534/2

Porovnávané nemovitě věci	Cena k porovnání Kč	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč
		zdroj Kzc	velikost K1	opotřebení K2	vybavenost K3	obec K4	pozemek K5	ostatní K6	
1	100000	1,26	0,90	0,95	0,95	1,04	0,97	1,00	152 251
2	150000	1,21	0,90	0,95	0,95	1,04	0,97	1,00	221504
3	190000	1,08	0,90	0,95	0,95	1,04	0,97	1,00	250428
4	120000	1,13	0,90	0,90	1,00	1,24	0,97	1,00	139181
5	140000	1,16	0,90	0,90	1,00	1,24	0,97	1,00	166689

Maximum: 250 428 Kč

Minimum: 139 181 Kč

Průměr: 186 071 Kč

## Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ( $k_{zc} \leq 1,00$ , v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen i vývoj obvyklé ceny v čase. Příslušným indexem bude sjednaná cena promítnuta do období, ke kterému je ocenění provedeno.
- K1 (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K2 (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle inženýrských sítí) – porovnání pozemků z hlediska možnosti napojení na stávající inženýrské sítě v okolí pozemku
- K4 (Koeficient úpravy dle dopravní dostupnosti) – hodnocení možnosti využití veřejné hromadné dopravy z hlediska existence MHD v obci, vzdálenosti pozemku od zastávky MHD, počtu dopravních spojení a dopravní dostupnosti k hranici pozemku
- K5 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K6 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku, omezení využívání pozemků z hlediska staveb na pozemku, případně pod povrchem pozemku, vlastnických vztahů, možnosti komerčního využití pozemků.

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Cena oceňovaného pozemku p. č. 2534/2 v k. ú. Ježov, určená porovnáním sjednaných cen k datu ocenění, činí 186 071 Kč.

## Porovnávané pozemky (přírodní)



1. Ježov



Pozemek o celkové výměře 122 m<sup>2</sup>, prodán podíl 5/8 (76 m<sup>2</sup>) . Jedná se o pozemek určený územním plánem pro plochy přírodní. Pozemek je přístupný z veřejného prostranství pouze po nezpevněných plochách jiných vlastníků. Inženýrské sítě nejsou v blízkosti pozemku. Pozemek je využíván jako přírodní plocha u vodního toku Hruškovice.

Prodáno: 02/2023 (V-171/2023-738)

100 Kč/m<sup>2</sup>



## 2. Karlín

Pozemek o výměře 229 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zeleň. Pozemek je situován v zastavěném území obce. Je přístupný po zpevněné účelové komunikaci. Pozemek je využíván jako součást parku ve vnitřní části obce. Dle územního plánu pozemek leží v ploše parkové zeleně.

Prodej: 08/2023 (V-4311/2023-706)

50Kč/m<sup>2</sup>



## 3. Karlín

Pozemky o výměře 1163 m<sup>2</sup> (prodána 1/2). Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zeleň a zahrada. Pozemky jsou situovány v zastavěném i nezastavěném území obce. Pozemky v zastavěné části obce jsou přístupné po zpevněné účelové komunikaci, pozemek v extravilánu obce je přístupný po nezpevněné ploše. Pozemky v zastavěné části obce jsou využívány jako součást parku, pozemek v extravilánu je zemědělsky užíván. Dle územního plánu pozemky v zastavěné části obce leží v ploše parkové zeleně, pozemek v extravilánu v ploše zemědělské.

Prodej: 06/2022 (V-3710/2022-706)

10Kč/m<sup>2</sup>

Z kupních smluv získaných znalcem z katastru nemovitostí vyplývá, že realizovaná cena za obdobné pozemky v obci Ježov a okolí v letech 2022 až 2023 činila 10 – 100 Kč/m<sup>2</sup>.

## Pozemek p. č. 284/155

Porovnávání nemovitě věci	Cena k porovnání Kč/m <sup>2</sup>	Index odlišnosti lo					Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	tvar, velikost K3	ostatní K4	
1	100	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	102
2	50	1,02	1,00	0,96	1,01	1,00	53
3	10	1,16	1,00	0,96	1,04	0,80	15

Maximum: 102 Kč/m<sup>2</sup>

Minimum: 15 Kč/m<sup>2</sup>

Průměr: 56 Kč/m<sup>2</sup>

## Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ( $k_{zc} \leq 1,00$ , v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře je koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní

kanceláře je redukována koeficientem 0,90. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen i vývoj obvyklé ceny v čase. Příslušným indexem bude sjednaná cena promítnuta do období, ke kterému je ocenění provedeno.

- K1 (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K2 (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází a přístupu nebo příjezdu k pozemku, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K4 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku, omezení využívání pozemků z hlediska staveb na pozemku, případně pod povrchem pozemku, vlastnických vztahů, možnosti komerčního využití pozemků.

Cena oceňovaného pozemku p. č. 284/155 v k. ú. Ježov určená porovnáním sjednaných cen k datu ocenění, činí 56 Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Cena pozemku p. č. 284/155 určená porovnáním**

$C_{pc} = 56 \text{ Kč/m}^2 \times 99 \text{ m}^2 = 5\,544 \text{ Kč}$

**Zaokrouhleno: 5 540 Kč**

Cena oceňovaného pozemku p. č. 284/155 v k. ú. Ježov, určená porovnáním sjednaných cen k datu ocenění, činí 5 540 Kč.

#### **Cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu se určí podle § 39a oceňovací vyhlášky.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí oceňovaný pozemek p. č. 284/155 není zatížen věcným břemenem. Ve skutečnosti jsou však pod povrchem pozemku uloženy kanalizační potrubí DN 250 mm (zjištěno z webových stránek společnosti VaK Hodonín, a.s. a územního plánu obce Ježov).

##### **Obsahem věcného břemene je:**

Povinnost strpět výkon práva provozovatele kanalizačního potrubí vstupovat a vjíždět při stavbě, provozování, opravách, změnách nebo odstraňování potrubí. Dále je zde ochranné pásmo 1,5 m.

##### **Popis věcného břemene**

Na základě webových stránek společnosti VaK Hodonín, a.s. a územního plánu obce Ježov, se pod povrchem pozemku nachází kanalizační potrubí DN 250 mm. Podzemní vedení křížuje pozemek v délce cca 1,40 m (zjištěno odhadem).

##### **Ocenění věcného břemene**

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U služebností se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku podzemním vedením.

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. U věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny (§ 39a oceňovací vyhlášky).

Jednotková základní cena byla zjištěna ve výši: 10,95 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné by pak činilo:  $0,05 \times 10,95 \text{ Kč/m}^2 = 0,55 \text{ Kč/m}^2$ .

##### **Plocha pro výpočet věcného břemene:**

Znalec nemá k dispozici geometrický plán se zaměřením věcného břemene. Plocha pro výpočet věcného břemene je zjištěna odhadem: 0,35 m<sup>2</sup>

**Použité simulované nájemné pro výpočet: 0,55 Kč/m<sup>2</sup>**

##### **Výpočet ceny věcného břemene:**

Roční jednotkové nájemné dosažitelné.....	0,55 Kč/m <sup>2</sup>
Dílčí roční užitek $ru_i$ z výměry 0,35 m <sup>2</sup> .....	0,20 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy .....	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy .....	neurčeno
Koeficient míry užítku $k_o$ .....	0,25
Roční užitek celkem $ru_o$ .....	0,20 Kč
Míra kapitalizace pro výpočet $p$ .....	10 %
<b><u>Cena věcného břemene (roční užitek <math>ru_o</math>/ míra kapitalizace <math>p</math>) .....</u></b>	<b><u>5,00 Kč</u></b>
<b>Cena věcného břemene kanalizačního potrubí celkem zaokrouhleno.....</b>	<b><u>10,00 Kč</u></b>



#### **4.2 Cena zjištěná**

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se, dle § 1c vyhlášky č. 434/2023 Sb. určuje ve znaleckém posudku i cena zjištěná.

*Cena zjištěná je v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. cenou, která se používá tehdy, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování než určením obvyklé ceny.*

#### **Pozemky evidované na LV 1028 pro k. ú. Ježov**

##### **4.2.1 Pozemek p. č. 284/155 o výměře 99 m<sup>2</sup>, § 9**

Pozemek p. č. 284/155 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně nepravidelného tvaru. K pozemku není zajištěn příjezd z veřejného prostranství. Pozemek je přístupný, z veřejného prostranství, přes oceňovaný pozemek p. č. 2534/2, nebo přes pozemek p. č. 284/46 (LV 10001).

Pozemek je částečně oplocen a je užíván jako součást oplocené zahrady na pozemcích p. č. 284/155 (LV 1028), p. č. 284/154 (LV 89), p. č. 284/76 (LV 631) a p. č. 284/46 (LV 10001). Ke dni místního šetření se na pozemku nachází venkovní úpravy – chodník ze zámkové betonové dlažby a oplocení z vlnitého plechu se vstupními vrátky, trvalý porost (travní porost, ovocné dřeviny – švestky (3 kusy) a pod povrchem pozemku kanalizační potrubí DN 250mm. Jedná se o stavbu jiného vlastníka (Obec Ježov), která není ve znaleckém posudku oceněna.

Dle územního plánu obce Ježov se pozemek nachází z větší části v nezastavěné části obce, v ploše přírodní, označené „Úses“ a z menší části v zastavěné části obce, v ploše bydlení, označené „Bch“.

##### **4.2.1.1 Cena pozemku je určena dle § 9, odst. (5) vyhlášky**

Průměrná cena zemědělských pozemků v daném k. ú.: 10,94Kč/m<sup>2</sup>

Přirážka za polohu, příloha č. 5, tabulka 1, pol. 1.8.2: +20%

Cena upravená:

$$CU = 10,94\text{Kč/m}^2 \times 0,20 + 10,94\text{Kč/m}^2 \times 0,25 = 3,28 \text{ Kč/m}^2$$

Výměra pozemku: 99 m<sup>2</sup>

Cena pozemku

$$3,28 \text{ Kč/m}^2 \times 99 \text{ m}^2 = 324,72 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhleno dle § 50: 320 Kč**

Cena pozemku p. č. 284/155 o výměře 99 m<sup>2</sup> činí, ke dni odhadu, 320 Kč.

##### **4.2.1.2 Cena venkovních úprav se určí podle § 18 oceňovací vyhlášky.**

Jako venkovní úpravy jsou oceněny: zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby (3,84 m<sup>2</sup>) a oplocení z plechových vlnitých desek se vstupními vrátky.

##### **4.2.1.2.1 Zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby**

Popis

Jedná se o zpevněnou plochu z betonové zámkové dlažby v ploše 3,84 m<sup>2</sup>.

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy ze zámkové dlažby: 3,84 m<sup>2</sup>

Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.29

Stáří a opotřebení

Stáří

Stáří objektu S = 10 let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

$$\text{Opotřebení celkem } A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/50 = 20,00\%$$

Opotřebení stavby činí 20,00%.

#### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

#### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,990

#### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová zámková dlažba	480,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 480,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 480 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 1\,223,04 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 3,84 \text{ m}^2 \times 1\,223,04 \text{ Kč/m}^2 = 4\,696,47 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: 20,00 \%} \quad - 939,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 3\,757,18 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 3\,757,18 \text{ Kč} \times 0,990 = 3\,719,61 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhleno dle § 50**

**3 720,00 Kč**

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, na pozemku p. č. 284/155, ke dni odhadu, činí 3 720 Kč.

#### **4.2.1.2.2 Plot z vlnitého plechu**

##### Popis

Jedná se o plot z vlnitého plechu dna ocelové sloupky do patek.

##### Výměry pro ocenění

Pohledová plocha: 28,40 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 13.11

## Stáří a opotřebení

### Stáří

Stáří objektu  $S = 15$  let

Předpokládaná životnost je: 30 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 15/30 = 50,00\%$

Opotřebení stavby činí 50,00%.

### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením  $1 \text{ m}^2$  pohledové plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty  $K_5$ ,  $K_i$ .

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,990

### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za  $1 \text{ m}^2$  zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ $\text{m}^2$
111	46.21.11.1		Oplocení	Vlnité plechy	645,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za  $1 \text{ m}^2$  plochy 645,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za  $1 \text{ m}^2$  se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 645 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 1\,643,46 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = \text{m}^2 \times ZCU = 28,40 \text{ m}^2 \times 1\,643,46 \text{ Kč/m}^2 = 46\,674,26 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 50,00\% \quad - 23\,337,13 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 23\,337,13 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu  $1 \text{ m}^2$ , určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 23\,337,13 \text{ Kč} \times 0,990 =$$

$$23\,103,76 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhлено dle § 50**

$$\mathbf{23\,100,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, plotu z vlnitého plechu, na pozemku p. č. 284/155, ke dni odhadu, činí 23 100 Kč.

#### 4.2.1.2.3 Plotová vrátka

##### Popis

Jedná se o plotová vstupní vrátka z vlnitého plechu.

##### Výměry pro ocenění

1 kus

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 14.3

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu  $S = 15$  let

Předpokládaná životnost je: 30 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 15/30 = 50,00\%$

Opotřebení stavby činí 50,00%.

##### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

##### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty  $K_5$ ,  $K_i$ .

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,990

##### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ks
111	46.21.11.1		Oplocení	Vlnité plechy	1 600,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 kus 1 600,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 kus se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 1\,600 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 4\,076,80 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = ks \times ZCU = 1 \text{ ks} \times 4\,076,80 \text{ Kč/ks} =$$

$$4\,076,80 \text{ Kč}$$

odpočet opotřebení: 50,00 %

$$- 2\,038,40 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladovým způsobem

$$2\,038,40 \text{ Kč}$$

#### d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů, způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 2\,038,40 \text{ Kč} \times 0,990 =$$

2 018,02 Kč

**Zaokrouhleno dle § 50**

**2 020,00 Kč**

Cena venkovní úpravy, plotových vrátek z vlnitého plechu, na pozemku p. č. 284/155, ke dni odhadu, činí 2 020 Kč.

#### 4.2.1.2 Rekapitulace venkovních úprav:

4.2.1.2.1 zpevněná plocha ze zámkové dlažby..... 3 720 Kč

4.2.1.2.2 plot z vlnitého plech..... 23 100 Kč

4.2.1.2.3 plotová vrátka..... 2 020 Kč

**Celkem** **28 840 Kč**

#### 4.2.1.3 Porosty - § 46

Ke dni místního šetření se na oceňovaném pozemku p. č. 284/155 nacházejí trvalé porosty, ovocné dřeviny (švestky – 3 kusy).

Cena ovocných dřevin dle tabulky č. 2 přílohy č. 36

č. položky	Druh	Stáří	Cena za jednotku (Kč/kus)	Úprava zákl. ceny (Kč/kus)	Počet kusů	Cena celkem (Kč)
28	Švestka, ŠP-vt	7	1005		3	3 015
celkem					3	3 015

**Zaokrouhleno dle § 50 - 3 020Kč**

Cena porostů na pozemku p. č. 284/155 ke dni ocenění činí 3 020Kč.

#### 4.2.1.4 Cena věcného břemene se určí podle § 39a oceňovací vyhlášky.

Dle výpisu z katastru nemovitostí oceňovaný pozemek p. č. 284/155 není zatížen věcným břemenem. Ve skutečnosti jsou však pod povrchem pozemku uloženo kanalizační potrubí DN 250 mm (zjištěno z webových stránek společnosti VaK Hodonín, a.s. a územního plánu obce Ježov).

Obsahem věcného břemene je:

Povinnost strpět výkon práva provozovatele kanalizačního potrubí vstupovat a vjíždět při stavbě, provozování, opravách, změnách nebo odstraňování potrubí. Dále je zde ochranné pásmo 1,5 m.

Popis věcného břemene

Na základě webových stránek společnosti VaK Hodonín, a.s. a územního plánu obce Ježov, se pod povrchem pozemku nachází kanalizační potrubí DN 250 mm. Podzemní vedení křížuje pozemek v délce cca 1,40 m (zjištěno odhadem).

Ocenění věcného břemene

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U služebností se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku podzemním vedením.

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. U věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny (§ 39a oceňovací vyhlášky).

Jednotková základní cena byla zjištěna ve výši: 10,95 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné by pak činilo: 0,05 x 10,95 Kč/m<sup>2</sup> = 0,55 Kč/m<sup>2</sup>.

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Znalec nemá k dispozici geometrický plán se zaměřením věcného břemene. Plocha pro výpočet věcného břemene je zjištěna odhadem: 0,35 m<sup>2</sup>

Použité simulované nájemné pro výpočet: 0,55Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné..... 0,55 Kč/m<sup>2</sup>

Dílčí roční užitek ru<sub>i</sub> z výměry 0,35m<sup>2</sup> ..... 0,20 Kč

Roční užitek zjištěný ze smlouvy ..... 0 Kč

Počet let užívání práva podle smlouvy ..... neurčeno

Koeficient míry užítku k<sub>o</sub> ..... 0,25

Roční užitek celkem ru<sub>o</sub> ..... 0,20 Kč

Míra kapitalizace pro výpočet p ..... 10 %  
Cena věcného břemene (roční užitek ru/ míra kapitalizace p) ..... 5,00 Kč  
**Cena věcného břemene kanalizačního potrubí celkem zaokrouhleno..... 10,00 Kč**

#### 4.2.1.3 Rekapitulace:

4.2.1.1 Pozemek p. č. 284/155 ..... 320 Kč  
4.2.1.2 Venkovní úpravy na pozemku p. č. 284/155 ..... 28 840 Kč  
4.2.1.3 Porosty na pozemku p. č. 284/155 ..... 3 020 Kč  
4.2.1.4 věcné břemeno - kanalizační potrubí ..... -10 Kč  
**Cena zjištěná celkem 32 170 Kč**

Cena pozemku p. č. 284/155 o výměře 99 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, po odečtení věcných břemen 32 170 Kč.

#### 4.2.2 Pozemek p. č. 2534/1 o výměře 91 m<sup>2</sup>, § 9

Pozemek p. č. 2534/1 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 91 m<sup>2</sup>.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně trojúhelníkového tvaru. Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 a částečně po obecní zpevněné komunikaci (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Část pozemku je využívána vlastníkem pozemku k zemědělským účelům a nachází se na ní jednoleté zemědělské plodiny a trvalé porosty - ovocné dřeviny (jabloně 2 kusy). Na části pozemku se nachází stavba jiného vlastníka, Obce Ježov, chodník ze zámkové dlažby, která není ve znaleckém posudku oceněna.

Dle územního plánu obce Ježov se pozemek nachází v zastavěné části obce, v ploše bydlení, označené „Bch“.

##### 4.2.2.1 Cena pozemku je určena dle § 9, odst. (4)a) vyhlášky.

Ježov		
Malý lexikon obcí ČR 2023	Počet obyvatel obce	717
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku výjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín Kč/m2	2193

##### Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV.	Od 501 do 1000 obyvatel	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní případy	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				616,00

##### Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00

P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				<b>1,000</b>

#### Index omezujících vlivů pozemku: lo - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $lo = 1 + \sum P1-6$				<b>1,000</b>

#### Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby	1,01
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,01
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
P7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka je od 201 do 1000m	-0,03
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				<b>0,990</b>

<b>Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1:</b> $I = IT \times IO \times IP$				<b>0,990</b>
<b>Základní cena upravená:</b> $ZCU = ZC \times I \times 0,30$			Kč/m <sup>2</sup>	<b>182,95</b>
<b>Základní cena upravená redukcí:</b> $ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum vpi) / \sum vpi$			Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Výměra pozemku:</b>			m <sup>2</sup>	<b>91,00</b>
<b>Cena pozemku:</b>			Kč	<b>16 648,45</b>
<b>Zaokrouhлено dle § 50</b>			Kč	<b>16 650,00</b>

Cena pozemku p. č. 2534/1 o výměře 91 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, 16 650 Kč.

#### 4.2.2.2 Porosty - § 46

Ke dni místního šetření se na oceňovaném pozemku p. č. 2534/1 nacházejí trvalé porosty, ovocné dřeviny (jabloně – 2 kusy). Opěrnou konstrukci tvoří kovové dráty upevněné na betonových sloupcích. Cena ovocných dřevin dle tabulky č. 2 přílohy č. 36

č. položky	Druh	Stáří	Cena za jednotku (Kč/kus)	Úprava zákl. ceny (Kč/kus)	Počet kusů	Cena celkem (Kč)
23	Jabloně, JHKM-Zk	33	35		2	70
<b>celkem</b>					<b>1</b>	<b>70</b>



**Zaokrouhleno dle § 50 - 70Kč**

Cena porostů na pozemku p. č. 2534/1 ke dni ocenění činí 70Kč.

**4.2.2.3 Rekapitulace ceny nemovité věci, pozemku p. č. 2534/1 celkem**

4.2.2.1 pozemek - § 9	16 650 Kč
4.2.2.2 porosty - § 46	70 Kč
<b>Cena zjištěná celkem</b>	<b>16 720 Kč</b>

Cena pozemku p. č. 2534/1 o výměře 91 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, celkem 16 720 Kč.

**4.2.3 Pozemek p. č. 2534/2 o výměře 65 m<sup>2</sup>, § 4**

Pozemek p. č. 2534/2 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 65 m<sup>2</sup>.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihovýchod, půdorysně lichoběžníkového tvaru. Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 přes obecní zpevněnou komunikaci (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Na pozemku stojí objekt garáže, která není evidována v katastru nemovitostí na listu vlastnickém. Dle informace ze stavebního úřadu v Kyjově nebylo ke stavbě vydáno stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí. Část pozemku za objektem garáže je oplocena, spolu s pozemkem p. č. 2459/89 (LV 1028), plotem z vlnitého plechu se vstupními vrátky z pozemku p. č. 284/155 (LV 1308) a slouží jako skladovací plocha. Nachází se na ní zpevněná plocha z betonové dlažby. Část pozemku před objektem garáže je využívána vlastníkem pozemku k parkování a vjezdu do garáže a nachází se na ní zpevněná plocha ze zatravnovací betonové dlažby, část pozemku je využívána k veřejným účelům a nachází se na ní stavba jiného vlastníka, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby - chodník. Podél hranice s pozemkem p. č. 2534/1 vede přístupový chodník ze zámkové dlažby.

Dle územního plánu obce Ježov se pozemek nachází v zastavěné části obce, v ploše bydlení, označené „Bch“.

**4.2.3.1 Cena pozemku je určena dle § 4, odst. (1) vyhlášky.**

Ježov		
Malý lexikon obcí ČR 2023	Počet obyvatel obce	717
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín Kč/m2	2193

**Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky**

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV.	Od 501 do 1000 obyvatel	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní případy	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				616,00

**Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek s nemovitou stavbou (stejný vlastník)	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00

				-0,05
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				<b>1,000</b>

#### Index omezujících vlivů pozemku: lo - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $lo = 1 + \sum P1-6$				<b>1,000</b>

#### Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Garáže	0,80
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P4	Dopravní dostupnost k pozemku	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
P5	Parkovací možnosti	II.	Dobré	0,00
P6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez vlivu	0,00
P7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-7)$				<b>0,832</b>

<b>Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1:</b> $I = IT \times IO \times IP$				<b>0,832</b>
<b>Základní cena upravená: <math>ZCU = ZC \times I</math></b>			Kč/m <sup>2</sup>	<b>512,51</b>
<b>Výměra pozemku:</b>			m <sup>2</sup>	<b>65,00</b>
<b>Cena pozemku:</b>			Kč	<b>33 313,15</b>
<b>Zaokrouhleno dle § 50</b>			Kč	<b>33 310,00</b>

Cena pozemku p. č. 2534/1 o výměře 65 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, 33 310 Kč.

#### 4.2.3.2 Cena garáže se určí podle § 37 oceňovací vyhlášky.

##### Popis garáže

Objekt je jednopodlažní s plochou střechou, nepodsklepený. Půdorysně má tvar obdélníku. Stavebně navazuje na obvodovou zeď rodinného domu č. p. 57. Do objektu se vstupuje z ulice, vstupními vraty.

##### Konstrukce a vybavení

Základy běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo je z cihel, tl. 0,300 m. Strop je s rovným podhledem, stropní konstrukce je keramických desek Hurdis na ocelových nosnících. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Denní osvětlení je zajištěno otvory v obvodové zdi, vyplněné skleněnými tvárnici. Vstupní vrata jsou plechová. Odvětrání garáže je dvěma malými otvory v zadní obvodové zdi. Podlaha je betonová. Povrchy vnitřních stěn a stropu jsou opatřeny vápenocementovou omítkou. Vnější omítky je vápenocementová.

Elektroinstalace je světelná. Objekt není vybaven bleskosvodem.

Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 vyhlášky.

Vrchní stavba: délka 6,40 m, šířka 4,10 m, výška 2,14 m až 2,44 m.

$$OP = (6,40 \text{ m} \times 4,10 \text{ m} \times (2,14 \text{ m} + 2,44 \text{ m})/2 = 60,09 \text{ m}^3$$

Stáří

Dle dostupných dokladů a informací vlastníků pozemku je stáří garáže cca 33 let.

Výpočet ceny garáže

Cena dokončené garáže se zjistí vynásobením počtu  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 26 v tabulce č. 1, upravenou indexem konstrukce a vybavení. V základní ceně garáže je zahrnuto její standardní vybavení uvedené v příloze č. 13.

Ježov		
Malý lexikon obcí ČR 2023	Počet obyvatel obce	717
Kraj		Jihomorav.
Základní cena příloha č. 26, tab. 1: ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2954

**Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Ti
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek s nemovitou stavbou (stejný vlastník)	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index trhu: $IT = P6 \times (1 + \sum P1-5)$				<b>1,000</b>

**Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 4**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Garáže	0,80
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	I.	Lze napojit na veškeré sítě v obci	0,00
P4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
P5	Parkovací možnosti	II.	Dobré	0,00
P6	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez vlivu	0,00
P7	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2 - 7)$				<b>0,832</b>

**Index konstrukce a vybavení: Iv - příloha č. 26, tabulka č. 2**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby	II.	Zděná s plochou střechou	B
1	Druh stavby	II.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo tloušťky 15-30cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství - venkovní úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
				-0,04
6	Stavebně-technický stav	III.	Stavba se zanedbanou údržbou	0,85
s	$s = 1 - 0,005 \times y$		33	0,84
Index konstrukce a vybavení: $Iv = (1 + V1-5) \times V6$				<b>0,681</b>

<b>Základní cena upravená: ZCU = ZC x Iv</b>		Kč/m <sup>3</sup>	<b>2 011,67</b>
----------------------------------------------	--	-------------------	-----------------

Obestavěný prostor: OP	m3	60,09
<b>Cena garáže</b> ( vč.ev. příslušenství) bez pozemku: CSp = OPxZCUxltxIP	Kč	100 573,40
<b>Zaokrouhleno dle § 50</b>	Kč	100 570,00

Cena nemovité věci, garáže na pozemku p. č. 2435/2, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, ke dni ocenění, činí 100 570 Kč.

#### **4.2.3.3 Cena venkovních úprav se určí podle § 18 oceňovací vyhlášky.**

Jako venkovní úpravy jsou oceněny: zpevněná plocha z betonové dlažby (5,37 m<sup>2</sup>) ve dvorní části pozemku, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby (4,90 m<sup>2</sup>) a zatravněvacích betonových tvárnic (3,67 m<sup>2</sup>) v uliční části, okapový chodník z betonové dlažby 0,50 m x 0,50 m (3,20 m<sup>2</sup>).

##### **4.2.3.3.1 Zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby**

###### Popis

Jedná se o zpevněnou plochu u vstupu do objektu a podél objektu garáže, která je z betonové zámkové dlažby.

###### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy ze zámkové dlažby: 4,90 m<sup>2</sup>

###### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.29

###### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu S = 10 let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/50 = 20,00\%$

Opotřebení stavby činí 20,00%.

###### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

###### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
CZ-CC		
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,832

###### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová zámková dlažba	480,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 480,- Kč.

**b) Zjištění základní ceny upravené ZCU**

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 480 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 1\,223,04 \text{ Kč}$$

**c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11**

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 4,90 \text{ m}^2 \times 1\,223,04 \text{ Kč/m}^2 = 5\,992,90 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 20,00 \% \quad - 1\,198,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 4\,794,32 \text{ Kč}$$

**d) Výpočet ceny stavby, § 10**

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 4\,794,32 \text{ Kč} \times 0,832 = 3\,988,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{3\,990,00 \text{ Kč}}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, na pozemku p. č. 2435/2, ke dni odhadu, činí 3 990 Kč.

**4.2.3.3.2 Zpevněná plocha ze zatravnovacích tvárnic**

Popis

Jedná se o zpevněnou plochu u vstupu do objektu, která je z betonových zatravnovacích tvárnic.

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy ze zatravnovacích tvárnic: 3,67 m<sup>2</sup>

Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.18

Stáří a opotřebení

Stáří

Stáří objektu S = 10 let

Předpokládaná životnost je: 25 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

$$\text{Opotřebení celkem } A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/25 = 40,00\%$$

Opotřebení stavby činí 40,00%.

Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

**a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.**

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

**b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41**

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

**c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky**

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,832

#### Výpočet ceny

##### *a) Zjištění základní ceny ZC stavby*

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová zatravnovací dlažba	340,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 340,- Kč.

##### *b) Zjištění základní ceny upravené ZCU*

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 340 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 866,32 \text{ Kč}$$

##### *c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11*

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 3,67 \text{ m}^2 \times 866,32 \text{ Kč/m}^2 = 3\,179,39 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 40,00 \% \quad - 1\,271,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 1\,907,63 \text{ Kč}$$

##### *d) Výpočet ceny stavby, § 10*

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 1\,907,63 \text{ Kč} \times 0,832 = 1\,587,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{1\,590,00 \text{ Kč}}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy ze zatravnovacích tvárnic, na pozemku p. č. 2435/2, ke dni odhadu, činí 1 590 Kč.

#### **4.2.3.3.3 Zpevněná plocha z betonové dlažby**

##### Popis

Jedná se o zpevněnou plochu ve dvorní části objektu, která je z betonové dlažby 30 cm x 30 cm.

##### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy z betonové dlažby: 5,37 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.1

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu S = 10 let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

$$\text{Opotřebení celkem } A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/50 = 20,00\%$$

Opotřebení stavby činí 20,00%.

##### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

##### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c)  $pp$  ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,832

#### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová dlažba	210,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 210,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 210 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 535,08 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 5,37 m^2 \times 535,08 \text{ Kč/m}^2 = 2\,873,38 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 20,00 \% \quad - 574,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 2\,298,70 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 2\,298,70 \text{ Kč} \times 0,832 =$$

$$1\,912,52 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhleno dle § 50**

$$\mathbf{1\,910,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy z betonové dlažby, na pozemku p. č. 2435/2, ke dni odhadu, činí 1 910 Kč.

#### **4.2.3.3.4 Zpevněná plocha z betonové dlažby**

##### Popis

Jedná se o okapový chodník z betonové dlažby 500 mm x 500 mm.

##### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy z betonové dlažby: 3,20 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.5

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu  $S = 33$  let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

$$\text{Opotřebení celkem } A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 33/50 = 66,00\%$$



Opotřebení stavby činí 66,00%.

#### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

#### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,832

#### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová dlažba	205,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 205,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 205 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 522,34 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 3,20 m^2 \times 522,34 \text{ Kč/m}^2 = 1\,671,49 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 66,00 \% \quad - 1\,103,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 568,31 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 568,31 \text{ Kč} \times 0,832 = 472,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{470,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy z betonové dlažby, na pozemku p. č. 2435/2, ke dni odhadu, činí 470 Kč.

#### **4.2.3.3.4 Rekapitulace venkovních úprav:**

4.2.3.3.1 zpevněná plocha ze zámkové dlažby..... 3 990 Kč

4.2.3.3.2 zpevněná plocha ze zatravněvací dlažby ..... 1 590 Kč

4.2.3.3.3 zpevněná plocha z betonové dlažby 30 x 30 cm..... 1 910 Kč

4.2.3.3.4 zpevněná plocha z betonové dlažby 50 x 50 cm..... 470 Kč

**Celkem** **7 960 Kč**

#### 4.2.3.4 Rekapitulace ceny pozemku p. č. 2534/2:

4.2.3.1 Pozemek p. č. 2534/2 .....	33 310 Kč
4.2.3.2 garáž bez č.p./č.e na pozemku p. č. 2534/2 .....	100 570 Kč
4.2.3.3 venkovní úpravy na pozemku p. č. 2534/2 .....	7 960 Kč

**Celkem** **141 840 Kč**

Cena pozemku p. č. 2534/2 o výměře 65 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, celkem 141 840 Kč.

#### Pozemek evidovaný na LV 1308 pro k. ú. Ježov

#### 4.2.4 Pozemek p. č. 2459/89 o výměře 200 m<sup>2</sup>, § 4

Pozemek p. č. 2459/89 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 200 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek se nachází v severovýchodní části obce Ježov, za rodinným domem č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. st. 268.

Pozemek je mírně svažité s orientací na jihozápad, půdorysně nepravidelného tvaru. Příjezd ani přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství zajištěn není. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků, p. č. 284/155 (LV 1028) a p. č. 268, jehož součástí je rodinný dům č. p. 57 (LV 89).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Pozemek je částečně oplocen a je uživatelsky rozdělen na dvě části. Část pozemku je využívána jako součást dvora za rodinným domem č. p. 57 stojícím na pozemku p. č. st. 268 a druhá část je využívána jako dvorní část za objektem garáže stojícím na pozemku p. č. 2435/2. Tyto dvě části jsou od sebe vzájemně odděleny oplocením se vstupními vrátky. Na dvorní části za rodinným domem č. p. 57 se nachází objekt bývalého chlívků, malý přístřešek vedle objektu chlívků, který sloužil pro chov drůbeže, zpevněné plochy (chodníky), oplocení z vlnitého plechu se vstupními vrátky a oplocení z drátěného pletiva se vstupními vrátky. Dvorní část za objektem garáže stojícím na pozemku p. č. 2534/2 je oplocena, využívána ke skladovým účelům a nachází se na ní zpevněná plocha z betonové dlažby.

Dle územního plánu obce Ježov se pozemek nachází v zastavěné části obce, v ploše bydlení, označené „Bch“.

#### 4.2.4.1 Cena pozemku je určena dle § 4, odst. (1) vyhlášky.

Ježov		
Malý lexikon obcí ČR 2023	Počet obyvatel obce	717
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín	Kč/m <sup>2</sup> 2193

#### Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV.	Od 501 do 1000 obyvatel	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní případy	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obsluhu obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				616,00

#### Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní-prodej podílu	-0,04

P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				<b>0,950</b>

**Index omezujících vlivů pozemku: lo - příloha č. 3, tabulka č. 2**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $lo = 1 + \sum P1-6$				<b>1,000</b>

**Index polohy pro pozemky.: lp - příloha č. 3, tabulka č. 3**

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby	1,01
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,01
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná občanská vybavenost	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08
P7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka je od 201 do 1000m	-0,03
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				<b>0,909</b>

<b>Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: <math>I = IT \times IO \times IP</math></b>				<b>0,864</b>
<b>Základní cena upravená: <math>ZCU = ZC \times I</math></b>			Kč/m <sup>2</sup>	<b>532,22</b>
<b>Základní cena upravená redukcí: <math>ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum vpi) / \sum vpi</math></b>			Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Výměra pozemku:</b>			m <sup>2</sup>	<b>200,00</b>
<b>Cena pozemku:</b>			Kč	<b>106 444,00</b>
<b>Zaokrouhлено dle § 50</b>			Kč	<b>106 440,00</b>

Cena pozemku p. č. 2459/89 o výměře 200 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, 106 440 Kč.

#### **4.2.4.2 Vedlejších staveb se určí podle § 16 oceňovací vyhlášky.**

##### **4.2.4.2.1 Hospodářská stavba - chlívek**

###### Popis

Objekt se nachází ve dvorní části na pozemku p. č. 2459/89. Je samostatný, jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Půdorysně má tvar obdélníku. Dříve sloužil pro chov hospodářských zvířat (chlív), nyní slouží jako sklad.

Dispozičně se skládá z jedné části. Vstup je zajištěn dveřmi sbitými z dřevěných prken. Vstup na půdu je po přenosném žebříku.

###### Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

###### Zastavěná plocha:

ZP: 5,50m x 4,40m = 24,20 m<sup>2</sup>

###### Obestavěný prostor:

OP = 5,50m x 4,40m x (2,10m + 0,30m) x 2,20m/2 = 63,89 m<sup>3</sup>

###### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 434/2023 Sb. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I B - svislé konstrukce zděné, se střechou – krovem neumožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

###### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo a není zaneseno ani v dokladech katastru nemovitostí. Dle sdělení vlastníka pozemku je stavba užívána od roku 1990.

Stáří objektu S = 2024 - 1990 = 34et

Předpokl. životnost Z = 80 let

###### Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem A = 100 % x S/Z = 100 % x 34/80 = 42,50 %

Opotřebení stavby lineární metodou činí 42,50 %.

###### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 14, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

###### Koeficienty

a) K<sub>4</sub> ...koeficient vybavení stavby: určí se dle § 16 vyhlášky, odst. 2

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IB	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,07100	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 0,30m	S	0,31800	0,31800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,19800	0,19800
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,07300	0,07300
5	Krytina	taška pálená	S	0,08100	0,08100
6	Klempířské	podstandard	P	0,01700	0,00782
7	Úpravy povrchů	standard	S	0,06100	0,06100
8	Schodiště	není	S		0,00000
9	Dveře	dřevěné svlakové	P	0,03000	0,01380
10	Okna	jednoduchá	S	0,01100	0,01100
11	Podlahy	betonová	S	0,08200	0,08200
12	Elektroinstalace	světelná	P	0,05800	0,02668
	Celkem			1,00000	0,94330
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,94330

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový dle přílohy č. 20  
pro obec Ježov činí 0,80

$$K_5 = 0,80$$

- b)  $K_i$  ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41  
SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274) – budovy ostatní jinde neuvedené  
 $K_i = 2,975$
- c)  $pp$  ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky  
 $pp = I_T \times I_P = 0,950 \times 0,909 = 0,863$

#### Výpočet ceny

##### a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za  $m^3$  obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 14.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ $m^3$ obest. prostoru
1274	46.21.19.9	I B	Budova ostatní, jinde neuvedená	Zděná	1 250,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za  $1 m^3$  obestavěného prostoru 1 250,- Kč.

##### b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za  $m^3$  obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 0,9433 \times 0,80 \times 2,975$$

$$ZCU = 2\,806,32 \text{ Kč}$$

##### c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = OP \times ZCU = 63,89 m^3 \times 2\,806,32 \text{ Kč}/m^3 = 179\,295,78 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 42,50 \% \quad - 76\,200,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 103\,095,07 \text{ Kč}$$

##### d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 103\,095,07 \text{ Kč} \times 0,863 = 88\,971,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{88\,970,00 \text{ Kč}}}$$

Cena vedlejší stavby, hospodářské stavby ve dvorní části, na pozemku p. č. 2459/89 ke dni odhadu činí 88 970 Kč.

#### **4.2.4.2.2 Přístřešek pro chov drůbeže**

##### Popis

Objekt se nachází ve dvorní části na pozemku p. č. 2459/89 a navazuje na hospodářskou stavbu. Je jednopodlažní se šikmou střechou, nepodsklepený. Půdorysně má tvar obdélníku. Dříve sloužil jako přístřešek pro drůbež (kurník), nyní slouží jako sklad.

Dispozičně se skládá z jedné části.

Nosná konstrukce je kovová, Zastřešení je z vlnitých osinkocementových desek. Obvodové stěny tvoří drátěné pletivo, vlnitý plech. Vstupní dveře jsou z drátěného pletiva a z dřevěných prken.

##### Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

##### Zastavěná plocha:

$$ZP: 2,80m \times 2,28m = 6,38 m^2$$

##### Obestavěný prostor:

$$OP = 2,80m \times 2,28m \times (1,20m + 2,00m)/2 = 8,62 m^3$$

##### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 434/2023 Sb. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I G - nosná konstrukce kovová, se střechou – krovem neumožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

### Stáří a opotřebení

#### Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo a není zaneseno ani v dokladech katastru nemovitostí. Dle sdělení vlastníka pozemku je stavba užívána od roku 1990.

Stáří objektu  $S = 2024 - 1990 = 34\text{et}$

Předpokl. životnost  $Z = 80\text{ let}$

#### Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem  $A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 34/80 = 42,50 \%$

Opotřebení stavby lineární metodou činí 42,50 %.

#### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 14, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

### Koeficienty

a)  $K_4$  ... koeficient vybavení stavby: určí se dle § 16 vyhlášky, odst. 2

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IG	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,1220	0,1220
2	Obvodové stěny	pilířky	S	0,3100	0,3100
3	Stropy	neuvažují se	S	0,0000	0,0000
4	Krov (podhled)	kovový	S	0,3350	0,3350
5	Krytina	osinkocementové desky	S	0,1280	0,1280
6	Klempířské	pozink. plech	S	0,0420	0,0420
7	Úpravy povrchů	nátěr	S	0,0630	0,0630
8	Schodiště	není	S		0,0000
9	Dveře	dřevěné a drátěné	O		0,0250
10	Okna	nejsou	S		0,0000
11	Podlahy	nejsou	S		0,0000
12	Elektroinstalace	není	S		0,0000
	Celkem			1,0000	1,0250

a)  $K_5$  ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro obec Ježov činí 0,80

$K_5 = 0,80$

b)  $K_i$  ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41

SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274) – budovy ostatní jinde neuvedené

$K_i = 2,975$

c)  $pp$  ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

$pp = I_T \times I_P = 0,950 \times 0,909 = 0,863$

#### Výpočet ceny

a) *Zjištění základní ceny ZC stavby*

Základní cena za  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 14.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ $\text{m}^3$ obest. prostoru
1274	46.21.19.9	I G	Budova ostatní, jinde neuvedená	Kovová	750,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za  $1 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru 750,- Kč.

b) *Zjištění základní ceny upravené ZCU*

Základní cena upravená za  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$

$ZCU = 750 \text{ Kč} \times 1,025 \times 0,80 \times 2,975$

$ZCU = 1\,829,63 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$   
 $CS_N = OP \times ZCU = 8,62m^3 \times 1\,829,63Kč/m^3 = 15\,771,41\,Kč$   
 odpočet opotřebení: 42,50 %  
 -----  
 Cena stavby nákladovým způsobem 9 068,56 Kč

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS  
 $CS = CS_N \times pp = 9\,068,56Kč \times 0,863 = 7\,826,17\,Kč$   
**Zaokrouhleno dle § 50 7 830,00 Kč**

Cena vedlejší stavby, přístřešku ve dvorní části, na pozemku p. č. 2459/89 ke dni odhadu činí 7 830 Kč.

**4.2.4.2 Rekapitulace vedlejších staveb:**

4.2.4.2.1 hospodářská stavba (chlívek) ..... 88 970 Kč

4.2.4.2.2 přístřešek pro drůbež..... 7 830 Kč

**Celkem 96 800 Kč**

**4.2.4.3 Cena venkovních úprav se určí podle § 18 oceňovací vyhlášky.**

Jako venkovní úpravy jsou oceněny: zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby ( $37,34\,m^2$ ), zpevněná plocha z betonové dlažby ( $22,44\,m^2$ ), oplocení z drátěného pletiva se vstupními vrátky a oplocení z plechových vlnitých desek se vstupními vrátky.

**4.2.4.3.1 Zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby**

Popis

Jedná se o zpevněnou plochu z betonové zámkové dlažby v ploše  $37,34\,m^2$ .

Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy ze zámkové dlažby:  $37,34\,m^2$

Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.29

Stáří a opotřebení

Stáří

Stáří objektu  $S = 10$  let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/50 = 20,00\%$

Opotřebení stavby činí 20,00%.

Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením  $1\,m^2$  zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty  $K_5$ ,  $K_i$ .

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ješov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky



Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,945 (podle stavby hlavní)

#### Výpočet ceny

##### *a) Zjištění základní ceny ZC stavby*

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová zámková dlažba	480,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 480,- Kč.

##### *b) Zjištění základní ceny upravené ZCU*

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 480 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 1\,223,04 \text{ Kč}$$

##### *c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11*

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 37,34 m^2 \times 1\,223,04 \text{ Kč/m}^2 = 45\,668,31 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 20,00 \% \quad - 9\,133,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 36\,534,65 \text{ Kč}$$

##### *d) Výpočet ceny stavby, § 10*

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 36\,534,65 \text{ Kč} \times 0,863 = 31\,529,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \mathbf{31\,530,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, na pozemku p. č. 2459/89, ke dni odhadu, činí 31 530 Kč.

#### **4.2.4.3.2 Zpevněná plocha z betonové dlažby**

##### Popis

Jedná se o zpevněnou plochu, která je z betonové dlažby 30 cm x 30 cm.

##### Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha zpevněné plochy z betonové dlažby: 22,44 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 8.3.1

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu S = 10 let

Předpokládaná životnost je: 50 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

$$\text{Opotřebení celkem } A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 10/50 = 20,00\%$$

Opotřebení stavby činí 20,00%.

##### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

##### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.23.11.5), 211	Zpevněná plocha	3,185

c)  $pp$  ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,863

#### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
211	46.23.11.5		Zpevněná plocha	Betonová dlažba	210,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 210,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 210 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 535,08 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 22,44 \text{ m}^2 \times 535,08 \text{ Kč/m}^2 = 12\,007,20 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 20,00 \% \quad - 2\,401,14 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 9\,605,76 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 9\,605,76 \text{ Kč} \times 0,863 = 8\,289,77 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{8\,290,00 \text{ Kč}}}$$

Cena venkovní úpravy, zpevněné plochy z betonové dlažby, na pozemku p. č. 2459/89, ke dni odhadu, činí 8 390 Kč.

#### 4.2.4.3.3 Plot z vlnitého plechu

##### Popis

Jedná se o plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek mezi dvorní částí za rodinným domem a dvorní částí za garáží.

##### Výměry pro ocenění

Pohledová plocha: 10,94 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 13.11

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu  $S = 15$  let

Předpokládaná životnost je: 30 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebením celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 15/30 = 50,00\%$   
 Opotřebením stavby činí 50,00%.

#### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> pohledové plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

#### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,863

#### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
111	46.21.11.1		Oplocení	Vlnité plechy	645,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> plochy 645,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 645 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 1\,643,46 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 10,94 \text{ m}^2 \times 1\,643,46 \text{ Kč/m}^2 = 17\,979,45 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebením: } 50,00\% \quad - 8\,989,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 8\,989,72 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 8\,989,72 \text{ Kč} \times 0,863 = 7\,758,13 \text{ Kč}$$

**Zaokrouhleno dle § 50**

$$\mathbf{7\,760,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, plotu z vlnitého plechu, na pozemku p. č. 2459/89, ke dni odhadu, činí 7 760 Kč.

#### 4.2.4.3.4 Plotová vrátka

##### Popis

Jedná se o plotová vstupní vrátka z vlnitého plechu.

##### Výměry pro ocenění

1 kus

### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 14.3

### Stáří a opotřebení

#### Stáří

Stáří objektu  $S = 15$  let

Předpokládaná životnost je: 30 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 15/30 = 50,00\%$

Opotřebení stavby činí 50,00%.

### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

#### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty  $K_5$ ,  $K_i$ .

a)  $K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	$K_5$
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b)  $K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient $K_i$
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c)  $pp$  ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,863

### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ks
111	46.21.11.1		Oplocení	Vlnité plechy	1 600,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 kus 1 600,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 kus se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 1\,600 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 4\,076,80 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$

$$CS_N = ks \times ZCU = 1 \text{ ks} \times 4\,076,80 \text{ Kč/ks} = 4\,076,80 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 50,00\% \quad - 2\,038,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 2\,038,40 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů, způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 2\,038,40 \text{ Kč} \times 0,863 = 1\,759,14 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \mathbf{1\,760,00 \text{ Kč}}$$

Cena venkovní úpravy, plotových vrátek z vlnitého plechu, na pozemku p. č. 2559/89, ke dni odhadu, činí 1 760 Kč.

#### 4.2.4.3.5 Plot z drátěného pletiva

##### Popis

Jedná se o plot z drátěného pletiva na ocelových sloupcích ukotvených do patek u přístřešku pro chov drůbeže.

##### Výměry pro ocenění

Pohledová plocha: 2,40 m<sup>2</sup>

##### Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 13.1

##### Stáří a opotřebení

###### Stáří

Stáří objektu S = 34 let

Předpokládaná životnost je: 40 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 34/40 = 85,00\%$

Opotřebení stavby činí 85,00%.

##### Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením 1 m<sup>2</sup> pohledové plochy základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

##### Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,863

##### Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m <sup>2</sup>
111	46.21.11.1		Oplocení	Drátěné pletivo	240,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1m<sup>2</sup> pohledové plochy 240,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup> se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 240 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

$$ZCU = 611,52 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS<sub>N</sub>

$$CS_N = m^2 \times ZCU = 2,40 \text{ m}^2 \times 611,52 \text{ Kč/m}^2 =$$

$$1\,467,65 \text{ Kč}$$

odpočet opotřebení: 85,00 %

$$- 1\,247,50 \text{ Kč}$$

Cena stavby nákladovým způsobem

$$220,15 \text{ Kč}$$

**d) Výpočet ceny stavby, § 10**

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu 1 m<sup>2</sup>, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 220,15 \text{ Kč} \times 0,863 =$$

189,99 Kč

**Zaokrouhleno dle § 50**

**190,00 Kč**

Cena venkovní úpravy, plotu z drátěného pletiva, na pozemku p. č. 2459/89, ke dni odhadu, činí 190 Kč.

**4.2.4.3.4 Plotová vrátka**

Popis

Jedná se o plotová vstupní vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva.

Výměry pro ocenění

1 kus

Zjištění charakteru objektu

Vzhledem k charakteru stavby, způsobu jejího užívání se jedná dle oceňovací vyhlášky o venkovní úpravu, příloha č. 17, položka: 14.2

Stáří a opotřebení

Stáří

Stáří objektu S = 34 let

Předpokládaná životnost je: 40 let

Opotřebení stavby – se zjistí lineární metodou, příloha č. 21 k vyhlášce č. 434/2023 Sb.

Opotřebení celkem  $A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 34/40 = 85,00\%$

Opotřebení stavby činí 85,00%.

Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů základní cenou v příloze č. 17, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

Základní cena uvedená v příloze č. 17 vyhlášky č. 434/2023 Sb. se násobí koeficienty K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>.

a) K<sub>5</sub> ... koeficient polohový podle přílohy č. 20 vyhl. č. 434/2023 Sb.

Číslo položky	název	K <sub>5</sub>
5	Ježov je obec s 717 obyvateli	0,80

b) K<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

Kód standardní klasifikace produkce (SKP), kód CZ-CC	název položky	koeficient K <sub>i</sub>
(46.21.11.1), 111	Oplocení	3,185

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

Obec (počet obyvatel)	
Ježov	0,863

Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za 1m<sup>2</sup> zast. pl. se zjistí z přílohy č. 17.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ks
111	46.21.11.1		Oplocení	Drátěné pletivo	1 450,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 kus 1 450,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za 1 kus se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub>

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 1\,450 \text{ Kč} \times 0,80 \times 3,185$$

ZCU = 3 694,60Kč

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem  $CS_N$   
 $CS_N = ks \times ZCU = 1 \text{ ks} \times 3\,694,60\text{Kč/ks} = 3\,694,60 \text{ Kč}$   
odpočet opotřebení: 85,00 %  $- 3\,140,41 \text{ Kč}$   
Cena stavby nákladovým způsobem  $554,19 \text{ Kč}$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu kusů, způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS  
 $CS = CS_N \times pp = 554,19\text{Kč} \times 0,863 = 478,27 \text{ Kč}$   
**Zaokrouhleno dle § 50 480,00 Kč**

Cena venkovní úpravy, plotových vrátek ocelových s výplní z vlnitého plechu, na pozemku p. č. 2459/89, ke dni odhadu, činí 480 Kč.

**4.2.4.3.4 Rekapitulace venkovních úprav:**

4.2.4.3.1 zpevněná plocha ze zámkové dlažby..... 31 530 Kč  
4.2.4.3.2 zpevněná plocha z betonové dlažby 30 x 30 cm..... 8 290 Kč  
4.2.4.3.3 plot z vlnitého plechu..... 7 760 Kč  
4.2.4.3.4 plotová vrátka..... 1 760 Kč  
4.2.4.3.5 plot z drátěného pletiva..... 190 Kč  
4.2.4.3.6 plotová vrátka..... 480 Kč

**Celkem 50 010 Kč**

**4.2.4.4 Porosty - § 46**

Ke dni místního šetření se na oceňovaném pozemku p. č. 2459/89 nacházejí trvalé porosty, okrasné rostliny. Jedná se o dřěstál (2 kusy), cypřišek (1 kus), smrk conica (4 kusy), .

Okrasné rostliny, příloha č. 39

č. položky	druh	značka	Stáří (počet let)	cena za jednotku (Kč/kus)	počet	stav	Cena celkem (Kč)
5	Smrk conica	JsII	1	530	2		1 060
5	Smrk conica	JsII	5	530	2		1 060
4	Cypřišek Lavsonův	JkIII	1	440	1		440
7	Dřěstál thunbergův	Lkl	5	190	2		380
<b>celkem</b>					<b>3</b>		<b>2 940</b>

Koeficient polohový  $K_5$  z přílohy č. 20:

$K_5 = 0,80$

Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin  $K_Z$  z přílohy č. 39:

Jedná se o zeleň u rodinných domů.

$K_Z = 0,75$

**Cena okrasných rostlin celkem:**

$2\,940\text{Kč} \times 0,80 \times 0,75 = 1\,764\text{Kč}$

**Zaokrouhleno dle § 50 – 1 760Kč**

Cena trvalých porostů na pozemku p. č. 2459/89 ke dni ocenění činí 5 280Kč.

**4.2.4.4 Rekapitulace:**

4.2.4.1 Pozemek p. č. 2459/89 ..... 106 440 Kč  
4.2.4.2 vedlejší stavby na pozemku p. č. 2459/89 ..... 96 800 Kč  
4.2.4.3 venkovní úpravy na pozemku p. č. 2459/89 ..... 50 010 Kč  
4.2.4.4 trvalé porosty na pozemku p. č. 2459/89 ..... 1 760 Kč

**Celkem 255 010 Kč**

Cena pozemku p. č. 2459/89 o výměře 200 m<sup>2</sup> zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, celkem 255 010 Kč.

## **Závěr:**

### **LV 1028**

Pozemek p. č.	zjištěná cena celkem (Kč)	práva a závady celkem (Kč)	výsledná cena celkem (Kč)
284/155	32 180	10	32 170
2534/1	16 720		16 720
2534/2	141 840		141 840
celkem	190 740	10	190 730

### **LV 1308**

Pozemek p. č.	zjištěná cena celkem (Kč)	práva a závady celkem (Kč)	výsledná cena celkem (Kč)
2459/89	255 010	0	255 010

Cena spoluvlastnického podílu 2/3 na pozemku p. č. 2459/89 činí: **170 010 Kč**

## **5. Odůvodnění**

### **5.1 Určení obvyklé ceny pozemků evidovaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov**

#### **Oceňované pozemky:**

p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha se nacházejí v severovýchodní části obce Ježov, u rodinného domu č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. 268 a u silnice II/422, která propojuje okresy Břeclav, Hodonín a Uherské Hradiště.

Ke dni místního šetření se na pozemku p. č. 2534/2 nachází objekt garáže, která není evidována v katastru nemovitostí na LV, venkovní úpravy: zpevněné plochy. Část pozemku je užívána jako veřejné prostranství – chodník a nachází se na ní stavba jiného vlastníka (Obce Ježov) – zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby. Pozemek p. č. 2534/1 navazuje na pozemek p. č. 2534/2 a je převážně zemědělsky využíván. Nachází se na něm ovocné dřeviny (jabloně) a jednoleté plodiny. Část pozemku je užívána jako veřejné prostranství – chodník a nachází se na ní stavba jiného vlastníka (Obce Ježov) – zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby. Pozemek p. č. 284/155 je užíván jako součást oplocené zahrady. Na pozemku se nachází travní porost, ovocné dřeviny (švestky) a venkovní úpravy: přístupový chodník k zahradě z betonové zámkové dlažby a oplocení se vstupními vrátky. Pod částí povrchu pozemku se nachází stavba jiného vlastníka (kanalizační potrubí).

Příjezd a přístup k oceňovaným pozemkům p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 z veřejného prostranství je ze silnice II. třídy č. 422 a po obecní zpevněné komunikaci (chodníku) na pozemku p. č. 2446/27 (LV 10001). K pozemku p. č. 284/155 příjezd zajištěn není. Pozemek je přístupný, z veřejného prostranství, přes oceňovaný pozemek p. č. 2534/2, nebo přes pozemek p. č. 284/46 (LV 10001).

V místě je možnost napojení pozemků na veškeré inženýrské sítě.

Dle územního plánu obce Ježov leží pozemky p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha a menší část pozemku p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku v ploše bydlení, označené „Bch“ a převážná část pozemku p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku v ploše přírodní, označené „Uses“.

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny. Ve skutečnosti je však pod povrchem pozemku p. č. 284/155 uloženo kanalizační potrubí DN 250 mm. Jedná se o stavbu jiného vlastníka, Obce Ježov. Část pozemků p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 je užívána jako veřejné prostranství a nachází se na nich zpevněná plocha – chodník. Jedná se o stavbu jiného vlastníka, Obce Ježov.

#### **Výhody oceňovaných pozemků:**

- možnost využití pozemků p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 dle územního plánu (plochy bydlení)
- možnost příjezdu k pozemkům p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 po zpevněné komunikaci
- možnost napojení pozemků na veškeré inženýrské sítě v obci
- dobrá dostupnost centra obce
- výhody pozemku p. č. 284/155 nebyly zjištěny

#### **Nevýhody oceňovaných pozemků:**

- možnost využití pozemku p. č. 284/155 dle územního plánu (plochy přírodní)



- možnost přístupu k hranici pozemku p. č. 284/155 po zpevněné ploše – účelovém chodníku a nezpevněných plochách jiných vlastníků
- stavba jiného vlastníka na pozemcích p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 (veřejné prostranství - chodník) užívána bez nájemní smlouvy nebo smlouvy o věcném břemeni
- stavba jiného vlastníka pod povrchem pozemku p. č. 284/155 (obecní kanalizace), smlouva o věcném břemeni není uzavřena. (Tato stavba není součástí pozemku a není ve znaleckém posudku oceněna. Jedná se o věcné břemeno (služebnost) pro technickou infrastrukturu).
- nepovolená stavba garáže na pozemku p. č. 2534/2

Na základě definice obvyklé ceny, dle zákona o oceňování majetku, znalec použil, pro určení obvyklé ceny, metodu porovnání sjednaných cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. se cena obvyklá určí v souladu s § 1a na základě porovnání sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s předmětem ocenění. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti v závislosti na řadě kritérií: zdroje získaných dat, velikosti a významu obce, umístění pozemku, přístupu k pozemku, možnosti jeho využití v souladu s územním plánem, velikosti a tvaru pozemku, případné zastavěnosti, porostech na pozemku, možnosti komerčního využití, věcným břemenům, spoluvlastnictví apod..

Cena určená porovnáním sjednaných cen pro pozemky p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň pro k. Ježov činí:

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )	cena určená porovnáním (Kč)
284/155	99	56	5 540
2534/1	91	367	33 400
2534/2	65		186 070
<b>Celkem</b>			<b>225 010</b>

Zároveň s cenou určenou porovnáním oceňovací vyhláška č. 434/2023 Sb. požaduje, dle § 1c, určit ve znaleckém posudku i cenu zjištěnou.

Cena zjištěná pro pozemky p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň evidované na LV 1028 pro k. Ježov činí:

Pozemek p. č.	zjištěná cena celkem (Kč)	práva a závady celkem (Kč)	zjištěná cena celkem (Kč)
284/155	32 180	10	32 170
2534/1	16 720	0	16 720
2534/2	141 840	0	141 840
<b>celkem</b>	<b>190 740</b>	<b>10</b>	<b>190 730</b>

Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Určení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Na základě prohlídky nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, účelu využití, umístění, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu, možnostem přístupu k nemovitým věcem a k situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena pozemků** p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň, p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň, **evidovaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov, k datu ocenění, tj. 6. 5. 2024: 225 010 Kč.** **Cena práv a závad na těchto pozemcích činí 10 Kč. Výsledná cena těchto pozemků, po odečtení práv a závad na pozemcích činí: 225 000 Kč.**

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)	práva a závady (Kč)	výsledná cena (Kč)
284/155	99	56	5 540	10	<b>5 530</b>
2534/1	91	367	33 400	0	<b>33 400</b>
2534/2	65		186 070	0	<b>186 070</b>
<b>Celkem</b>			<b>225 010</b>	<b>10</b>	<b>225 000</b>

## **5.2 Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 2/3 na nemovitostech evidovaných na LV 1308 pro k. ú. Ježov**

### **Oceňovaný pozemek:**

**p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha** se nachází v severovýchodní části obce Ježov, za rodinným domem č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. st. 268.

Oceňovaný pozemek je mírně svažité s orientací na jihozápad, půdorysně nepravidelného tvaru. Příjezd ani přístup k oceňovanému pozemku z veřejného prostranství zajištěn není. Pozemek je přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků, p. č. 284/155 (LV 1028), p. č. 268, jehož součástí je rodinný dům č. p. 57 (LV 89) a p. č. 284/154 (LV 89).

Ke dni místního šetření pozemek není pronajímán. Pozemek je částečně oplocen a je užitelsky rozdělen na dvě části. Část pozemku je využívána jako součást dvora za rodinným domem č. p. 57 stojícím na pozemku p. č. st. 268 (LV 89) a druhá část je využívána jako dvorní část za objektem garáže stojícím na pozemku p. č. 2435/2 (LV 1028). Tyto dvě části jsou od sebe vzájemně odděleny oplocením se vstupními vrátky. Na dvorní části za rodinným domem č. p. 57 se nachází hospodářský objekt (bývalý chlívek), malý přístřešek vedle objektu chlívků (dříve výběh pro domácí drůbež), zpevněné plochy (chodníky), oplocení se vstupními vrátky kolem přístřešku, oplocení se vstupními vrátky dělící užitelsky pozemek a okrasné rostliny. Na části pozemku za objektem garáže se nachází zpevněná plocha z betonové dlažby a stavební materiál.

V místě je možnost napojení pozemku na veškeré inženýrské sítě v obci.

Dle územního plánu obce Ježov leží pozemek p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha, v ploše bydlení, označené „Bch“.

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že pozemek není zatížen věcnými břemeny.

#### **Výhody oceňovaného pozemku:**

- možnost využití pozemku dle územního plánu (plochy bydlení)
- možnost napojení pozemku na veškeré inženýrské sítě v obci
- dobrá dostupnost centra obce

#### **Nevýhody oceňovaného pozemku:**

- možnost přístupu k hranici pozemku pouze přes oplocené pozemky jiných vlastníků
- pozemek je ve spoluvlastnictví
- oceňovaný pozemek je užitelsky rozdělen na dvorní část za rodinným domem č. p. 57, který je součástí pozemku p. č. st. 268 (LV 89) a oplocenou dvorní část za objektem garáže stojícím na pozemku p. č. 2435/2 (LV 1028). Tyto dvě části jsou odděleny oplocením se vstupními vrátky

Na základě definice obvyklé ceny, dle zákona o oceňování majetku, znalec použil, pro určení obvyklé ceny, metodu porovnání sjednaných cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. se cena obvyklá určí v souladu s § 1a na základě porovnání sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s předmětem ocenění. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti v závislosti na řadě kritérií: zdroje získaných dat, velikosti a významu obce, umístění pozemku, přístupu k pozemku, možnosti jeho využití v souladu s územním plánem, velikosti a tvaru pozemku, případné zastavěnosti, porostech na pozemku, možnosti komerčního využití, věcným břemenům, spoluvlastnictví apod..

Cena určená porovnáním sjednaných cen pro pozemek p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha pro k. Ježov činí: 154 800 Kč.

Zároveň s cenou určenou porovnáním oceňovací vyhláška č. 434/2023 Sb. požaduje, dle § 1c, určit ve znaleckém posudku i cenu zjištěnou.

Cena zjištěná pro pozemek p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha evidovaný na LV 1308 pro k. ú. Ježov činí 255 010 Kč. Spoluvlastnický podíl 2/3 činí: 170 010 Kč

Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Určení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Na základě prohlídky nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, účelu využití, umístění, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu, možnostem přístupu k nemovitým věcem a k situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena pozemku p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha, evidovaného na LV 1308 pro k. ú. Ježov, k datu ocenění, tj. 6. 5. 2024: 154 800 Kč**

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)
2459/89	200	154 800
<b>Celkem</b>		<b>154 800</b>

#### **Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 2/3**

Vzhledem k tomu, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu 2/3 je stanovena pro účel dražby, nelze ji určit jako prostý aritmetický podíl z celkové obvyklé ceny nemovité věci. Kupující bude omezen ve vykonávání svých práv dalším spoluvlastníkem, na základě výše spoluvlastnického podílu. V tomto případě je aritmetický podíl snížen o 20% a činí:

Pozemek:

p. č. 2459/89: 154 800 Kč x 2/3 x 0,80 = 80 704,00 Kč, zaokrouhлено: **82 560,00 Kč**

**Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 2/3 na pozemku p. č. 2459/89 – ostatní plocha, jiná plocha, evidovaného na LV 1308 pro k. ú. Ježov, k datu ocenění, tj. 6. 5. 2024: 82 560 Kč**

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)	obvyklá cena spoluvlastnického podílu 2/3 (Kč)
2459/89	200	154 800	82 560
<b>Celkem</b>		<b>154 800</b>	<b>82 560</b>

## **6. Závěr**

Úkolem znalce je:

6.1 stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-16 ze dne 30. 11. 2015 a to:

**pozemků evidovaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 284/155, v druhu pozemku vodní plocha, koryto vodního toku, o výměře 99 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/1, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 91 m<sup>2</sup>
- p. č. KN 2534/2, v druhu pozemku ostatní plocha, zeleň, o výměře 65 m<sup>2</sup>

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

6.2 stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6815/15-17 ze dne 30. 11. 2015 a to **spoluvlastnický podíl na nemovitosti povinné a manžela o velikosti 2/3:**

**pozemku evidovaného na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 659509):**

- p. č. KN 2459/89, v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 200 m<sup>2</sup>

Nemovitost je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov, kód: 738

6.3 stanovit cenu obvyklou

6.4 uvést příslušenství nemovitostí

6.5 uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

6.6 stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

**6.3.1 Obvyklá cena nemovitých věcí** zapsaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 659509) - pozemku p. č. 284/155 – vodní plocha, koryto vodního toku o celkové výměře 99 m<sup>2</sup>, p. č. 2534/1 - ostatní plocha, zeleň o celkové výměře 91 m<sup>2</sup> a p. č. 2534/2 – ostatní plocha, zeleň o celkové výměře 65 m<sup>2</sup> ke dni ocenění, tj. 6. 5. 2024, činí, dle odhadu znalce:

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)
284/155	99	56	5 540
2534/1	91	367	33 400
2534/2	65		186 070
<b>Celkem</b>			<b>225 010</b>

**6.3.2 Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 2/3 na nemovitých věcech** zapsaných na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 659509) - pozemku p. č. 2459/89 - ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 200 m<sup>2</sup> ke dni ocenění, tj. 6. 5. 2024, činí, dle odhadu znalce:

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)	obvyklá cena spoluvlastnického podílu 2/3 (Kč)
2459/89	200	154 800	82 560
<b>Celkem</b>		154 800	<b>82 560</b>

#### **6.4 Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí:**

##### **6.4.1 LV 1028**

Součástí pozemků:

**p. č. 284/155** – vodní plocha, koryto vodního toku o celkové výměře 99 m<sup>2</sup> jsou: trvalé porosty (ovocné dřeviny – švestky), venkovní úpravy (oplocení z vlnitých desek se vstupními vrátky, zpevněná plocha – chodník z betonové zámkové dlažby)

**p. č. 2534/1** - ostatní plocha, zeleň o celkové výměře 91 m<sup>2</sup> jsou: trvalé porosty (ovocné dřeviny - jabloně)

**p. č. 2534/2** – ostatní plocha, zeleň o celkové výměře 65 m<sup>2</sup> je: objekt garáže bez č.p. a č.e., venkovní úpravy (zpevněné plochy – zpevněná plocha z betonové dlažby, okapový chodník z betonové dlažby, zpevněná plocha z betonových zatravnovacích tvárnic, zpevněná plocha z betonové zámkové dlažby)

Pod částí povrchu pozemku p. č. 284/155 je uloženo kanalizační potrubí DN 250 mm. Stavba není součástí pozemku. Jedná se o stavbu jiného vlastníka, Obce Ježov.

Na částech pozemků p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 se nachází stavba jiného vlastníka, Obce Ježov. Jedná se o zpevněnou plochu – chodník z betonové zámkové dlažby.

Příslušenství nemovitých věcí nebyla zjištěna.

##### **6.4.2 LV 1308**

Součástí pozemku:

**p. č. 2459/89** - ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 200 m<sup>2</sup> jsou: trvalé porosty (okrasné rostliny), vedlejší stavby (hospodářská stavba a přístřešek pro chov drůbeže), venkovní úpravy (zpevněné plochy - chodníky z betonové zámkové dlažby, zpevněná plocha z betonové dlažby, oplocení z drátěného pletiva se vstupními vrátky a oplocení z vlnitých plechových desek se vstupními vrátky)

Příslušenství nemovité věci nebyla zjištěna.

## **6.5 Zjištěná práva a závady spojené s nemovitými věcmi:**

### **6.5.1 LV 1028**

#### **6.5.1.1 Cena zástavního práva exekutorského**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 18. 4. 2024 je vlastnické právo omezeno zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky, zahájením exekucí a exekučními příkazy k prodeji nemovitých věcí, které jsou v SJM.

*Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.*

#### **6.5.1.2 Cena práv a závad (věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva)**

*Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 18. 4. 2024 nejsou oceňované pozemky zatíženy věcnými břemeny.*

Ve skutečnosti je pod povrchem oceňovaného pozemku p. č. 284/155 uloženo kanalizační potrubí DN 250 mm. Tato inženýrská stavba není součástí pozemku. Jedná se o stavbu jiného vlastníka – Obce Ježov, která není evidována v katastru nemovitostí na listu vlastnickém. Cena závady (služebnosti) byla vypočtena dle § 39a oceňovací vyhlášky a činí 10 Kč.

Části oceňovaných pozemků p. č. 2534/1 a p. č. 2534/2 jsou, ke dni místního šetření, užívány jako součást veřejného prostranství a nachází se na nich stavba jiného vlastníka (Obce Ježov), veřejná komunikace – chodník z betonové zámkové dlažby. Nájemní smlouva, smlouva o věcném břemeni, kupní smlouva nebyla mezi Obcí Ježov a vlastníkem pozemků uzavřena.

*Jiná práva nebo závady na oceňovaných nemovitých věcech, které nezaniknou prodejem v dražbě, nebyly z dokladů předložených znalci zjištěny.*

### **6.5.2 LV 1308**

#### **6.5.2.1 Cena zástavního práva exekutorského**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 18. 4. 2024 je vlastnické právo omezeno zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky, zahájením exekucí a exekučními příkazy k prodeji nemovitých věcí, pro spoluvlastnický podíl ideální 2/3 ve SJM.

*Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.*

#### **6.5.2.2 Cena práv a závad (věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva)**

*Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 18. 4. 2024 není oceňovaný pozemek zatížen věcnými břemeny.*

*Jiná práva nebo závady na oceňovaných nemovitých věcech, které nezaniknou prodejem v dražbě, nebyly z dokladů předložených znalci zjištěny.*

## **6.6 Výsledná cena**

**6.6.1 Výsledná cena nemovitých věcí zapsaných na LV 1028 pro k. ú. Ježov (kód 7659509), ke dni ocenění, tj. 6. 5. 2024, činí, dle odhadu znalce:**

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)	práva a závady (Kč)	výsledná cena (Kč)
284/155	99	5 540	10	5 520
2534/1	91	33 400		33 400
2534/2	65	186 070		186 070
<b>Celkem</b>		225 010	10	<b>225 000</b>

**225 000 Kč**

slovy: **dvěstědvacetpětisíckorun**

**6.6.2 Výsledná cena spoluvlastnického podílu 2/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV 1308 pro k. ú. Ježov (kód 7659509), ke dni ocenění, tj. 6. 5. 2024, činí, dle odhadu znalce:**

pozemek p. č.	výměra (m <sup>2</sup> )	obvyklá cena (Kč)	práva a závady (Kč)	výsledná cena podílu 2/3 (Kč)
2459/89	200	154 800	0	82 560
<b>Celkem</b>		154 800	0	82 560

**82 560 Kč**

slovy: **osmdsátdvatisícipětsetšedesátkorun**

**Poznámka:**

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel zadavatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je dále omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na určení obvyklé ceny. Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistotou pravděpodobností předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 9 měsíců od data, ke kterému bylo ocenění provedeno.

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Byla sjednána smluvní odměna

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí se specializací nemovitosti a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem položky 036402/2024 v elektronické evidenci znaleckých posudků (pořadové číslo znaleckého posudku znalce 551 - 05/2024). Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 551 - 05/2024.

V Hodoníně dne 14. 6. 2024

Ing. Jitka Koluchová

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 6815/15 pro Urban Karel, JUDr.,  
 soudní exekutor

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Zlámál Bohumil a Zlámálová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov	600925/	
	655619/	

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
284/155	99	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
2534/1	91	ostatní plocha	zeleň	
2534/2	65	ostatní plocha	zeleň	

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 01.02.2024 v celkové výši 39340.00 Kč a jejich příslušenství  
 v SJM, povinný - Bohumil Zlámál

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386297/24/3010-00540-710989  
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

V-487/2024-738

Pořadí k 02.02.2024 09:33

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386297/24/3010-00540-710989  
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

V-487/2024-738

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386297/24/3010-00540-710989  
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

Typ vztahu

V-487/2024-738

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

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-6815/2015 -14 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 08:16:11. Zápis proveden dne 02.12.2015; uloženo na prac. Brno-město  
Z-19965/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 97EX 6815/15-16 (44 EXE 1442/2015-12) ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 09:44:59. Zápis proveden dne 08.12.2015; uloženo na prac. Kyjov  
Z-4385/2015-738

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-55301/2015 -7 pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 15.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2016 09:59:00. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-1014/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

v SJM - povinná Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 55301/15-17 (44 EXE 2/2016-12) ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2016 09:58:58. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Kyjov

Z-217/2016-738

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 2



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

## Typ vztahu

### Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-879/2016 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 17:33:20. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Brno-město  
Z-3474/2016-702

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

#### Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 97EX 879/16-14 (42 EXE 312/2016-11) ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2016 17:42:25. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Kyjov  
Z-895/2016-738

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jiří Král, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Ostrava, Dvořákova 1515/2

#### Povinnost k

Zlámál Bohumil, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
600925/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 043 EX 1557/16-8 ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2017 15:05:13. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Kyjov  
Z-94/2017-738

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
v SJM, povinný - Bohumil Zlámál

#### Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 043 EX 1557/16-15 (43 EXE 1417/2016-13) ze dne 06.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2017 15:05:13. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Kyjov  
Z-94/2017-738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 043 EX 1557/16-15 (43EXE 1417/2016-13) ze dne 3.2.2017, exekuční příkaz č.j. 043 EX 1557/16-15 nabyt právní moci dne 16.1.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2017 11:01:05. Zápis proveden dne 02.03.2017; uloženo na prac. Kyjov  
Z-683/2017-738

### o Zahájení exekuce

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

#### Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10099/2017 -9 ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2017 19:03:12. Zápis proveden dne 19.06.2017; uloženo na prac. Brno-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

Typ vztahu

venkov

Z-7900/2017-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Č.j. 137Ex 10099/17-14** ze dne 15.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2017 18:06:25. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-2090/2017-738

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137Ex 10099/17-18** ze dne 24.7.2017, exekuční příkaz č.j. 137Ex 10099/17-14 nabyt právní moci dne 19.6.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2017 17:36:40. Zápis proveden dne 26.07.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-2501/2017-738

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-7063/2017 -7** ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2017 23:05:16. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-7545/2017-713

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
v SJM - povinná Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 7063/17-13 (46 EXE 1605/2017-11)** ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 23:13:12. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-3627/2017-738

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Č.j. 193 EX 7063/17-15** ze dne 30.11.2017; exekuční příkaz č.j. 193 EX 7063/17-13 nabyt právní moci dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 23:07:08. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-3843/2017-738

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX 07469/17-006 (43EXE 1068/2017-14)** ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

Typ vztahu

17:24:48. Zápis proveden dne 29.12.2017; uloženo na prac. Kyjov  
Z-4003/2017-738

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**v SJM - povinná Soňa Zlámalová**

*Povinnost k*

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX 07469/17-017 (43EXE 1068/2017-14) ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 17:24:48. Zápis proveden dne 29.12.2017; uloženo na prac. Kyjov  
Z-4003/2017-738

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Zlámál Bohumil, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
600925/

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22570/2022 -14 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 16:57:31. Zápis proveden dne 18.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-932/2023-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**v SJM - povinný Zlámál Bohumil**

*Povinnost k*

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 22570/22-21 (53 EXE 18/2023-16) ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 16:48:50. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-265/2023-738

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22569/2022 -14 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 16:57:32. Zápis proveden dne 18.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-934/2023-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**v SJM - povinná Zlámalová Soňa**

*Povinnost k*

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 22569/22-22 (53 EXE 19/2023-16) ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 16:51:05.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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

Typ vztahu

Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-266/2023-738

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:

655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-12910/2022 - 13 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 13:31:31. Zápis proveden dne 19.01.2023; uloženo na prac. Klatovy

Z-400/2023-404

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**v SJM - povinná Zlámalová Soňa**

Povinnost k

Parcela: 2534/1, Parcela: 2534/2, Parcela: 284/155

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX 12910/22-31 (50 EXE 1234/2022-12) ze dne 18.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 15:41:31. Zápis proveden dne 24.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-216/2023-738

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

**o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-1/2022-738

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

**o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2636/1991 Kupní smlouva ze dne 10.4.1991, registrována 1.10.1991.**

POLVZ:27/1992

Z-2000027/1992-738

Pro: Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov

RČ/IČO: 600925/  
655619/

**o Smlouva kupní ze dne 08.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2008.**

V-424/2008-738

Pro: Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov

RČ/IČO: 600925/  
655619/

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

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1028

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 Kyjov, kód: 738.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.04.2024 09:52:53

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 6815/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čechová Lenka, č.p. 205, 69647 Žeravice	645608/	1/3
SJM Zlámal Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov	600925/	2/3
	655619/	

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2459/89	200	ostatní plocha	jiná plocha	

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 pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 01.02.2024 v celkové výši 39340.00 Kč a jejich příslušenství

- dodáno dne 2.2.2024

- spoluvlastnický podíl - id. 2/3 v SJM, povinný - Bohumil Zlámal

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Zlámal Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov,

RČ/IČO: 600925/ 655619/

Parcela: 2459/89

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386905/24/3010-00540-710989

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze dne

02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

V-488/2024-738

Pořadí k 02.02.2024 09:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386905/24/3010-00540-

710989 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze

dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

V-488/2024-738

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 386905/24/3010-00540-

710989 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště v Hodoníně ze

dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:33:21. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Kyjov

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

Typ vztahu

V-488/2024-738

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

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-6815/2015 -14 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 08:16:11. Zápis proveden dne 02.12.2015; uloženo na prac. Brno-město  
Z-19965/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl - ideální 2/3 v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648  
Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/  
Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 97EX 6815/15-17 (44 EXE 1442/2015-12) ze dne 30.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 09:51:25. Zápis proveden dne 08.12.2015; uloženo na prac. Kyjov  
Z-4386/2015-738

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/1554

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-55301/2015 -7 pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 15.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2016 09:59:00. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-1014/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl - ideální 2/3 v SJM - povinná Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX 55301/15-17 (44 EXE 2/2016-12) ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2016 09:58:58. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Kyjov

Z-217/2016-738

o **Zahájení exekuce**

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

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

Typ vztahu

Brno 616 00

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-879/2016 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 17:33:20. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Brno-město  
Z-3474/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl - ideální 2/3 v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648  
Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/  
Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 97EX 879/16-15 (42 EXE 312/2016-11) ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2016 17:42:41. Zápis proveden dne 18.03.2016; uloženo na prac. Kyjov  
Z-896/2016-738

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jiří Král, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Ostrava, Dvořákova 1515/2

Povinnost k

Zlámál Bohumil, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
600925/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Č.j. 043 EX 1557/16-8 ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2017 15:05:13. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-94/2017-738

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl - ideální 2/3 v SJM, povinný - Bohumil Zlámál

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648  
Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/  
Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Č.j. 043 EX 1557/16-15 (43 EXE 1417/2016-13) ze dne 06.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2017 15:05:13. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-94/2017-738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 043 EX 1557/16-15 (43EXE 1417/2016-13) ze dne 3.2.2017, exekuční příkaz č.j. 043 EX 1557/16-15 nabytí právní moci dne 16.1.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2017 11:01:05. Zápis proveden dne 02.03.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-683/2017-738

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10099/2017 -9 ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2017 19:03:12. Zápis proveden dne 19.06.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7900/2017-703

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

spoluvlastnický podíl - ideální 2/3 v SJM, povinná - Soňa Zlámalová

*Povinnost k*

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648  
Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/  
Parcela: 2459/89

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Č.j. 137Ex 10099/17-14 ze dne 15.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2017 18:06:25. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-2090/2017-738

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137Ex 10099/17-18 ze dne 24.7.2017, exekuční příkaz č.j. 137Ex 10099/17-14 nabyt právní moci dne 19.6.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2017 17:36:40. Zápis proveden dne 26.07.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-2501/2017-738

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

*Povinnost k*

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:  
655619/

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-7063/2017 -7 ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2017 23:05:16. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-7545/2017-713

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

spoluvlastnický podíl id. 2/3 v SJM, povinná Soňa Zlámalová

*Povinnost k*

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648  
Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/  
Parcela: 2459/89

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 7063/17-13 (46 EXE 1605/2017-11) ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 23:13:12. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-3627/2017-738

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Č.j. 193 EX 7063/17-15 ze dne 30.11.2017; exekuční příkaz č.j. 193 EX 7063/17-13 nabyt právní moci dne 10.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 23:07:08. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Kyjov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 4

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

Typ vztahu

Z-3843/2017-738

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:

655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX 07469/17-006 (43EXE 1068/2017-14) ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 17:24:48. Zápis proveden dne 29.12.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-4003/2017-738

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl ideální 2/3 v SJM - povinná Soňa Zlámalová

Povinnost k

Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX 07469/17-017 (43EXE 1068/2017-14) ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 17:24:48. Zápis proveden dne 29.12.2017; uloženo na prac. Kyjov

Z-4003/2017-738

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Zlámál Bohumil, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:

600925/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22570/2022 -14 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 16:57:31. Zápis proveden dne 18.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-932/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnický podíl id. 2/3 v SJM - povinný Zlámál Bohumil

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648

Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/

Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 22570/22-21 (53 EXE 18/2023-16) ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 16:48:50. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-265/2023-738

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:

655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22569/2022 -14 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586226 Ježov

Kat.území: 659509 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

Typ vztahu

16.01.2023 16:57:32. Zápis proveden dne 18.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-934/2023-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

spoluvlastnický podíl id. 2/3 v SJM - povinná Zlámalová Soňa

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648

Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/

Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 22569/22-22 (53 EXE 19/2023-16) ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 16:51:05. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-266/2023-738

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648 Ježov, RČ/IČO:

655619/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-12910/2022 - 13 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 13:31:31. Zápis proveden dne 19.01.2023; uloženo na prac. Klatovy

Z-400/2023-404

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

spoluvlastnický podíl id. 2/3 v SJM - povinná Zlámalová Soňa

Povinnost k

Zlámál Bohumil a Zlámalová Soňa, č.p. 116, 69648

Ježov, RČ/IČO: 600925/ 655619/

Parcela: 2459/89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX 12910/22-31 (50 EXE 1234/2022-12) ze dne 18.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 15:41:31. Zápis proveden dne 24.01.2023; uloženo na prac. Kyjov

Z-216/2023-738

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2022-738

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.04.2011.

V-918/2011-738

Pro:

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2024 09:35:02

Obec: 586226 Ježov

List vlastnictví: 1308

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

## Listina

RČ/IČO: 600925/ [REDACTED]  
655619/ [REDACTED]

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 269/2018 ze dne 29.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 28.12.2018.

V-6231/2018-738

RČ/IČO: 645608/

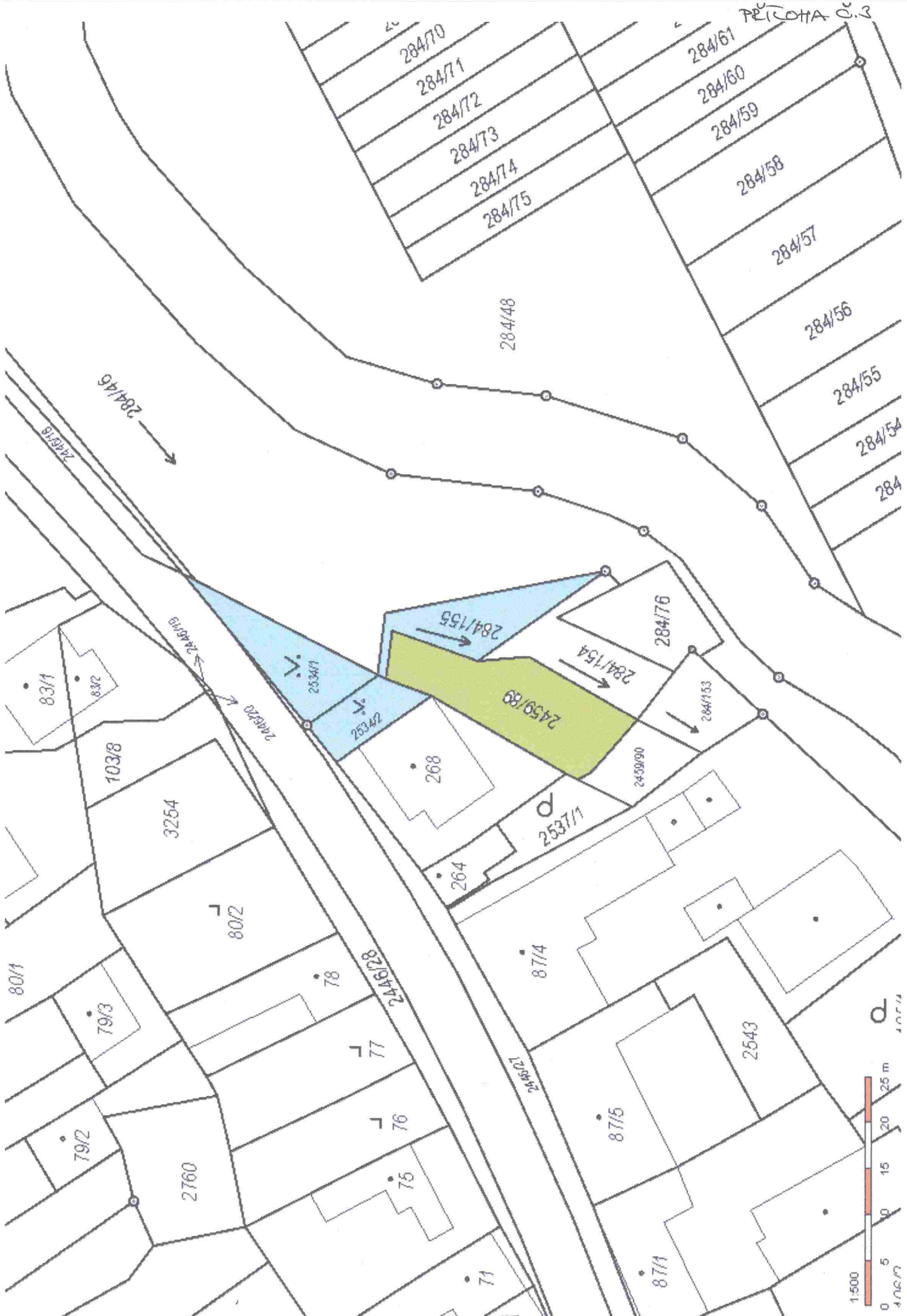
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.**

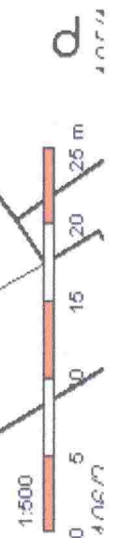
Vyhotoveno: 18.04.2024 09:53:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

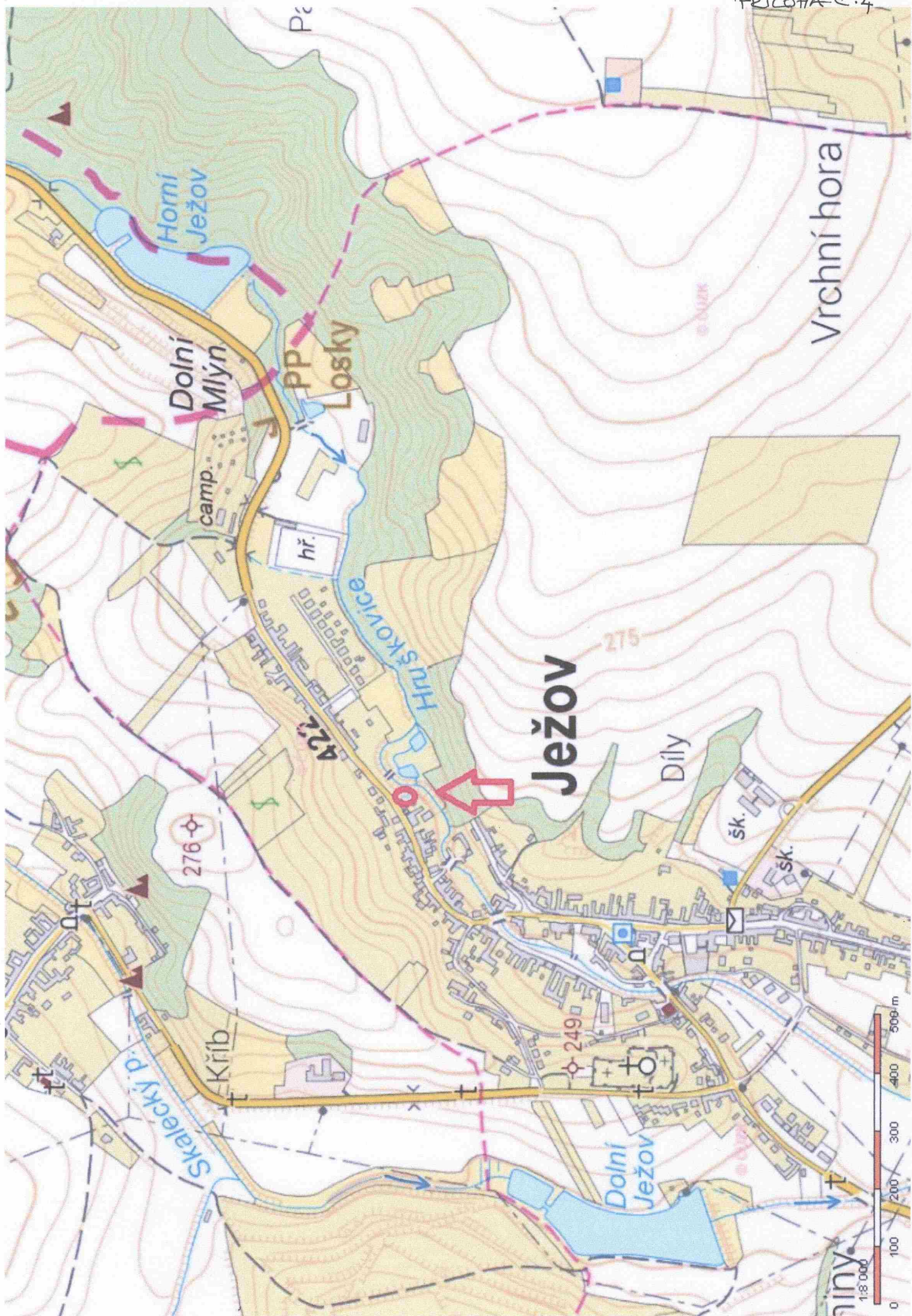
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



PRŮTOHA č.3







Priloha č. 4





pozemky p. č. 2534/1, 2534/2



pozemek p. č. 284/155



pozemek p. č. 284/155



garáž na pozemku p. č. 2534/2



pozemky p. č. 2459/89 a p. č. 2534/2  
(dvorní část za garáží)



p. č. 2456/89 dvorní část za RD č. p. 57



pozemek p. č. 2459/89 (dvorní část za rodinným domem č. p. 57)

