

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 078402/2023

o ceně **pozemků** v k. ú. Němčice u Ivančic, obec Ivančice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský:

- Pozemků parc. č. 301/11 a parc. č. 301/91, zapsaných na LV č. 2094,
- Pozemku parc. č. 301/89, zapsaného na LV č. 2522,
- Pozemku parc. č. 301/116, zapsaného na LV č. 2229,
- Pozemku parc. č. 301/121, zapsaného na LV č. 210.



Objednatel posudku:	Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice Kounická 1598/78 66491 Ivančice IČO: 49458892
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro majetkovou dispozici.
Datum ocenění:	8. prosince 2023, k datu vyhotovení posudku
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	8. prosince 2023

Počet stran: 24 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 INFORMACE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ.....	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	3
3. NÁLEZ.....	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI.....	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA IVANČICE	5
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
4. POSUDEK.....	6
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	7
4.2.1 Porovnávací databáze.....	7
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	8
4.2.3 Ocenění ostatních pozemků.....	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	9
5.1 POZEMKY PARC. Č. 301/11 A PARC. Č. 301/91, ZAPSANÉ NA LV Č. 2094	9
5.2 POZEMEK PARC. Č. 301/89, ZAPSANÝ NA LV Č. 2522	10
5.3 POZEMEK PARC. Č. 301/116, ZAPSANÝ NA LV Č. 2229	10
5.4 POZEMEK PARC. Č. 301/121, ZAPSANÝ NA LV Č. 210	10
5.5 KONTROLA POSTUPU	10
6. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1A – INFORMACE O POZEMKU Z NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 2094	13
PŘÍLOHA Č. 1B – INFORMACE O POZEMKU Z NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 2522	15
PŘÍLOHA Č. 1C – INFORMACE O POZEMKU Z NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 2229	16
PŘÍLOHA Č. 1D – INFORMACE O POZEMKU Z NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 210.....	17
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	18
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	20
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA IVANČICE	21
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE.....	22
PŘÍLOHA Č. 6 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ.....	23

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 29. listopadu 2023. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 8. prosince 2023.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou, jako podklad pro majetkovou dispozici. Současně je úkolem znalce uvést odpovídající částku hodnoty za podíl o velikosti id. 1/4, resp. 1/8 na pozemku parc. č. 301/116.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 210, LV č. 2094, LV č. 2229 a LV č. 2522 v katastrálním území Němčice u Ivančic, obec Ivančice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský:

- Pozemky parc. č. 301/11 a parc. č. 301/91, zapsané na LV č. 2094
- Pozemek parc. č. 301/89, zapsaný na LV č. 2522
- Pozemek parc. č. 301/116, zapsaný na LV č. 2229
- Pozemek parc. č. 301/121, zapsaný na LV č. 210

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Informace z katastru nemovitostí

Informace z katastru nemovitostí pro LV č. 210, LV č. 2094, LV č. 2229 a LV č. 2522 ze dne 6. prosince 2023 pro k. ú. Němčice u Ivančic.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Němčice u Ivančic z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

Územní plán obce Ivančice v aktuálním znění dostupný dne 6. prosince 2023 na adrese: <https://ivancice.cz/dokumenty/uzemni-plan-ivancice/>

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na **LV č. 210** pro k. ú. Němčice u Ivančic:

- Pozemek parc. č. 301/121 – ostatní plocha, výměra 458 m²

Vlastník:	Podíl
Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, Kounická 1598/78, 66491 Ivančice	1/2
Živná Anna, Němčice 106, 66491 Ivančice	1/2

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na **LV č. 2094** pro k. ú. Němčice u Ivančic:

- Pozemek parc. č. 301/11 – ostatní plocha, výměra 279 m²
- Pozemek parc. č. 301/91 – ostatní plocha, výměra 453 m²

Vlastník:	Podíl
Fučíková Martina, Pod Hájkem 92/117, Alexovice, 66491 Ivančice	1/6
Řeřucha Arnošt, Široká 368/5, 66491 Ivančice	5/6

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na **LV č. 2229** pro k. ú. Němčice u Ivančic:

- Pozemek parc. č. 301/116 – ostatní plocha, výměra 478 m²

Vlastník:	Podíl
Jeřábek Jan, Na Návsi 9/19, Němčice, 66491 Ivančice	1/4
Jeřábek Jiří, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	1/8
Jeřábek Petr, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	1/8
Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, Kounická 1598/78, 66491 Ivančice	3/8
Vyhánálek Roman Ing., Malovanská 1354/17, 66491 Ivančice	1/8

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na **LV č. 2522** pro k. ú. Němčice u Ivančic:

- Pozemek parc. č. 301/89 – ostatní plocha, výměra 450 m²

Vlastník:

Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, Kounická 1598/78, 66491 Ivančice

Valdová Jana, Na Návsi 39/2, Němčice, 66491 Ivančice

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	9 755
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jižně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Okolí pozemku:	Louky, pole
Parkovací možnosti:	Na pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Přípojky na veškeré IS vedou k objektu v blízkosti

3.4 Územní plán města Ivančice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází jsou územním plánem města Ivančice definovány jako plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství. Výřez z územního plánu města Ivančice viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci

Oceňované pozemky parc. č. 301/11, parc. č. 301/89, parc. č. 301/91, parc. č. 301/116 a parc. č. 301/121 se nachází ve městě Ivančice v areálu Svazku vodovodů a kanalizací Ivančice. Areál je oplocený. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako ostatní plocha. Pozemky tvoří úzké obdélníkové pásy v rovinném terénu. Tyto pozemky jsou součástí většího funkčního celku s okolním pozemkem parc. č. 301/1, resp. stavbou technického vybavení č. ev. 1373.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

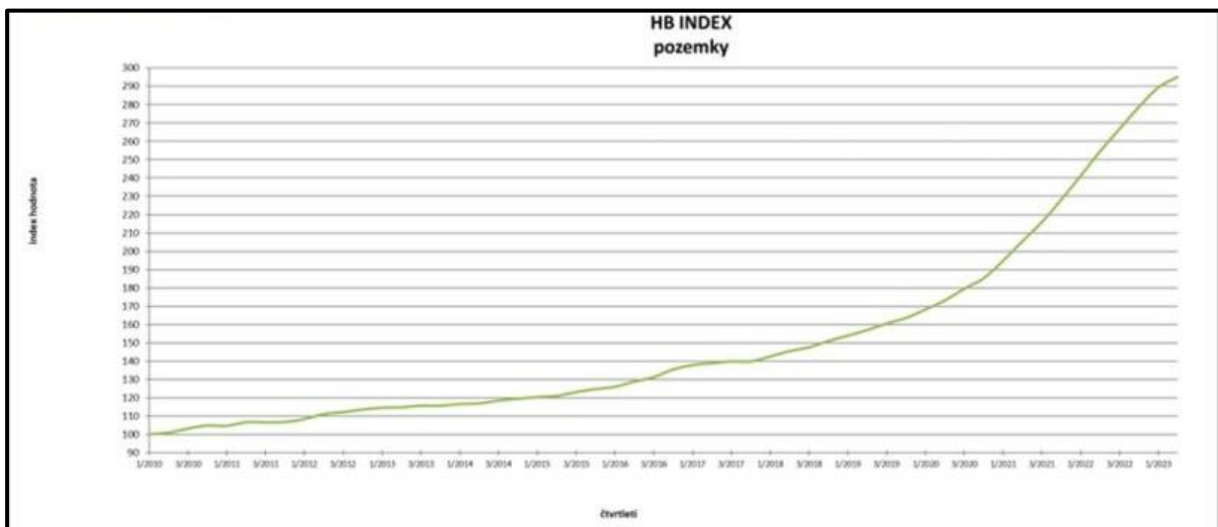
V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

Pozemky v plochách technické infrastruktury nebyly v této lokalitě ani srovnatelných lokalitách v okolí v poslední době obchodovány. Z tohoto důvodu je provedeno ocenění cenovým porovnáním s pozemky ve funkční ploše veřejného prostranství a dopravní infrastruktury, které taktéž plní funkce ve veřejném zájmu.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Koeficient zdroje u pozemků je zvolen odborným odhadem na základě HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase. HB index je stanovován na základě prodejů stavebních pozemků např. i pro výstavbu průmyslových areálů či rodinných domů, se kterými se obchoduje výrazně častěji než s předmětnými oceňovanými pozemky, a růst jejich cen je v posledních letech velmi výrazný. Použití přímou indexací realizované ceny se tedy při ocenění takových pozemků jeví jako nevhodné a proto je zvolen postup, kde je indexace snížena, neboť nárůst cen pozemků oceňovaného využití není tak výrazný.



4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Ivančice	Úzký obdélníkový pozemek, malý pozemek pro připojení k funkčnímu celku	Technická infrastruktura – vodní hospodářství	450	281
Vzorek č.	Cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Územní plán	Výměra [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	250	Realizace 10/2023	Moravské Bránice	Nepravidelný pozemek, sloužící jako veřejné prostranství	Plochy veřejných prostranství	222	247
		1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,99
2	222	Realizace 09/2023	Dolní Kounice	Nepravidelný pozemek, sloužící jako veřejná komunikace	Plochy dopravní infrastruktury	1 182	281
		1,00	1,00	1,10	1,00	1,15	1,27
3	400	Realizace 12/2022	Němčice u Ivančic	Nepravidelný pozemek, sloužící jako přístupová komunikace k RD	Plochy veřejných prostranství	14	316
		1,03	1,00	0,95	1,00	0,81	0,79
4	300	Realizace 04/2023	Dolní Kounice	Nepravidelný pozemek, sloužící jako veřejná komunikace	Plochy dopravní infrastruktury	104	279
		1,00	1,00	1,10	1,00	0,85	0,93

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 247 do 316 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 281 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **126 450 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
281	450	126 450

4.2.3 Ocenění ostatních pozemků

Pro pozemky, zapsané na ostatních listech vlastnictví je, vzhledem k jejich podobnosti, použita stejná výchozí jednotková cena, vypočtená na stránce výše cenovým porovnáním, se zohledněním rozdílů jejich konkrétní výměry:

Pozemek parc. č. 301/89	281	450		126 450
Pozemek	Jednotková cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Celková hodnota (Kč)
Pozemek parc. č. 301/121	281	458	281	128 698
		Obdobná		
		1,00		
Pozemek parc. č. 301/11	281	279	315	87 885
		Méně		
		1,12		
Pozemek parc. č. 301/91	281	453	281	127 293
		Obdobná		
		1,00		
Pozemek parc. č. 301/116	281	478	278	132 884
		Mírně větší		
		0,99		

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

5.1 Pozemky parc. č. 301/11 a parc. č. 301/91, zapsané na LV č. 2094

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena pro pozemek parc. č. 301/11	315 Kč/m ²
• Výměra pozemku	279 m ²
• Celková porovnávací hodnota pozemku	87 885 Kč
Jednotková cena pro pozemek parc. č. 301/91	281 Kč/m ²
• Výměra pozemku	453 m ²
• Celková porovnávací hodnota pozemku	127 293 Kč
Porovnávací hodnota celkem	215 178 Kč
Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí	215 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **215 000 Kč**.

5.2 Pozemek parc. č. 301/89, zapsaný na LV č. 2522

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	281 Kč/m ²
Výměra pozemku	450 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	126 450 Kč
Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí	126 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **126 000 Kč**.

5.3 Pozemek parc. č. 301/116, zapsaný na LV č. 2229

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	278 Kč/m ²
Výměra pozemku	478 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	132 884 Kč
Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí	133 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **133 000 Kč**. Obvyklá cena podílu je pro účely odkupu spoluvlastníkem stanovena pro **podíl** o velikost id. **1/4** na **33 250 Kč** a pro **podíl** o velikosti id. **1/8** na **16 625 Kč**, tj. na úrovni aritmetické hodnoty podílu.

5.4 Pozemek parc. č. 301/121, zapsaný na LV č. 210

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	281 Kč/m ²
Výměra pozemku	458 m ²
Celková porovnávací hodnota pozemku	128 698 Kč
Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí	129 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **129 000 Kč**.

5.5 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemků zapsaných na LV č. 210, LV č. 2094, LV č. 2229 a LV č. 2522 v katastrálním území Němčice u Ivančic, obec Ivančice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský:

- Pozemků parc. č. 301/11 a parc. č. 301/91, zapsaných na LV č. 2094,
- Pozemku parc. č. 301/89, zapsaného na LV č. 2522,
- Pozemku parc. č. 301/116, zapsaného na LV č. 2229, vč. hodnoty podílů 1/4 a 1/8,
- Pozemku parc. č. 301/121, zapsaného na LV č. 210.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 2094** k datu ocenění činí:

215 000 Kč.

Slovy: dvě stě patnáct tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 2522** k datu ocenění činí:

126 000 Kč.

Slovy: sto dvacet šest tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 2229** k datu ocenění činí:

133 000 Kč.

Slovy: sto třicet tři tisíc korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** podílu o velikosti id. 1/4 na **LV č. 2229** k datu ocenění činí:

33 250 Kč.

Slovy: třicet tři tisíc dvě stě padesát korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** podílu o velikosti id. 1/8 na **LV č. 2229** k datu ocenění činí:

16 625 Kč.

Slovy: šestnáct tisíc šest set dvacet pět korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 210** k datu ocenění činí:

129 000 Kč.

Slovy: sto dvacet devět tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Pavel Hladík (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Ing. Tomáš Pistulka (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 078402/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 8. prosince 2023

.....
Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

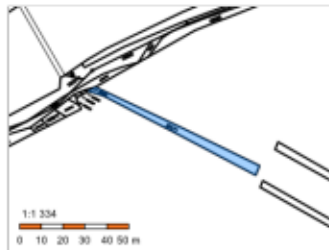
Příloha č. 1a – Informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí – LV č. 2094

07.12.23 11:48

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [301/11](#)^{cf}
Obec: [Ivančice \[583120\]](#)^{cf}
Katastrální území: [Němčice u Ivančic \[655813\]](#)
Číslo LV: [2094](#)
Výměra [m²]: 279
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická práva	Podíl
Fučíková Martina, Pod Hájkem 92/117, Alexovice, 66491 Ivančice	1/6
Řeřucha Arnošt, Široká 368/5, 66491 Ivančice	5/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

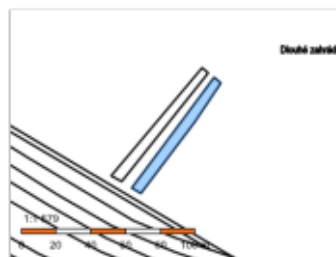
^{cf} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov](#)^{cf}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	301/91^{cd}
Obec:	Ivančice [583120]^{cd}
Katastrální území:	Němčice u Ivančic [655813]
Číslo LV:	2094
Výměra [m ²]:	453
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučíková Martina, Pod Hájkem 92/117, Alexovice, 66491 Ivančice	1/6
Řelucha Arnošt, Široká 368/5, 66491 Ivančice	5/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

^{cd} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov^{cd}](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 10:00.

Příloha č. 1c – Informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí – LV č. 2229

07.12.23 11:50

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	301/116^{cf}
Obec:	Ivančice [583120]^{cf}
Katastrální území:	Němčice u Ivančic [655813]
Číslo LV:	2229
Výměra [m ²]:	478
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jeřábek Jan, Na Návsi 9/19, Němčice, 66491 Ivančice	1/4
Jeřábek Jiří, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	1/8
Jeřábek Petr, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	1/8
Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, Kounická 1598/78, 66491 Ivančice	3/8
Vyháňálek Roman Ing., Malovanská 1354/17, 66491 Ivančice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Jeřábek Petr
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Jeřábek Jan
Zahájení exekuce - Jeřábek Petr
Změna číslování parcel

^{cf} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov^{cf}](#)

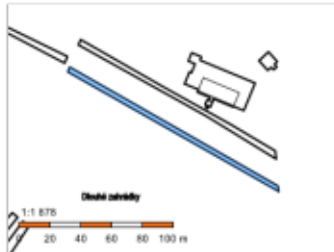
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 10:00.

Příloha č. 1d – Informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí – LV č. 210

07.12.23 11:51 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	301/121^{cf}
Obec:	Ivančice [583120]^{cf}
Katastrální území:	Němčice u Ivančic [655813]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Duplicitní zápis vlastnictví	Podíl
Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, Kounická 1598/78, 66491 Ivančice	1/2
Živná Anna, Němčice 106, 66491 Ivančice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

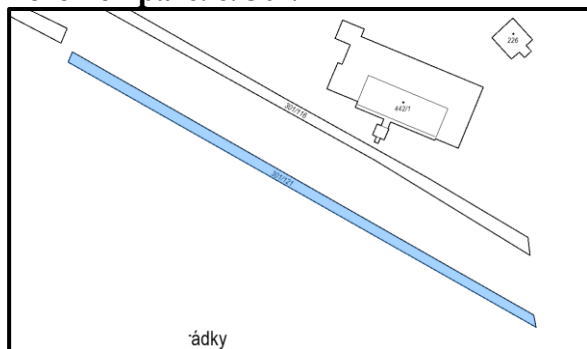
^{cf} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj - Katastrální pracoviště Brno-venkov^{cf}](#)

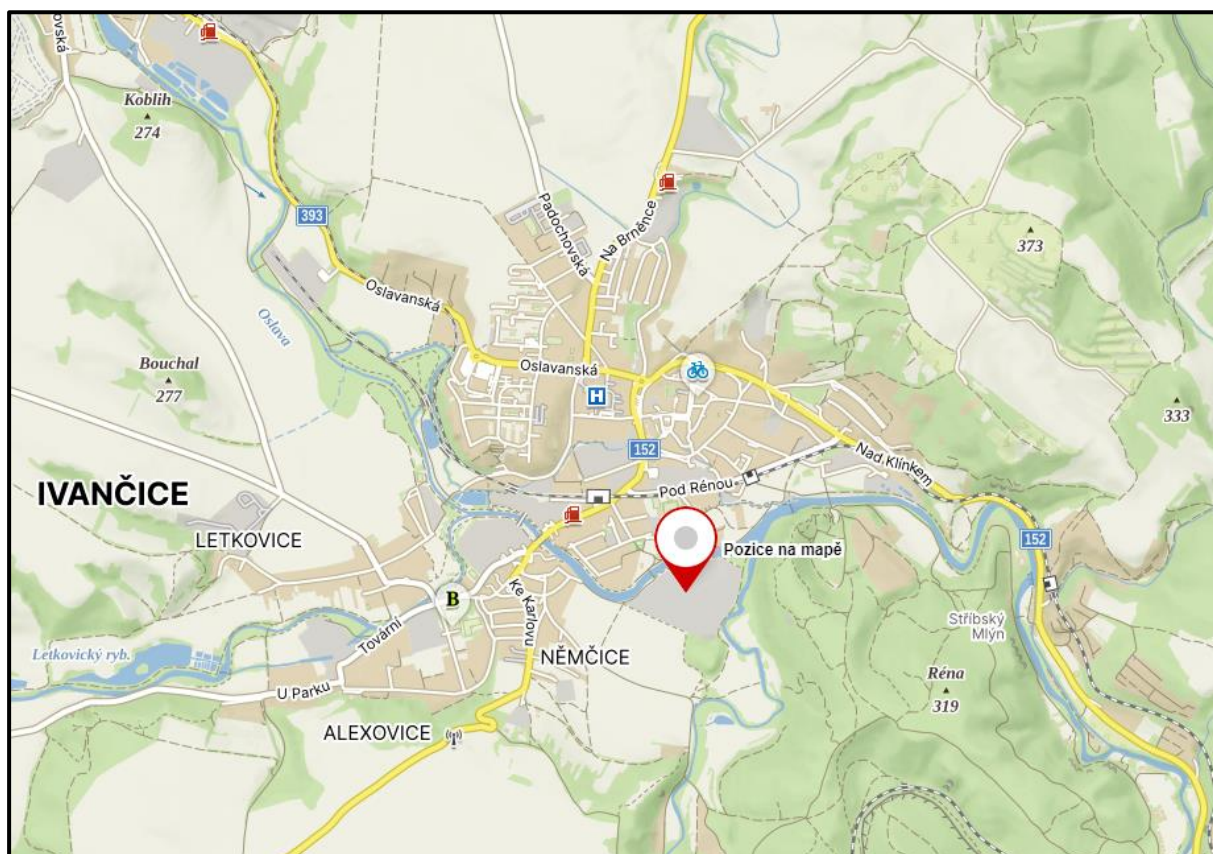
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 10:00.

© 2004 - 2023 [Český úřad zeměměřičský a katastrální^{cf}](#) Verze 6.4.0 k2 [MWWK]
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~2HQID2bXquYcHTCjOM0CvSQsPpfOpsWuYQfiHjR8X84dWIAz1iXMKLTifGI...> 1/1

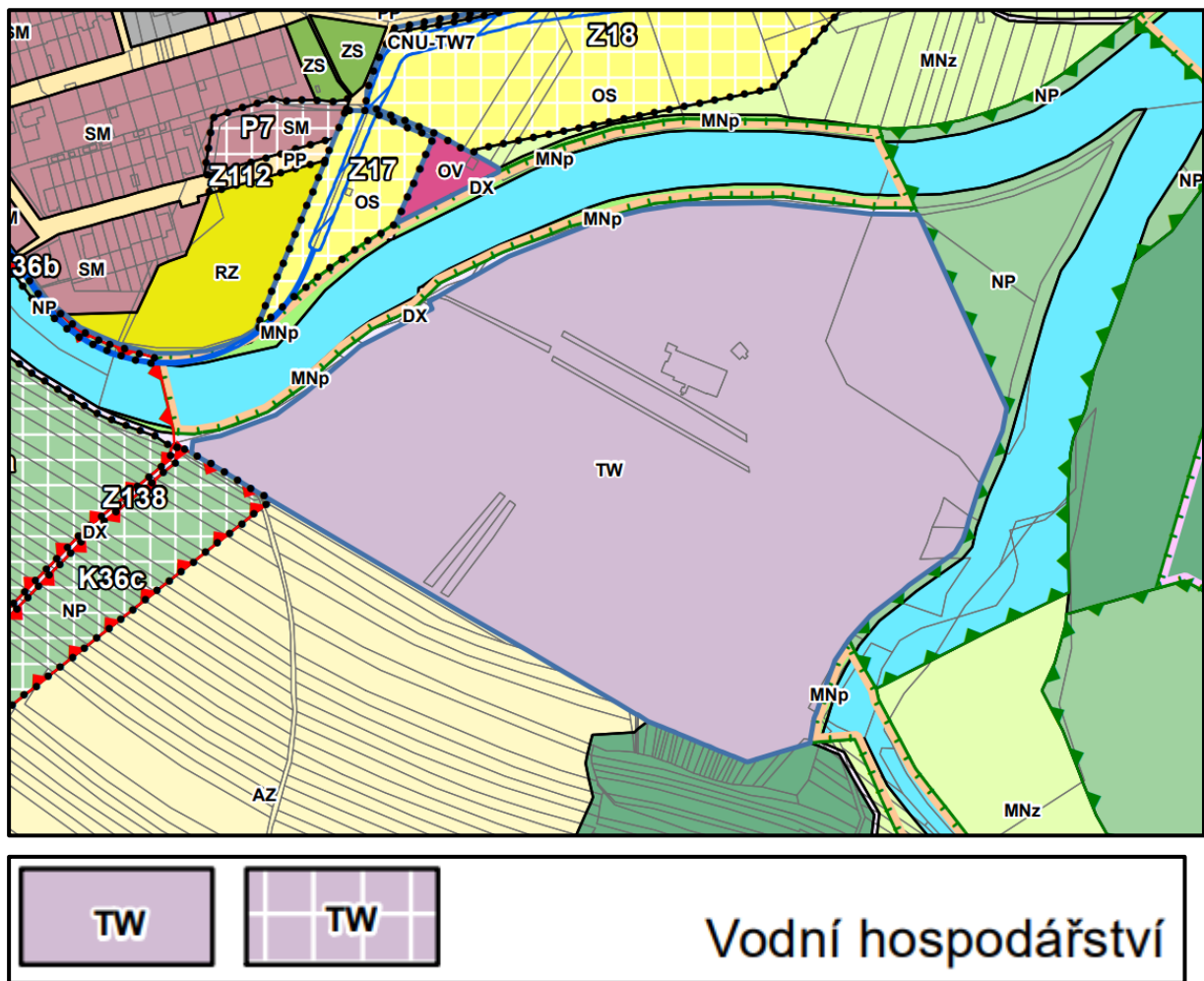
Pozemek parc. č. 301/121



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Ivančice



Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Pohled na pozemky



Přístupová komunikace k areálu



Příjezdová komunikace od obce

Příloha č. 6 – Vzorčky pro porovnání

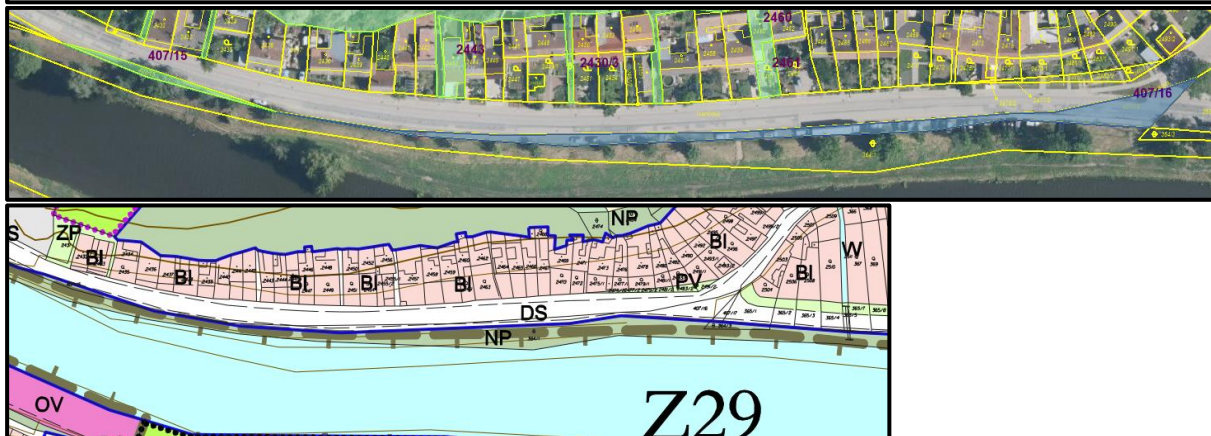
Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-13245/2023-703	Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.)		
Datum podání: 18.09.2023	Datum zplnění: 10.10.2023	Plocha pozemků: 222 m ²	Cena: 55 500 Kč
Pozemek: <u>Moravské Bránice, Moravské Bránice, okres Brno-venkov</u> → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 222 m ²		Typ pozemku: zemědělský pozemek	
č. 576/13 Moravské Bránice			



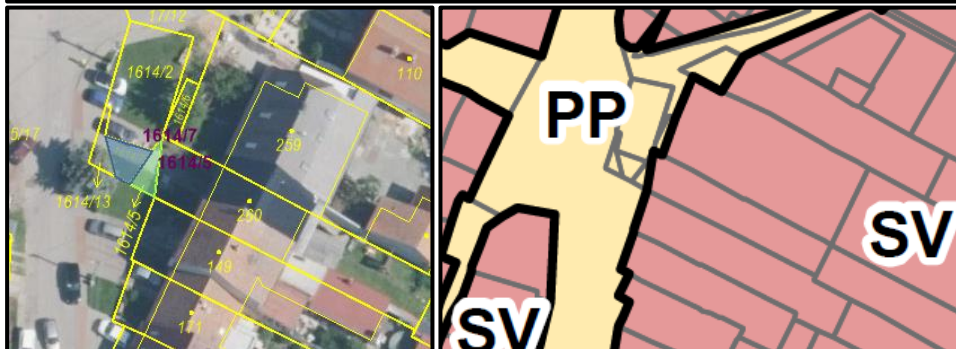
Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-11364/2023-703	Smlouva kupní		
Datum podání: 10.08.2023	Datum zplnění: 21.09.2023	Plocha pozemků: 1182 m ²	Cena: 262 600 Kč
Dolní Kounice, Dolní Kounice, okres Brno-venkov Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 365/49 Dolní Kounice			
Pozemek: <u>Dolní Kounice, Dolní Kounice, okres Brno-venkov</u> → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 123 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 407/15 Dolní Kounice			
Pozemek: <u>Dolní Kounice, Dolní Kounice, okres Brno-venkov</u> → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 1059 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 407/16 Dolní Kounice			



Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-20181/2022-703	Smlouva kupní		
Datum podání: 14.12.2022	Datum zplnění: 05.01.2023	Plocha pozemků: 14 m ²	Cena: 5 600 Kč
Pozemek, Němčice u Ivančic, Ivančice, okres Brno-venkov → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 14 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 1614/7 Němčice u Ivančic			



Vzorek č. 4:

Číslo řízení: V-5423/2023-703	Smlouva kupní		
Datum podání: 19.04.2023	Datum zplnění: 12.05.2023	Plocha pozemků: 104 m ²	Cena: 31 200 Kč
Pozemek, Dolní Kounice, Dolní Kounice, okres Brno-venkov → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 104 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 475/33 Dolní Kounice			

