

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068080/2026

Obor/odvětví/specializace:

obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí)



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

nemovitá věc - pozemek p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly,
v k.ú. Novosedly na Moravě

Znalec: Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286, 696 02 Ratíškovice
telefon: +420736604792
e-mail: znalec@radkatomanova.cz www.radkatomanova.cz
IČ: 70435189 datová schránka: daes2x
Číslo posudku v evidenci znalce: 940-18/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno - venkov, IČ: 04152140, Mgr. Jaroslava Schafferová
Křenová 131/35, 60200 Brno

Číslo jednací: 198EX 1614/22

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.07.2026

Vyhotoveno: V Ratíškovicích 18.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě, ke dni místního šetření 11.7.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako podklad k exekučnímu řízení č.j. 198EX 1614/22

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nejsou žádné.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 11.07.2026 za přítomnosti mé osoby Ing. Radky Tomanové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení informací o oceňované nemovité věci
- Místního šetření - obhlídky na místě
- Platného územního plánu obce Novosedly, včetně vydaných změn
- <https://www.risy.cz/cs/> pro informace o obcích
- Odborné aplikace Octopus Pro a Valuo, pro informace o inzerovaných a skutečně prodaných nemovitých věcech, a jejich realizovaných cenách dle informací z katastru nemovitostí
- Informací z databáze spolupracujících znalců
- Informací realitních kanceláří <https://www.sreality.cz/>
- Podklady doložené účastníkem místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- z místního šetření uskutečněného dne 11.7.2025 za účasti mé osoby Ing. Radky Tomanové (pro pořízení fotografií byl používán mobilní telefon Apple 16 ProMax)
- platný Územní plán obce Novosedly, včetně vydaných změn
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- <https://cuzk.gov.cz/>
- <https://mapy.cz/>

Podklady doloženy znalcem :

- výpis z katastru č. 1437 ke dni 11.7.2026, opatřen z Dálkového přístupu z Katastru nemovitostí
- katastrální a ortofoto mapy ze dne 18.8.2025, opatřeny z nahlížení do katastru nemovitostí

Pro porovnávací metodu byly použity data ze zdrojů :

- z odborných aplikací

Octopus Pro (<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>)

Valuo (<https://profi.valuo.cz/>)

pro informace o inzerovaných a skutečně prodaných nemovitých věcech, a jejich realizovaných cenách dle informací z katastru nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění vyhlášky č.523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena - dle zákona č.151/1997 Sb. § 2 odst.2)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny - dle platné vyhlášky č.523/2025 Sb. § 1a

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita tato metoda:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady pro zpracování znaleckého posudku byly pořízeny dálkovým přístupem z katastru nemovitostí objednavatelem a znalcem, a bylo uskutečněno místní šetření dne 11.7.2026, kde bylo provedeno ohledání nemovité věci a pořízena fotodokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- Výpočet ceny zjištěné nemovité věci, dle platné oceňovací vyhlášky, k datu ocenění
- Stanovení hodnoty nemovité věci na základě porovnávací metody, výběr porovnatelných nemovitých věcí, dle předem stanovených kritérií, a následná úprava příslušnými koeficienty
- Na základě použité metody vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny nemovité věci
- Závěr - vyhodnocení znaleckého úkolu

Znalecký posudek byl zpracován oceňovacím programem NEMExpress AC verze 3.16.14 od softwarové firmy Pluto-Olt.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Novosedly,
k.ú. Novosedly na Moravě
Adresa nemovitosti: Novosedly, 691 82 Novosedly

Vlastnické a evidenční údaje

SJ De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 434 01 Most,
a De Rosa Christina, 22.dubna 1076/9, 692 01 Mikulov

Dokumentace a skutečnost

Dle místního šetření skutečnost odpovídá zápisu nemovitých věcí v katastru nemovitostí a zákresu v katastrální mapě.

Místopis

Obec Novosedly se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Břeclav, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mikulov, v blízkosti státní hranice s Rakouskem. Obec tvoří jedno katastrální území Novosedly na Moravě. Obec má cca 1 370 obyvatel. Novosedly mají charakter vinařské obce; významnou část zemědělské půdy tvoří vinice.

V obci je dostupná základní občanská vybavenost, zejména mateřská a základní škola nižšího stupně, pošta, zdravotnické zařízení, obchodní a další služby. Obec je vybavena veřejným vodovodem, kanalizací a plynovodem. Dopravní napojení je zajištěno zejména silnicemi II. a III. třídy, především silnicí II/414, která umožňuje spojení s okolními obcemi a městem Mikulov. Obec je obsluhována veřejnou dopravou. Vyšší občanská vybavenost a správní služby jsou dostupné zejména v Mikulově, případně v Břeclavi.

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě, v okrajové části obce, vzdálenost od centra obce jihovýchodně cca 1,0 km, vzdálenost k autobusové zastávce cca 1,0 km, vzdálenost k železniční stanici cca 1,5 km.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5420/1 Obec Novosedly, č. p. 1, 69182 Novosedly
5420/165 Obec Novosedly, č. p. 1, 69182 Novosedly

Celkový popis nemovitosti

Oceňovanou nemovitou věcí je pozemek p. č. 5420/133, nacházející se v obci Novosedly, v k. ú. Novosedly na Moravě, v okrajové části obce, ve vzdálenosti přibližně 1,0 km jihovýchodně od jejího centra. Pozemek je situován v rozvojové lokalitě s probíhající výstavbou nových rodinných domů. Terén pozemku je mírně svažité. V době místního šetření byl pozemek zatravněný a udržovaný, bez staveb a příslušenství. Pozemek má možnost napojení na dostupné inženýrské sítě – kanalizace, vodovod, plyn a elektro. Při uliční hranici pozemku, na jeho levé straně při pohledu z přístupové komunikace, je osazen sdružený přípojkový pilíř s elektroměrovým rozváděčem a plynoměrovou skříní. Dle platného územního plánu obce Novosedly je pozemek p. č. 5420/133 situován v ploše SO – plocha smíšená obytná, v níž je přípustné využití mimo jiné pro bydlení v rodinných domech. Z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy pozemek využitelný pro výstavbu rodinného domu při respektování příslušných regulativů a podmínek využití dané plochy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

NE Nemovitost věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Na oceňované nemovité věci vážne - Zahájení exekuce, viz. v příloze výpisy z katastru nemovitostí.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.5420/133 - orná půda

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č.5420/133

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným nemovitým věcem bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci - pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.5420/133
Adresa předmětu ocenění:	Novosedly 691 82 Novosedly
LV:	1437
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Novosedly
Katastrální území:	Novosedly na Moravě
Počet obyvatel:	1 371
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 529,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 104,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,742}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,757}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

1. Pozemek p.č.5420/133 - orná půda

Oceňovanou nemovitou věcí je pozemek p. č. 5420/133, nacházející se v obci Novosedly, v k. ú. Novosedly na Moravě, v okrajové části obce, ve vzdálenosti přibližně 1,0 km jihovýchodně od jejího centra. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak dle platného územního plánu obce Novosedly je pozemek p. č. 5420/133 situován v ploše SO – plocha smíšená obytná,

v níž je přípustné využití mimo jiné pro bydlení v rodinných domech. Z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy pozemek využitelný pro výstavbu rodinného domu při respektování příslušných regulativů a podmínek využití dané plochy. Pozemek je situován v rozvojové lokalitě s probíhající výstavbou nových rodinných domů. Terén pozemku je mírně svažité. V době místního šetření byl pozemek zatravněný a udržovaný, bez staveb a příslušenství. Pozemek má možnost napojení na dostupné inženýrské sítě – kanalizace, vodovod, plyn a elektro. Při uliční hranici pozemku, na jeho levé straně při pohledu z přístupové komunikace, je osazen sdružený přípojkový pilíř s elektroměrovým rozváděčem a plynoměrovou skříní.

Ocenění :

Ocenění pozemku p.č.5420/133 dle platné oceňovací vyhlášky § 9 - **Jiný pozemek**, odst. (4)

Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,

a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,020 = 1,051$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 104,-	1,051	0,300	348,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	5420/133	1 593	348,09	554 507,37
Stavební pozemek - celkem					554 507,37
Pozemek p.č.5420/133 - orná půda - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	554 507,37 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek p.č.5420/133 - orná půda - cena zjištěná celkem				=	277 253,69 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č.5420/133

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek p.č.5420/130 - orná půda
Lokalita: obec Novosedly, okres Břeclav
Popis: Srovnávaný pozemek je pozemek p. č. 5420/130, nacházející se v obci Novosedly, v k. ú. Novosedly na Moravě, v okrajové části obce. Obec s počtem obyvatel 1 371. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak dle platného územního plánu obce Novosedly je pozemek p. č. 5420/130 situován v ploše SO – plocha smíšená obytná, v níž je přípustné využití mimo jiné pro bydlení v rodinných domech. Z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy pozemek využitelný pro výstavbu rodinného domu při respektování příslušných regulativů a podmínek využití dané plochy. Pozemek je situován v rozvojové lokalitě s probíhající výstavbou nových rodinných domů. Terén pozemku je mírně svažité. Pozemek je zatravněný, bez staveb a příslušenství. Pozemek má možnost napojení na dostupné inženýrské sítě.

Jedná se o uskutečněný prodej 3/2026, vklad do KN V-1787/2026-704

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 3/2026	1,00
velikost pozemku - menší rozlohy, bez vlivu na obvyklou cenu	1,00
poloha pozemku - nachází ve stejné lokalitě, s oceňovaným pozemkem sousedí	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 450 000	1 042	3 310,94	1,00	3 310,94

Název: Pozemek p.č.1756/255 - orná půda

Lokalita: ulice Wollkerova, obec Drnholec, okres Břeclav

Popis: Srovnávaný pozemek je pozemek p. č. 1756/255, nacházející se v obci Drnholec, v k. ú. Drnholec, v okrajové části obce. Obec s počtem obyvatel 1 826. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak dle platného územního plánu obce Drnholec je část pozemku - cca 900 m² situována v ploše SV - plochy smíšené venkovské, v níž je přípustné využití mimo jiné pro bydlení v rodinných domech a část pozemku - 1 660 m² je situována v plochách ZZ - zeleň - zahrady a sady. Z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy pozemek z části využitelný pro výstavbu rodinného domu při respektování příslušných regulativů a podmínek využití dané plochy. Pozemek je situován v rozvojové lokalitě s probíhající výstavbou nových

rodinných domů. Terén pozemku je mírně svažité. Pozemek je z části zatravněný a z části zarostlý náletovou dřevinou, bez staveb a příslušenství. Pozemek má možnost napojení na dostupné inženýrské sítě.

Vzhledem ke skutečnosti, že část pozemku 1 660 m² se nenachází v ploše určené k zastavění, ja tato část oceněna na 600,- Kč za 1 m²,
tzn. 1660 m² x 600,- Kč = 996 000,- Kč, tato cena je odečtena od kupní ceny.

Jedná se o uskutečněný prodej 4/2026, vklad do KN V-2317/2026-704

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 4/2026 1,00
velikost pozemku - menší velikost, bez vlivu na obvyklou cenu 1,00
poloha pozemku - srovnatelná lokalita, obec srovnatelná
na počet obyvatel, rovněž okrajová část 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 494 000	900	4 993,33	1,00	4 993,33

Název: Pozemek p.č.6012/14 - orná půda

Lokalita: obec Břeží, okres Břeclav

Popis: Srovnávaný pozemek je pozemek p. č. 6012/14, nacházející se v obci Břeží, k. ú. Břeží u Mikulova, v okrajové části obce. Obec s počtem obyvatel 1 822. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak dle platného územního plánu obce Břeží je pozemek p. č. 6012/14 situován v ploše SO – plocha smíšená obytná, v níž je přípustné využití mimo jiné pro bydlení v rodinných domech. Z hlediska územně plánovací dokumentace je tedy pozemek využitelný pro výstavbu rodinného domu při respektování příslušných regulativů a podmínek využití dané plochy. Pozemek je situován v rozvojové lokalitě s plánovanou výstavbou nových rodinných domů. Terén pozemku je rovinný. Pozemek je zatravněný, bez staveb a příslušenství. Pozemek má možnost napojení na dostupné inženýrské sítě.

Jedná se o uskutečněný prodej 3/2026, vklad do KN V-1647/2026-704

Prodej byl mezi firmou a občanem a kupní cena byla s DPH, vzhledem ke skutečnosti, že cena zjištěná a ostatní srovnávané nemovité věci byly prodávány mezi občany, tzn. že kupní ceny byly bez DPH, musí být vypočtena cena bez DPH.

Cena s DPH 2 333 425,- Kč /121x100 = 1 928 450,- Kč

Jedná se o uskutečněný prodej 3/2026, vklad do KN V-1647/2026-704

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 3/2026	1,00
velikost pozemku - menší plochou, bez vlivu na obvyklou cenu	1,00
poloha pozemku - srovnatelná lokalita, srovnatelná obec na počet obyvatel	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 928 450	617	3 125,53	1,00	3 125,53

Minimální jednotková porovnávací cena	3 125,53 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 809,93 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 993,33 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena oceňovaného pozemku p.č.5420/133 je stanovena na základě porovnávací metody. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek se dle platného územního plánu nachází v plochách určených k zastavění rodinnými domy, tzn. že pro porovnání byly vybrány pozemky stejného charakteru. V porovnávací metodě byla použita data z odborné aplikace cenové mapy programu OctopusPro, která shromažďuje informace o převodech nemovitých věcí z katastru nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že k prodejmům stavebních pozemků v obci Násedlovice dochází velmi málo, bylo nutné vybrat pro porovnání i stavební pozemky nacházející se v okolních obcích, konkrétně v obci Drnholec a Břeží. Posuzované období uskutečněných prodejů v roce 2026. Pro porovnání byly použity tři uskutečněné prodeje v obcích Násedlovice, Drnholec a Břeží. Prodejní ceny stavebních pozemků byly v rozmezí od 3 125,- za 1 m² až 5 177,- Kč za 1 m². Na základě porovnávací metody byla stanovena jednotková cena pozemků na **3 800,- Kč za 1 m²**, tzn. celková hodnota stanovená porovnávacím způsobem na 6 053 400,- Kč. Potom hodnota spoluvlastnického podílu id.^{1/2} pozemku p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě je vypočtena na 3 026 700,- Kč.

Z hlediska trhu s nemovitými věcmi lze lokalitu hodnotit jako stabilizovanou venkovskou lokalitu v širším zázemí města Mikulov, s dobrou dopravní dostupností a základní občanskou vybaveností. Atraktivitu území pozitivně ovlivňuje poloha v turisticky a vinařsky významné oblasti jižní Moravy a relativní blízkost Mikulova a státní hranice s Rakouskem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	5420/133	1 593	3 800,00	1 / 2	3 026 700
Celková výměra pozemků		1 593	Hodnota pozemků celkem		3 026 700

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.5420/133 - orná půda	277 254,- Kč
-------------------------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem:	277 254,- Kč
--------------------------------	---------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	277 250,- Kč
--	---------------------

slovy: Dvě stě sedmdesát sedm tisíc dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	277 250 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě sedmdesát sedm tisíc dvě stě padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č.5420/133	3 026 700,- Kč
---------------------------	----------------

Hodnota pozemku	3 026 700 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 026 700 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Tři miliony dvacet šest tisíc sedm set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Popis metod ocenění

Dle platné oceňovací vyhlášky §1c odst.1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění vyhlášky č.434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena zjištěná podle platného cenového předpisu, přesně nezohledňuje současnou tržní hodnotu/obvyklou cenu nemovité věci, tzn. že tuto cenu není možné považovat za objektivní, má pouze informativní charakter.

Porovnávací hodnota je stanovena na základě uskutečněných prodejů a nabídek realitních kanceláří. Nemovité věci, jež jsou nabízeny realitními kanceláři nebo byly předmětem uskutečněného prodeje, mají své odlišnosti, které jsou znalcem upravovány koeficienty, na základě jeho výpočtů a úvahy, tzn. že porovnávací hodnota je založena na úsudku odhadce. Závěr je jen pravděpodobný.

Porovnávací hodnota u nemovitých věcí, u kterých nelze stanovit podle uskutečněných realizovaných cen nebo nabídek realitního trhu, je porovnávací hodnotou výnosová hodnota.

Na základě výše uvedeného a na základě porovnávací metody, kdy byly použity srovnatelné nemovité věci, které byly předmětem uskutečněného prodeje je stanovena **obvyklá cena**.

Závěr

Vyhodnocení vlivu spoluvlastnického podílu na obvyklou cenu

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na pozemku p. č. 5420/133 o celkové výměře 1 593 m².

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že hodnota samostatně obchodovatelného ideálního spoluvlastnického podílu nemusí odpovídat prostému aritmetickému podílu z obvyklé ceny nemovité věci jako celku. Nabyvatel spoluvlastnického podílu nezískává konkrétně vymezenou část pozemku, ale vstupuje do spoluvlastnického vztahu, přičemž možnost užívání pozemku a využití jeho stavebního potenciálu je podmíněna součinností s druhým spoluvlastníkem.

Pozemek p. č. 5420/133 má celkovou výměru 1 593 m² a samotnou výměrou by se mohl jevit jako dělitelný na dvě části. Z hlediska jeho konfigurace, šířkového uspořádání, dopravního napojení a způsobu využití dle platného územního plánu však nelze předpokládat jeho jednoduché a účelné rozdělení na dva rovnocenné, samostatně využitelné stavební pozemky.

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace pouze z uliční strany, kde jeho šířka činí přibližně 20 m. Při případném podélném rozdělení by tak připadala na každý nově vzniklý pozemek šířka pouze přibližně 10 m, což by významně omezovalo jejich samostatné stavební využití. Při příčném rozdělení by naopak zadní část pozemku neměla zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je pozemek z hlediska svého stavebního a ekonomického využití posuzován jako jeden funkční celek vhodný zejména pro výstavbu jednoho rodinného domu se související zahradou. Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ proto nelze z ekonomického hlediska ztotožnit se samostatným stavebním pozemkem o výměře 796,5 m².

Potenciální nabyvatel oceňovaného spoluvlastnického podílu nezískává možnost samostatně realizovat hlavní stavební potenciál nemovité věci. Jeho využití je závislé na dohodě a součinnosti s vlastníkem zbývajících spoluvlastnického podílu. Samostatná koupě předmětného podílu tak bude atraktivní zejména pro omezený okruh zájemců, především pro druhého spoluvlastníka, případně pro investora, který bude předpokládat budoucí majetkoprávní vypořádání spoluvlastnictví nebo nabytí zbývajících podílu.

Pro případného investora je však taková koupě spojena s časovou nejistotou, omezenou okamžitou využitelností nemovité věci, rizikem nedosažení dohody s druhým spoluvlastníkem a případnými dalšími náklady spojenými s budoucím vypořádáním spoluvlastnických vztahů. Tyto skutečnosti mají negativní vliv na obchodovatelnost samostatného spoluvlastnického podílu a zužují okruh potenciálních kupujících ve srovnání s prodejem pozemku jako celku.

Při stanovení obvyklé ceny byla proto nejprve určena obvyklá cena pozemku jako celku a následně vypočtena aritmetická hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$. Vzhledem ke konkrétním vlastnostem oceňované nemovité věci, zejména omezené možnosti samostatného využití spoluvlastnického podílu, nemožnosti účelného rozdělení pozemku na dva rovnocenné stavební pozemky, závislosti využití stavebního potenciálu na součinnosti druhého spoluvlastníka a z toho vyplývající omezené obchodovatelnosti, byla aritmetická hodnota spoluvlastnického podílu korigována snížením o 40 %.

Aritmetická hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ činí 3 026 700 Kč.

Po zohlednění výše uvedených faktorů a aplikaci korekce ve výši 40 % činí obvyklá cena :

Potom : 3 026 700,- Kč x 60/100 = 1 816 020,- Kč, tj. zaokrouhleno na 1 820 000,- Kč.

Takto stanovená obvyklá cena podle názoru znalce lépe vystihuje cenu, které by bylo možno dosáhnout při prodeji předmětného spoluvlastnického podílu v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění, než prosté stanovení jedné poloviny obvyklé ceny pozemku jako celku.

(Jako podklad byl použit Znalecký standard AZO č.1 (z roku 11/2013) – Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. $\frac{1}{2}$ pozemku p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě, ke dni místního šetření 11.7.2026 byla stanovena na 1 820 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id.^{1/2} pozemku p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě, ke dni místního šetření 11.7.2026.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.^{1/2} pozemku p.č.5420/133 nacházející se v obci Novosedly, v k.ú. Novosedly na Moravě, ke dni místního šetření 11.7.2026 byla stanovena na 1 820 000,- Kč.

Obvyklá cena	1 820 000 Kč
spoluvlastnického podílu id. ^{1/2}	
slovy: Jeden milion osm set dvacet tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1437 ke dni 11.7.2026	7
Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2026	2
Fotodokumentace ze dne 11.7.2026	1
Kupní smlouva ze dne 2.2.2018	4
Územní plán obce Novosedly	2
Mapa oblasti obce Novosedly	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 18P/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 344/2000 ze dne 27.11.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, průmyslové)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 068080/2026.

V Ratíškovicích 18.08.2026

Ing. Radka
Tomanová,
znalec

Digitálně podepsal
Ing. Radka
Tomanová, znalec
Datum: 2026.08.28
00:03:38 +02'00'

Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286
696 02 Ratíškovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 068080/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1437 ke dni 11.7.2026	7
Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2026	2
Fotodokumentace ze dne 11.7.2026	1
Kupní smlouva ze dne 2.2.2018	4
Územní plán obce Novosedly	2
Mapa oblasti obce Novosedly	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1437 ke dni 11.7.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 1437

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ De Rosa Mauro Bc. a De Rosa Christina, Radniční 1/2, 43401 Most, 22. dubna 1076/9, 69201 Mikulov	920305/4322	935725/4192
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5420/133	1593	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, Exekutorské zástavní právo k zajištění pohledávky: jistina 76.455,15 Kč

a její příslušenství,

tj. úroky z prod. 15 % ročně ode dne 06.08.2022 do zaplacení z částky

76.455,15 Kč, smluvní pokuta ve výši 19.113,79 Kč.

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 185 EX-6/2023 -12 (soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc) ze dne 13.02.2023. Právní moc ke dni 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 23:29:33. Zápis proveden dne 04.05.2023.

V-2204/2023-704

Pořadí k 04.01.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO: 920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1614/2022 -11 ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 20:02:16. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1636/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322, k podílu id. 1/2

Povinnost k

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Obec: 584746 Novosedly

List vlastnictví: 1437

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-1614/2022 -12 ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 20:02:18. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-450/2023-704

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu částečné 198EX-1614/2022 -113 ze dne 07.04.2026. Právní moc ke dni 20.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2026 20:02:03. Zápis proveden dne 24.04.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-2020/2026-704

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 198 EX-1614/2022-12. Právní moc ke dni 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2026 20:01:40. Zápis proveden dne 01.06.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-2598/2026-704

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 17010/22-13 k 50 EXE-5424/2022 10 ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2023 18:44:37. Zápis proveden dne 24.02.2023; uloženo na prac. Praha

Z-7217/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-17010/2022 -19 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 18:45:03. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-931/2023-704

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-387/2023 -11 ze dne 11.05.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.05.2023 22:05:32. Zápis proveden dne 23.05.2023; uloženo
na prac. Olomouc

Z-3682/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322

Povinnost k

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

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Obec: 584746 Novosedly

List vlastnictví: 1437

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-387/2023 -14 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 22:06:45. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-2297/2023-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185 EX-387/2023 - 14. Právní moc ke dni 18.07.2023. Právní účinky zápisu s okamžiku 25.07.2023 22:00:03. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-3515/2023-704

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové,
500 03

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1844/23-9 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 23:15:31. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4088/2023-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX-1844/2023 -16 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 23:15:31. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-3327/2023-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27091/24-24 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 09:08:19. Zápis proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-33714/2024-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-20410/2024 -6 ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 16:04:26. Zápis proveden dne 16.09.2024; uloženo na prac. Břeclav

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

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Obec: 584746 Novosedly

List vlastnictví: 1437

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

Typ vztahu

Z-4147/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322, k podílu id. 1/2

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-20410/2024 -22 ze dne 13.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 16:04:26. Zápis proveden dne 18.09.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-4148/2024-704

Učinnost: Usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu 203 Ex-20410/2024 - 61 - zrušení id. 1/2 ze dne 14.10.2025. Právní moc ke dni 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2025 14:22:35. Zápis proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-5340/2025-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 51329/24-16 ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 10:57:35. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-46681/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-51329/2024 -53 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 12:19:31. Zápis proveden dne 07.10.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-4331/2024-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-51329/2024
-53. Právní moc ke dni 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024
07:56:53. Zápis proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-5182/2024-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 12020/24-10 ze dne

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

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

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Obec: 584746 Novosedly

List vlastnictví: 1437

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

Typ vztahu

Z-58774/2024-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Z-5426/2024-704

Z-255/2025-704

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Z-5490/2024-704

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Z-5491/2024-704

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Z-1212/2026-704

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584746 Novosedly
Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě List vlastnictví: 1437
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-00979/2026 -13 ze dne 23.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2026 13:56:29. Zápis proveden dne 26.02.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-1213/2026-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

De Rosa Mauro Bc., Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO:
920305/4322

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 6030/26-8 ze dne 01.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2026 17:39:19. Zápis proveden dne 26.06.2026; uloženo na prac. Praha

Z-30494/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: De Rosa Mauro, r.č. 920305/4322

Povinnost k

Parcela: 5420/133

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-6030/2026 -17 ze dne 25.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2026 17:39:26. Zápis proveden dne 29.06.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-3189/2026-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č. KUP/18/2017 ze dne 02.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2018 13:00:00. Zápis proveden dne 24.08.2018.

V-5547/2018-704

Pro: De Rosa Mauro Bc. a De Rosa Christina, Radniční 1/2, 43401
Most, 22. dubna 1076/9, 69201 Mikulov; společné jmění

RČ/IČO: 920305/4322
935725/4192

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5420/133	00401	1593

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 1437

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

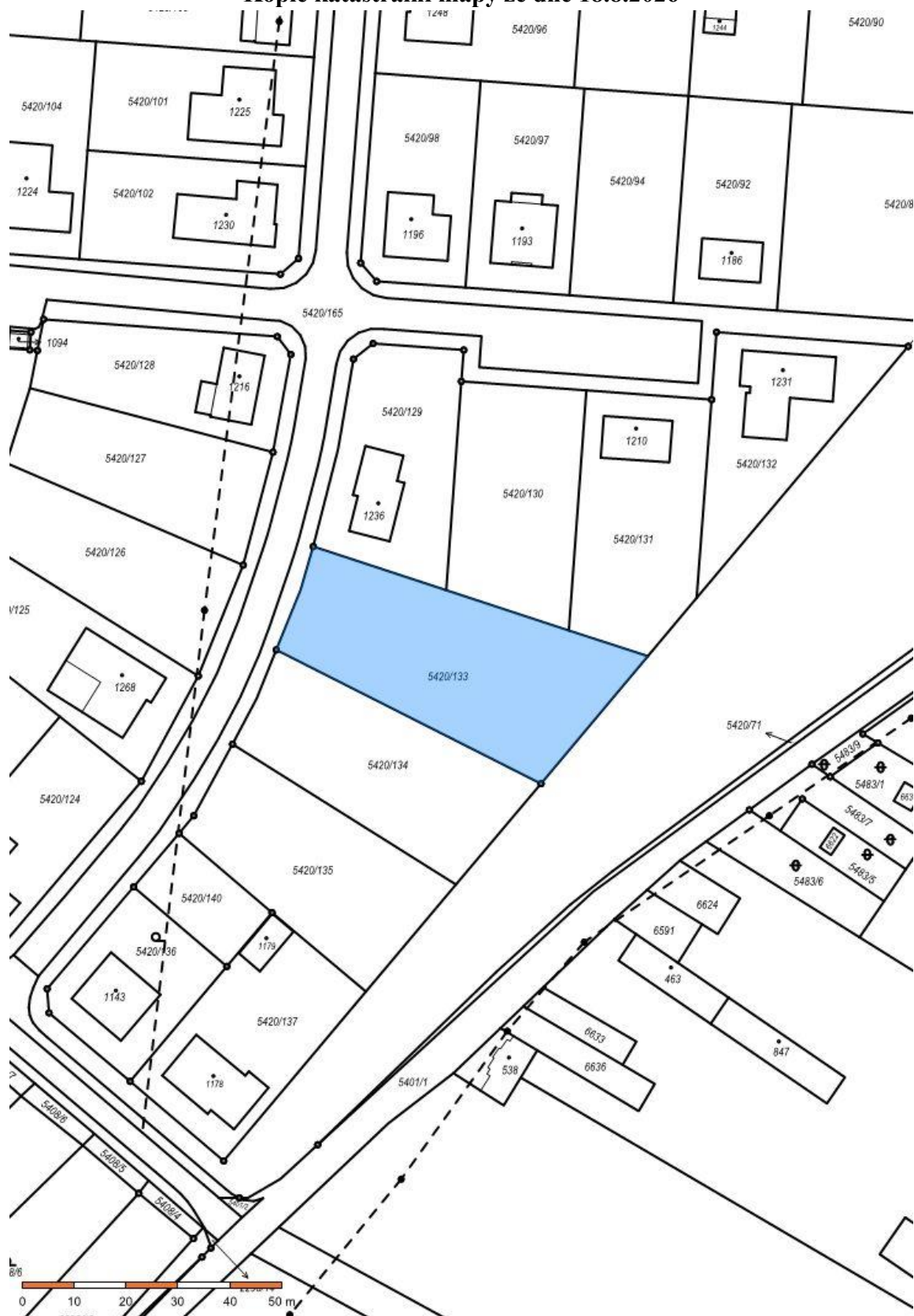
Vyhotoveno: 17.08.2026 17:02:02

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

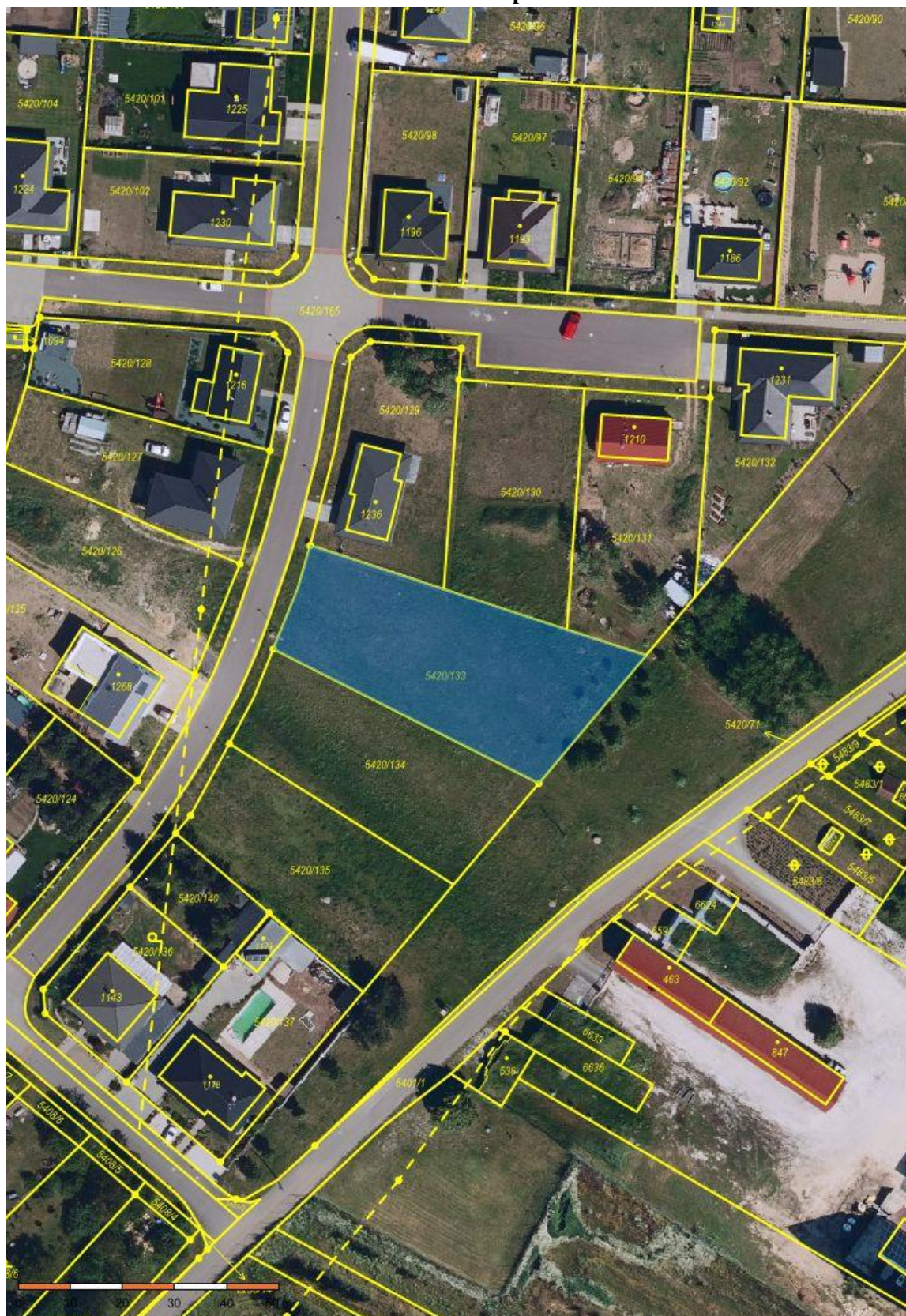
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2026



Pozemek p.č. 5420/133 v k.ú.Novosedly na Moravě č. 706973

Ortofoto mapa



Pozemek p.č. 5420/133 v k.ú. Novosedly na Moravě č. 706973

Fotodokumentace 1



Pozemek p.č.5420/133 - pohled uliční - zprava



Pozemek p.č.5420/133 -pohled uliční - zleva



Pozemek p.č.5420/133 - pohled uliční –
zleva - širší vztahy



Pozemek p.č.5420/133 - pohled uliční –
zprava - širší vztahy



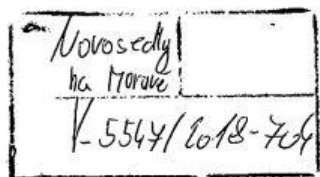
Pozemek p.č.5420/133 - pohled z konce
pozemku, směr ulice



KUPNÍ SMLOUVA

č. KUP/18/2017

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl.
zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)



Smluvní strany

Obec Novosedly

se sídlem: Novosedly 1, 691 82 Novosedly
IČ: 00283444
DIČ: CZ00283444
zastoupená: Bc. Adamem Hrůzou, DiS., starostou obce
bankovní ústav: MONETA Money Bank, a.s.
číslo bank. účtu: 20225514/0600
(dále jen „prodávající“)

a

manželé

Christina De Rosa

rodné číslo: 935725/4192
bytem: 22. dubna 1076/9, 692 01 Mikulov, státní občan ČR

a

Mauro De Rosa

rodné číslo: 920305/4322
bytem: Albrechtická 409/11, 434 01 Most, státní občan ČR
(dále jen „kupující“)

CUZK 100008347376



uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je výlučným vlastníkem předmětu smlouvy – nemovité věci – vedené na LV 10001 pro k. ú. Novosedly na Moravě, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.

Článek II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této kupní smlouvy je převod vlastnictví k nemovité věci:
- pozemek parc. č. 5420/133 o výměře 1593 m² za kupní cenu 586.500,- Kč bez DPH

Pozemek je podle § 56 zákona 235/2004 Sb. o DPH stavebním pozemkem a podléhá zdaňení.

Článek III.

Kupní cena a platební podmínky

- 3.1. Kupní cena převáděné nemovité věci byla dohodou smluvních stran stanovena na 586.500,- Kč bez DPH.
- 3.2. Celková kupní cena je složena z těchto položek:
 - 586.500,- Kč za pozemek uvedený v čl. II,
 - 123.165,- Kč DPH v aktuální výši za stavební pozemek,
 - 3.429,- Kč za zpracování GP č. 715 – 254/2009,
 - 12.500,- Kč za možnost připojení nemovitosti na síť NN s hodnotou hlavního jističe 3x25.
- 3.3. Celková kupní cena činí 725.594,- Kč (slovy: Sedm set dvacet pět tisíc pět set devadesát čtyři korun českých).
- 3.4. Kupující se zavazuje prodávajícímu uhradit celkovou kupní cenu ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet obce Novosedly č. ú. 20225514/0600, vedený u MONETA Money Bank, variabilní symbol 5420133, s tím, že při nesplnění této podmínky ze strany kupujícího má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
- 3.5. Celková kupní cena činí 725.594,- Kč a bude uhrazena ve dvou částech. První část úhrady kupní ceny ve výši 305.594,- Kč bude hrazena z vlastních zdrojů kupujících. Druhá část kupní ceny za pozemek ve výši 420.000,- Kč bude hrazena z úvěru stavební spořitelny Modrá Pyramida.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

- 4.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost uvedenou v článku II. této smlouvy do vlastnictví kupujících a prohlašuje, že na převáděné nemovitosti nevážnou dluhy, věcné břemeno, zástavní právo ani jiné právní povinnosti, které by bránily převodu pozemku.
- 4.2. Kupující prohlašují, že se před podpisem této kupní smlouvy osobně seznámili se stavem předmětu smlouvy a nemají k němu žádné výhrady.
- 4.3. Touto smlouvou převádí prodávající na kupující vlastnické právo k nemovité věci a kupující nemovitou věc přijímají do společného jmění manželů.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Kupující se zavazují předložit prodávajícímu do 12 měsíců od podpisu této smlouvy pravomocné stavební povolení ke stavbě rodinného domu na předmětu koupě a zahájit na pozemku uvedeném

Kupní smlouva ze dne 2.2.2018

v článku II. této smlouvy výstavbu vlastního rodinného domu (stavby pevně spojené se zemí) dle podmínek předloženého stavebního povolení, a to nejpozději do 12 měsíců od data vydání stavebního povolení. Zahájením stavby se dle této smlouvy rozumí zahájení stavební činnosti, tj. zahájení zemních výkopových prací (vykopání stavebních základů) k rodinnému domu.

- 5.2. V případě, že kupující nedodrží lhůtu pro předložení stavebního povolení nebo lhůtu pro zahájení výstavby rodinného domu, uvedené v článku 5.1. této kupní smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a požadovat po kupujícím sankci ve výši 10 % z celkové kupní ceny nebo požadovat smluvní pokutu po kupujícím ve výši 10 % z celkové kupní ceny.
- 5.3. Kupující se zavazují, že nemovitost nezatíží žádnými právními závazky, jako je např. zástavní právo (vyjma zástavního práva zřízeného za účelem získání úvěru na úhradu kupní ceny za tento pozemek a zástavního práva zřízeného za účelem získání úvěru na stavbu domu), právo věcného břemene nebo jiné věcné právo.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí uhradí kupující. Daň z nabytí nemovité věci uhradí kupující.
- 6.2. Prodávající se zavazuje podat návrh na vklad do katastru nemovitostí až po úplném zaplacení kupní ceny a to do 15 dnů ode dne, kdy bude kupní cena připsána na bankovní účet Obce Novosedly a kupující s tímto postupem vyjadřují svůj výslovný souhlas.
- 6.3. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva, jsou smluvní strany povinny poskytnout si neprodleně potřebnou součinnost k odstranění vad, které brání zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího; v případě, že se jedná o vady neodstranitelné, jsou smluvní strany oprávněny odstoupit od této smlouvy a vrátit si přijatá plnění, a to neprodleně po zjištění této skutečnosti.
- 6.4. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že na základě této smlouvy bude v katastru nemovitostí proveden odpovídající zápis vlastnického práva k nemovitosti.
- 6.5. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravované se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění.
- 6.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
- 6.7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti originálech, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení a kupující dvě vyhotovení. Jeden originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad. Jedno vyhotovení je určeno pro potřeby úvěrující banky.

V Novosedlech dne 02. 02. 2018

Prodávající



Bc. Adam Hrůza, DiS.
Starosta obce Novosedly

Kupující

De Rosa

Christina de Rosa

Mauro de Rosa
Mauro de Rosa

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Novosedly

poř. č. legalizace *41/2018* *OPRAVA POŘ. Č. LEGALIZACE: 40/2018*
vlastnoručně podepsal - *uznal podpis na listině za vlastní*

CHRISTINA DE ROSA, 25.07.1993, BRNO

Jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele

22. DUBNA 1046/9, MIKULOV

adresa místa trvalého pobytu - *adresa místa pobytu na území České republiky*

ČOP Roč. 835 933

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této

ověřovací doložce

V Novosedlech dne *02.02.2018*

Martina Křížanová

*Nehodí se křtmit.
Děsí se křtmit a podpis ověřující osoby

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
(nebo otec jmenovit)



Kříž

Martina Křížanová
dne *05.02.2018*



OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Novosedly

poř. č. legalizace *41/2018* *OPRAVA POŘ. Č. LEGALIZACE: 41/2018*
vlastnoručně podepsal - *uznal podpis na listině za vlastní*

MAURO DE ROSA, 05.03.1992, ZAMBURG, NĚMECKO

Jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele

ALBRECHTICKÁ - 409/11, MOST

adresa místa trvalého pobytu - *adresa místa pobytu na území České republiky*

ČOP Roč. 835 934

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této

ověřovací doložce

V Novosedlech dne *02.02.2018*

Martina Křížanová

*Nehodí se křtmit.
Děsí se křtmit a podpis ověřující osoby

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
(nebo otec jmenovit)

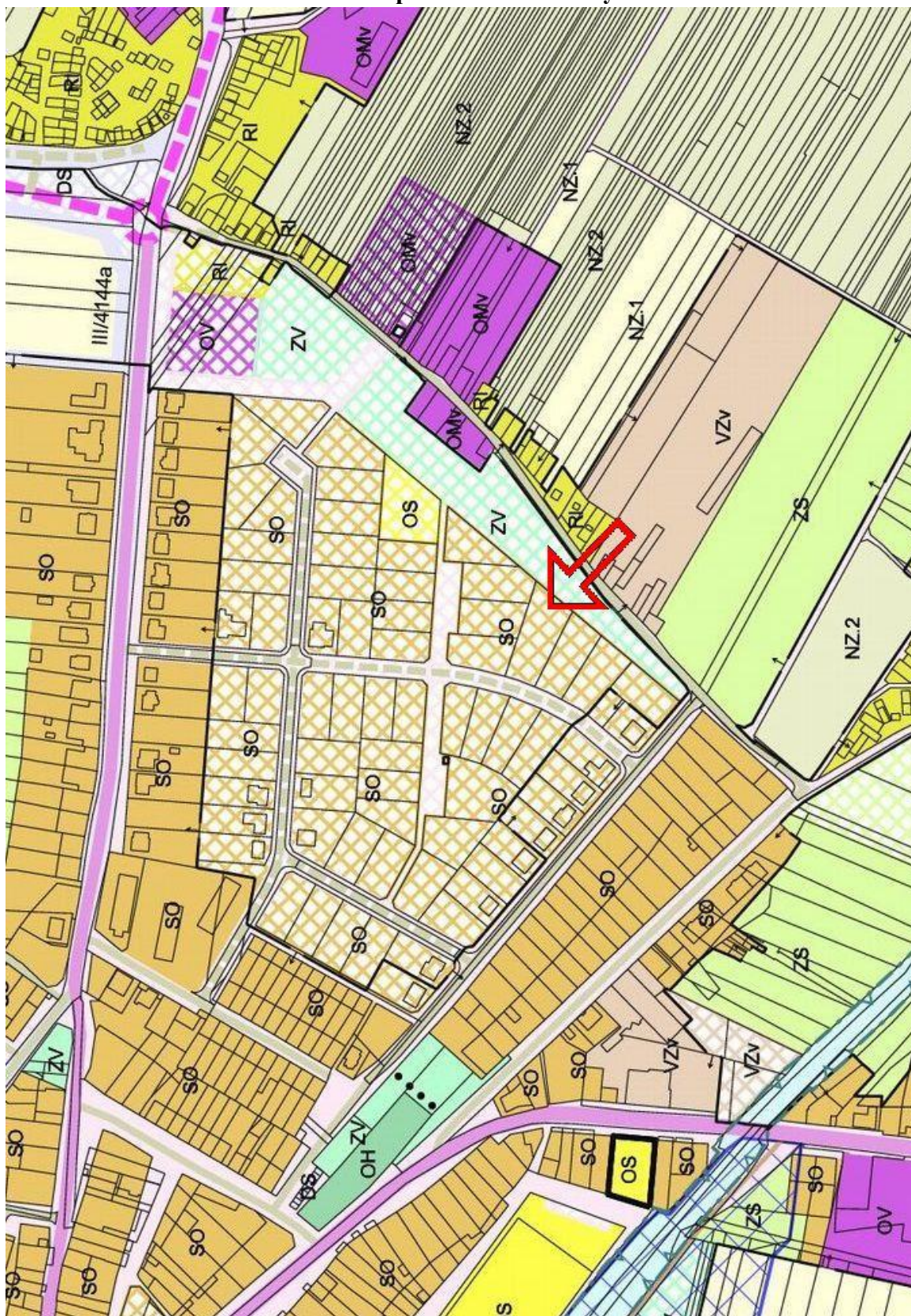


Kříž

Martina Křížanová
dne *05.02.2018*



Územní plán obce Novosedly



Legenda

GRAFICKÁ LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované plochy změn územní rezervy

BC		
----	--	--

plochy bydlení čistého

SO	SO	
	SV	

plochy smíšené obytné

plochy smíšené výrobní

RI	RI	
	RN	

rekreace individuální

rekreace na plochách přírodních

OV	OV	
OMv	OMv	
OS	OS	
OH		

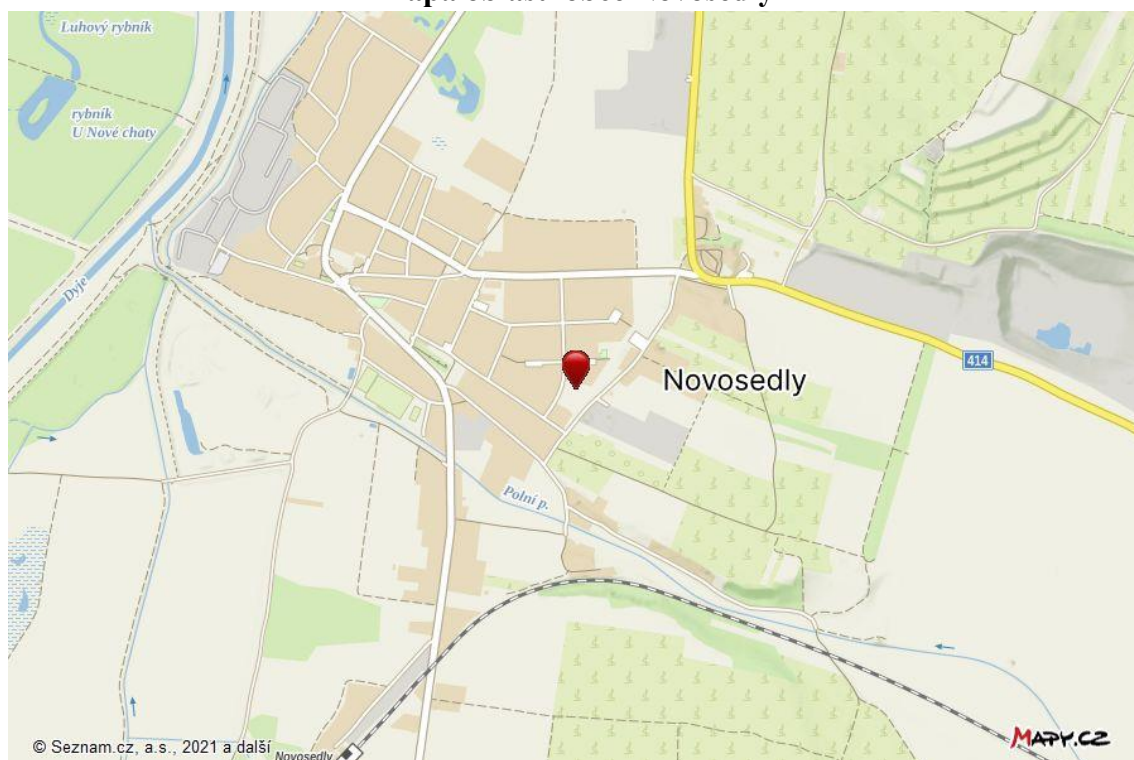
občanské vybavení

občanské vybavení - malá komerční zařízení - vinařská

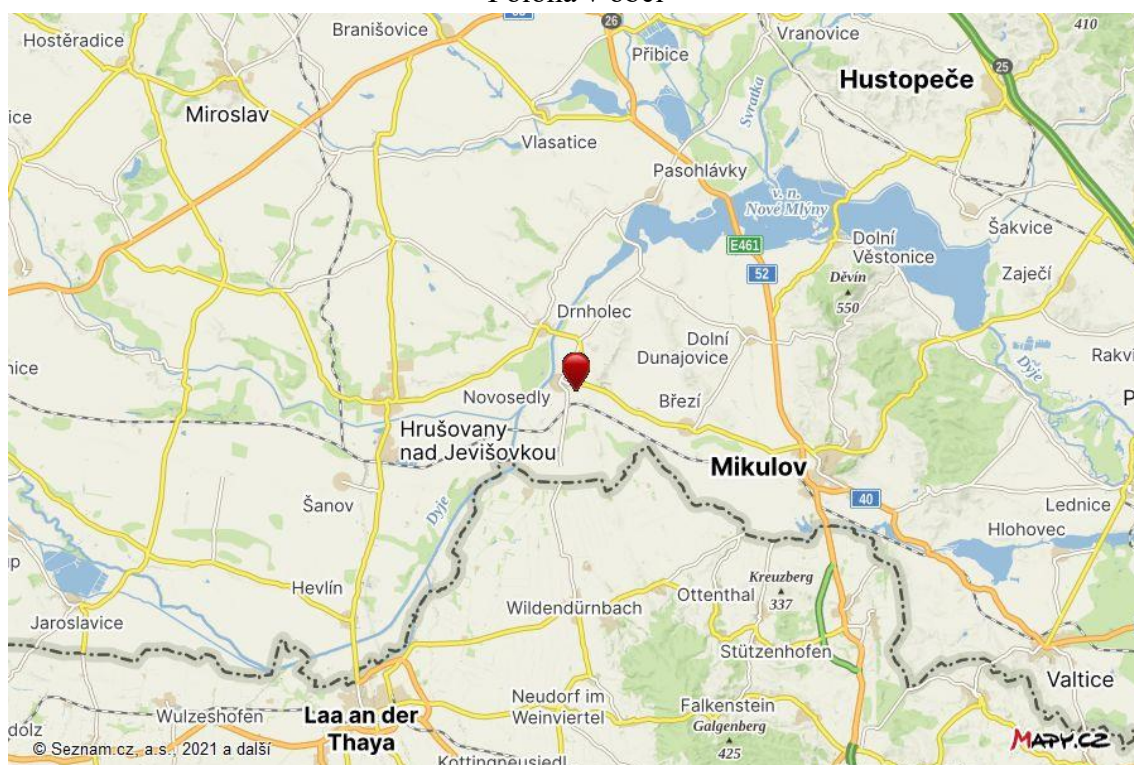
tělovýchovná a sportovní zařízení

hřbitovy

Mapa oblasti obce Novosedly



Poloha v obci



Poloha obce - širší vztahy

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Jihomoravský

Katastrální území: Novosedly na Moravě [706973]

Okres: Břeclav

Parcelní číslo: 5420/133

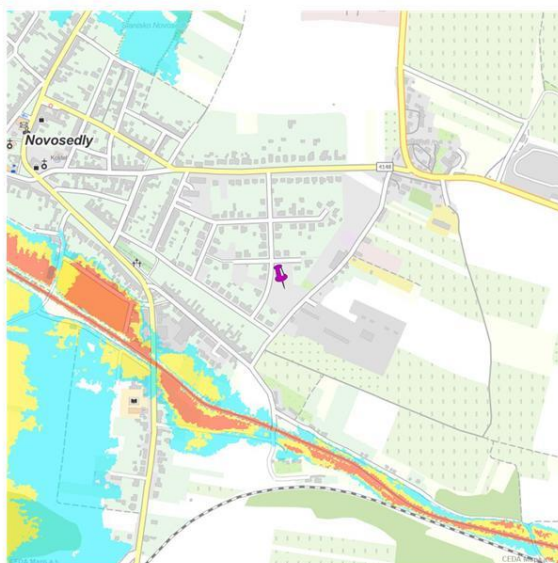
Obec: Novosedly

Riziková zóna

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 17.8.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovnami k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.