

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054714/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Břežany pro dobrovolnou dražbu č.j. 181 DD 46/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

6 480 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 7.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 147 Břežany, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 5269 (ostatní plocha), parc. č. 8267 (orná půda), parc. č. 8268 (orná půda), parc. č. 8776 (lesní pozemek) a parc. č. 8777 (orná půda), vše v kat. území Břežany u Znojma, obec Břežany, část obce Břežany, okres Znojmo, zapsáno na LV 609.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.7.2026,
- list vlastnictví č. 609 ze dne 30.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.7.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 9.7.2026,
- nájemní smlouva ze dne 11.11.2020,
- dodatek č. 2 k nájemní smlouvě ze dne 1.9.2020,
- informace o nemovité věci od paní Jiřiny Vyskočilové,
- územní plán obce Břežany,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zeleň

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-328/2025-713. Podání okamžiku 16.1.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7914/2025-713. Podání k okamžiku 16.9.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10142/2024-713. Podání k okamžiku 5.12.2024,

Zemědělské pozemky

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3209/2026-713. Podání k okamžiku 9.4.2026,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4343/2026-713. Podání k okamžiku 12.5.2026,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10241/2025-713. Podání k okamžiku 27.11.2025,

Rodinný dům

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8846/2025-713. Podání k okamžiku 15.10.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1657/2026-713. Podání k okamžiku 23.2.2026,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10429/2025-713. Podání k okamžiku 1.12.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Břežany, k.ú. Břežany u Znojma
Adresa nemovité věci: č.p. 147, 671 65 Břežany

Místopis

Obec Břežany se nachází v Jihomoravském kraji, cca 22 km severovýchodně od města Znojmo, cca 25 km jižně od města Moravský Krumlov a cca 26 km severozápadně od města Mikulov. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Břežany č.p. 147 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Břežany, u pošty” se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

parc. č. 3699/23	Obec Břežany, č. p. 103, 67165 Břežany
parc. č. 8684	Obec Břežany, č. p. 103, 67165 Břežany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je pultová s krytinou z lepenky IPA. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 40 let. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a dřevěná dvojí. Okna jsou opatřena parapety a venkovními roletami. Vchodové dveře domu jsou železné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. PP domu s výškou stropu 2,19 m se nachází sklep (7,15 m²), chodba (3,73 m²), kotelna (5,99 m²), sklep (11,35 m²), sklep (24,70 m²) a schodiště (2,68 m²).

V 1. NP domu s výškou stropu 2,66 m je předsín (2,85 m²), chodba (7,61 m²), prádelna (3,55 m²), předsín (3,86 m²), WC (1,03 m²), kuchyň (14,90 m²) a obývací pokoj (20,98 m²).

Ve 2. NP domu s výškou stropu 2,64 m se nachází pokoj (16,76 m²), koupelna (3,90 m²), WC (0,92 m²), chodba (3,83 m²), pokoj (15,18 m²), pokoj (8,07 m²), balkon (3,84 m²) a schodiště (3,87 m²).

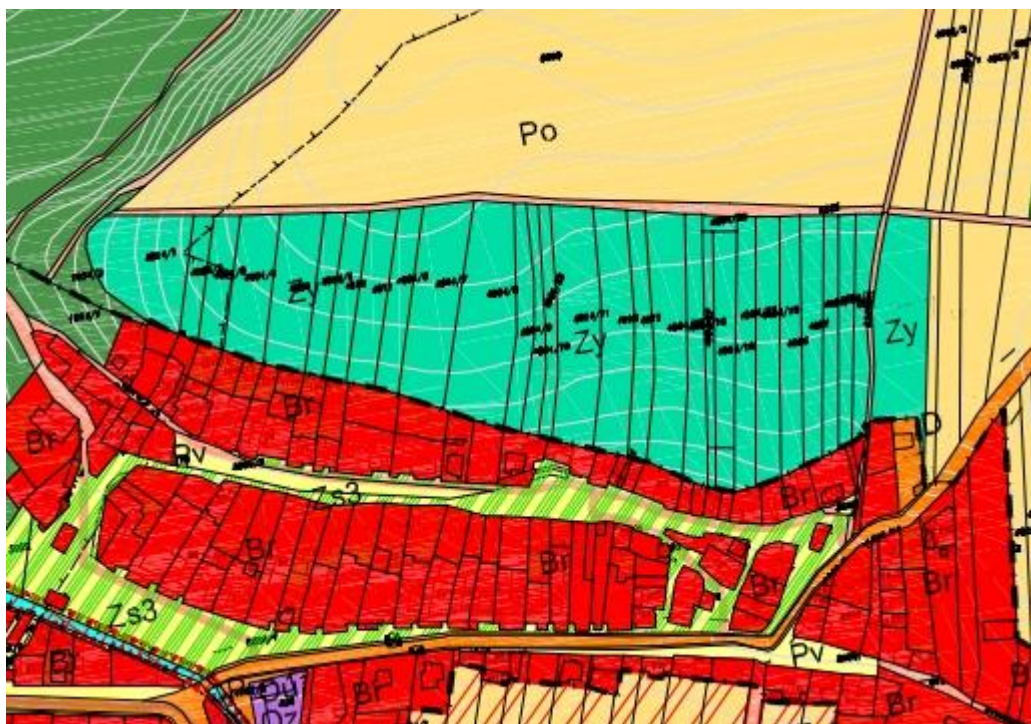
Užitná plocha domu včetně sklepa je cca 162,91 m². Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou. WC jsou v domě samostatné. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické a dřevěné. Dům je v původním stavu, určený k modernizaci.

Nájemní smlouva byla předložena. Věcná břemena nebyla zjištěna.

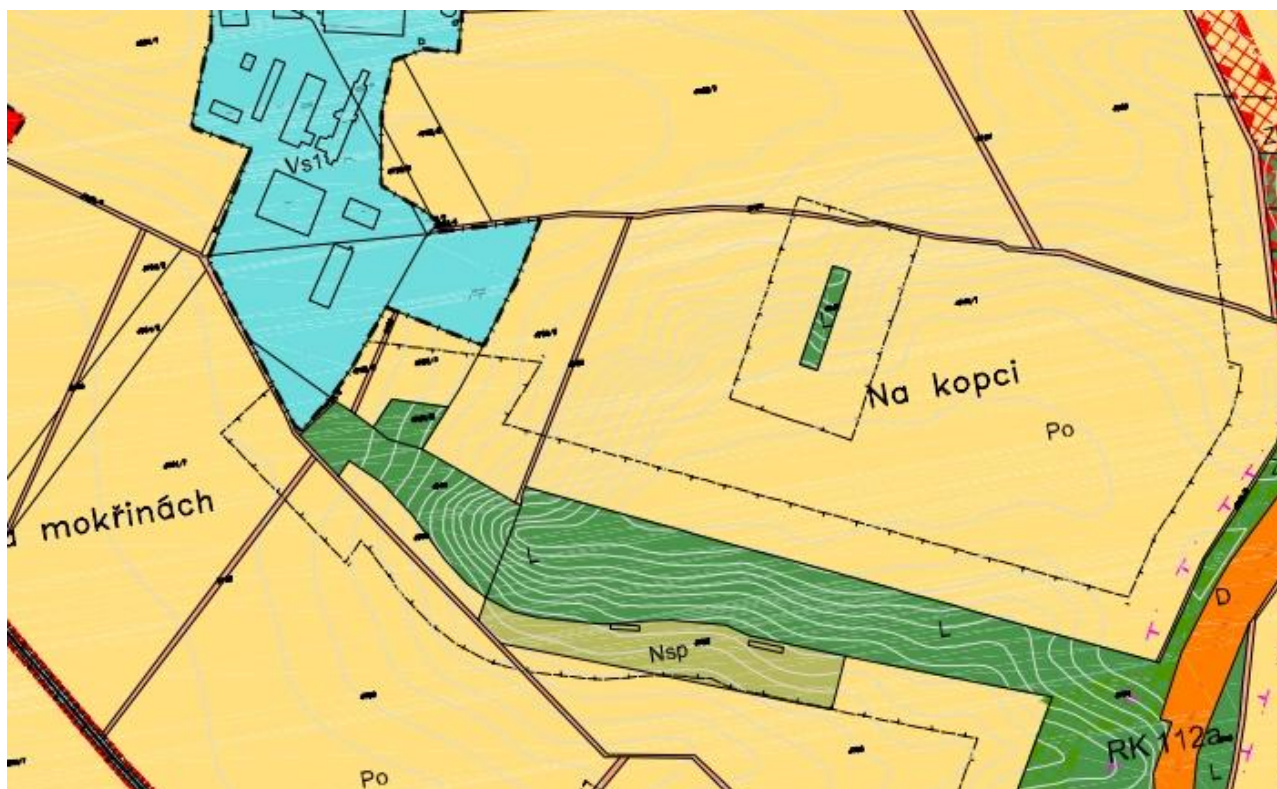
Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vodu je možné čerpat ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední plynové, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel či bojler.

Na pozemku parc. č. St. 35 stojí stavba rodinného domu č.p. 147. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 601 m². Pozemky parc. č. 8267 (orná půda) a parc. č. 8268 (orná půda) navazují na stavební pozemek parc. č. St. 35 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna (hloubka cca 10 m), zděná garáž (16,99 m²) s plechovými vraty, zděná dílna stávající se z dílny (9,31 m²) a dílny (12,93 m²), zděný chlév stávající se z chléva (11,00 m²), chléva (11,41 m²), chléva (11,92 m²) a chléva (12,25 m²); zděný chlév stávající se z chléva (18,35 m²) a chléva (13,81 m²), zděný chlév stávající se z chléva (9,58 m²), skladu (8,59 m²) a chodby (3,98 m²); pergola a přístřešek. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy bydlení a zeleň soukromá a vyhrazená. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3699/23 ve vlastnickém právu obce Břežany.

Pozemek parc. č. 5269 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 90 m². Pozemek je od výše zmíněných pozemků oddělený komunikací parc. č. 3699/23 ve vlastnictví obce Břežany. Na pozemku se nachází nezapsaná stavba zděné stodoly (57,33 m²) s volným půdním prostorem. Pozemek je v územním plánu vedený jako plocha bydlení.



Pozemky parc. č. 8776 a parc. č. 8777 na sebe navazují. Pozemek parc. č. 8776 je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové výměře 171 m². Pozemek parc. č. 8777 je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda o celkové výměře 1 739 m². Pozemky jsou v územním plánu vedené jako plochy lesní a plochy zemědělské - orná půda. Na části pozemků jsou porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 8684 ve vlastnickém právu obce Břežany.



Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, 3 chlévy, garáž, dílna, přístřešek a pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 15.7.2026 za účasti paní Jiřiny Vyskočilové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nájemní smlouva pro pana Jiřího Bobka na dobu určitou do dne 30.11.2026.	
Nájemné činí 37.120,-Kč/měsíc.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- typ nemovité věci: zahrada,
- typ nemovité věci: zemědělský pozemek,
- lokalita: okruh cca 19 km.

4.2. Ocenění

Zeleň

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Břežany

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Hrušovany nad Jevišovkou, zdroj realizovaný prodej z 16.1.2025 (V-328/2025-713)				
Lokalita: parc. č. 5877				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 5877, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 82 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,15	
velikost pozemku -			0,50	
poloha pozemku -			0,70	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			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]
90 191	82	1 099,89	0,40	439,96

Název: Pozemek Mackovice, zdroj realizovaný prodej z 16.9.2025 (V-7914/2025-713)				
Lokalita: parc. č. 452				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 452, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 248 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			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]
146 320	248	590,00	0,64	377,60

Název: Pozemek Mackovice, zdroj realizovaný prodej z 5.12.2024 (V-10142/2024-713)				
Lokalita: parc. č. 27				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 27, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 200 m ² . Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,16	
velikost pozemku -			0,60	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			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]
60 000	200	300,00	0,70	210,00

Minimální jednotková porovnávací cena	210,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	342,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	439,96 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	8267	3 090	342,52		1 058 387
orná půda	8268	1 010	342,52		345 945
Celková výměra pozemků		4 100	Hodnota pozemků celkem		1 404 332

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 147 Břežany

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	162,91 m ²
Výměra pozemku:	691,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Hostěradice		
Lokalita:	č.p. 408		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Hostěradice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 436 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 114 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 436,00 m ²		
Zastavěná plocha:	114,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,07	 Zdroj: realizovaný prodej z 15.10.2025 (V-8846/2025-713)	
K2 Velikosti objektu	0,97		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,92		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 350 000 Kč	0,86	4 601 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Práče		
Lokalita:	č.p. 188		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Práče. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 882 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 127 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	882,00 m ²		
Zastavěná plocha:	127,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,03	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,98	Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2026 (V-1657/2026-713)
Cena	Celkový koeficient Kc		
4 500 000 Kč	1,11		
			Upravená cena 4 995 000 Kč

Název:	Rodinný dům Tasovice		
Lokalita:	č.p. 514		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Tasovice. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 160 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 62 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	160,00 m ²		
Zastavěná plocha:	62,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10	Zdroj: realizovaný prodej z 1.12.2025 (V-10429/2025-713)
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		1,05	
Cena	Celkový koeficient K_C		
5 180 000 Kč	1,05		5 439 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 601 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 011 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 439 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 011 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 011 667 Kč

Zemědělský pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Břežany

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Břežany u Znojma, zdroj realizovaný prodej z 9.4.2026 (V-3209/2026-713)				
Lokalita: parc. č. 8410				
Popis: Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 8410, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda. Celková výměra pozemku je 30 050 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,01		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,97		
vybavenost pozemku -		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]
900 000	30 050	29,95	0,98	29,35



Název: Pozemky Břežany u Znojma, zdroj realizovaný prodej z 12.5.2026 (V-4343/2026-713)				
Lokalita: parc. č. 8065 a parc. č. 8497				
Popis: Jedná se o zemědělské pozemky parc. č. 8065 a parc. č. 8497, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako orná půda. Celková výměra pozemku je 23 692 m ² . Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,97		
vybavenost pozemku -		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]
1 150 000	23 692	48,54	0,97	47,08



Název: Pozemek Hrušovany nad Jevišovkou, zdroj realizovaný prodej z 27.11.2025 (V-10241/2025-713)				
Lokalita: parc. č. 13008, parc. č. 13016 a parc. č. 8562				
Popis: Jedná se o zemědělské pozemky parc. č. 13008, parc. č. 13016 a parc. č. 8562, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako orná půda. Celková výměra pozemku je 115 635 m ² . Pozemek je přístupný z místní neuzpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,70		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,97		
vybavenost pozemku -		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]
4 800 000	115 635	41,51	0,71	29,47

Minimální jednotková porovnávací cena	29,35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47,08 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	8776	171	35,30		6 036
orná půda	8777	1 739	35,30		61 387
Celková výměra pozemků		1 910	Hodnota pozemků celkem		67 423

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísní. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Zeleň

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Břežany

1 404 332,- Kč

Zeleň	
Obvyklá cena	1 404 000 Kč
slovy: Jeden milion čtyři sta čtyři tisíce Kč	

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 147 Břežany

5 011 667,- Kč

Rodinný dům	
Obvyklá cena	5 010 000 Kč
slovy: Pět milionů deset tisíc Kč	

Zemědělský pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Břežany

67 423,- Kč

Zemědělský pozemek	
Obvyklá cena	66 000 Kč
slovy: Šedesát šest tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	5 011 667 Kč
Hodnota pozemku	1 471 755 Kč

Obvyklá cena	6 480 000 Kč
slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- příslušenství,
- velikost pozemků,
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- dům v původním stavu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 147 Břežany, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 5269 (ostatní plocha), parc. č. 8267 (orná půda), parc. č. 8268 (orná půda), parc. č. 8776 (lesní pozemek) a parc. č. 8777 (orná půda), vše v kat. území Břežany u Znojma, obec Břežany, část obce Břežany, okres Znojmo, zapsáno na LV 609.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.480.000,-Kč**.

Obvyklá cena

6 480 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 609	2
Snímek katastrální mapy	2
Snímek ortofotomapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	12

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054714/2026.

V Praze 7.8.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2026 21:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593842 Břežany

Kat.území: 614921 Břežany u Znojma

List vlastnictví: 609

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

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

Vlastnické právo

**CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2**

17366208

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 35

**601 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Břežany, č.p. 147, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35

5269

90 ostatní plocha

jiná plocha

8267

3090 orná půda

**zemědělský půdní
fond**

8268

1010 orná půda

**zemědělský půdní
fond**

8776

171 lesní pozemek

**pozemek určený k
plnění funkcí lesa**

8777

1739 orná půda

**zemědělský půdní
fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 07:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

V-11463/2023-703

**Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2**

RČ/IČO: 17366208

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

8267

00511

3090

8268

00511

1010

8777

00501

742

00840

997

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2026 21:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593842 Břežany

Kat.území: 614921 Břežany u Znojma

List vlastnictví: 609

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 Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 30.06.2026 21:48:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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





