

ZNALECKÝ POSUDEK 5224-14- DOPLNĚNÍ

Číslo položky: 5224-14/2024

Znalec: Ing. Jaroslav Benda, Ph. D.
Tábor 24, 691 06 Velké Pavlovice
64456951
777 004 453
znalec@jarabenda.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Ing. Rostislav Zmátlík
Žeretice č. p. 53, 507 02 Žeretice

Předmět: O ceně ideální jedné poloviny (1/2) pozemků KN parc. č. 5139 o výměře 926m² vedeného jako ovocný sad a parc. č. 5140 o výměře 370m² vedeného jako vinice, zapsáno na LV č. 1536 pro k.ú. Němčičky u Hustopečí, obec Němčičky, okres Břeclav.

Podle stavu ke dni: 16. 2. 2024

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 16. 2. 2024

Počet stran: 7 stran a 22 stran příloh

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - VENKOV Veveří 125, 616 45 Brno SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Petr KOČIÁN	
Došlo dne:	18 -04- 2024 Hod./min. 72.30 pos 260
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	0
Podpis:	61

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je výše obvyklé (obecné, tržní) ceny ideální jedné poloviny (1/2) předmětu ocenění?

2. Účel znaleckého posudku

Převod nemovitosti.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Pro účel stanovení výše obvyklé (obecné, tržní) ceny předmětu ocenění bylo využito cen realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v místě.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace o pozemku z www.cuzk.cz, k.ú. Němčičky u Hustopečí
2. Kopie katastrální mapy
3. Kupní smlouva č.j.: V-711/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
4. Kupní smlouva č.j.: V-1256/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
5. Kupní smlouva č.j.: V-4187/2022, k.ú. Němčičky u Hustopečí
6. Fotodokumentace
7. Příloha č. 1 k Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu č.j.: SPU 347899/2014
8. Zákes Služebnosti - Věcného břemene chůze a jízdy
9. Místní šetření

3. Věrohodnost zdroje dat

Skutečnost, že byly pro účely vypracování znaleckého posudku realizované kupní smlouvy, zakoupením z Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj je dle názoru zpracovatele dostatečně věrohodné.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo znalcem provedeno dne 16. 2. 2024 a doplnění o popis příslušenství a hodnotu VB – služebnosti dle č.j.: SPU 347899/2014 na základě připomínky Exekutorského úřadu Brno – venkov ze dne 02.03.2024.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Dle údajů vedených v KN na LV č. 1536 pro k.ú. Němčičky u Hustopečí je předmět ocenění ve vlastnictví ideálních spoluvlastníků každý k ideální jedné polovině (1/2):

1/2 Jan Padalík, Masarykova 169, 332 03 Št'áhlavy

1/2 Ing. Rostislav Zmátlík, Žeretice č.p. 53, 507 02 Žeretice

3. Dokumentace a skutečnost

1. Informace o pozemku z www.cuzk.cz, k.ú. Němčičky u Hustopečí
2. Kopie katastrální mapy
3. Kupní smlouva č.j.: V-711/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
4. Kupní smlouva č.j.: V-1256/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
5. Kupní smlouva č.j.: V-4187/2022, k.ú. Němčičky u Hustopečí
6. Fotodokumentace
7. Příloha č. 1 k Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu č.j.: SPU 347899/2014
8. Zákres Služebnosti - Věcného břemene chůze a jízdy

4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětné a oceňované pozemky se nacházejí mimo souvislou zástavbu obce jako původní zemědělské pozemky, které jsou již několik let neobdělávané. **Trvalé porosty na pozemky jsou náletové dřeviny /šípek, bez černý/ bez hospodářského využití, je tedy možné konstatovat, že se jedná o pozemky bez příslušenství viz příloha.**

Pozemek parc. č. 5139 je dle Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav č.j.: SPU 347899/2014 zatížen služebností - Věcným břemenem chůze a jízdy viz příloha ve prospěch parc. č. 5138. Věcné břemeno - služebnost je graficky vyjádřeno viz příloha.

D. Posudek

Obsah

1. Porovnávací metoda
2. Věcné břemeno

1. Porovnávací metoda

Při stanovování výše obvyklé (obecné, tržní) ceny předmětu ocenění bylo využito porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí.

Tento způsob stanovení výše obvyklé (obecné, tržní) ceny dle názoru zpracovatele poskytuje reálný obraz ceny a jako takový vyhovuje dobrým mravům.

Realizované prodeje se nachází v intervalu od 28,75Kč/m² do 50,00Kč/m² s tím, že průměrná cena činí 38,15Kč/m².

Z důvodu opatrnosti a s přihlédnutím k skutečnosti, že předmětné a oceňované pozemky jsou aktuálně několik let neobdělávané a současně jsou s porostem hospodářsky nevyužitelných náletových dřevin byla zpracovatelem stanovena cena za m² plochy ve výši 40,-Kč/m², což je mírně nad průměrem zjištěných prodejních cen.

Srovnatelné nemovité věci

1. V-711/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
2. V-1256/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
3. V-4187/2022, k.ú. Němčičky u Hustopečí

Stanovení porovnávací hodnoty

1. V-711/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí	
Cena nemovité věci (CN)	164 000,- Kč
Výměra (V)	3 280,00 m ²
K_{mista}	1,00
$K_{časový}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	50,- Kč

2. V-1256/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí	
Cena nemovité věci (CN)	90 000,- Kč
Výměra (V)	2 522,00 m ²
K_{mista}	1,00
$K_{časový}$	1,00
$K_{vybav.}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	35,69 Kč

3. V-4187/2022, k.ú. Němčičky u Hustopečí	
Cena nemovité věci (CN)	33 475,- Kč
Výměra (V)	1 339,00 m ²
K_{mista}	1,00
$K_{časový}$	1,15
$K_{vybav.}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	28,75 Kč

kde $JC = (CN / V) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ²		28,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	38,15 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		50,- Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	40,- Kč
Výměra	V	1 296,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	51 840,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	25 920,- Kč
Porovnávací hodnota		25 920,- Kč

2. Věcné břemeno

Služebnost - Věcné břemeno chůze a jízdy povinný parc. č. 5139, oprávněný parc. č. 5138, které vzniklo dle Rozhodnutí, které je zapsáno v části „E“ LV č. 1536 vedeného pro k.ú. Němčičky u Hustopečí.

„Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo o přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-347899/2014 ze dne 02.09.2014. Právní moc ke dni 17.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 00:00:00. Zápis proveden dne 24.10.2014, č.j.: Z-1964/2014-735.

Věcné břemeno chůze a jízdy značně omezuje případné hospodářské využití výrazné výměry pozemku parc. č. 5139, který je předmětem ocenění.

Z důvodu opatrnosti byl roční užitek zatížené části parc. č. 5139 stanoven v částce 1.000,-Kč, což vyhovuje dobrým mravům a dle názoru zpracovatele reálně zobrazuje skutečnost.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene		=	1 000,- Kč
Roční užitek z břemene	U	=	1 000,- Kč
Doba trvání břemene není omezena			
Míra kapitalizace	u	=	7,00 %
Hodnota věcného břemene	$U / u \times 100 \%$		
(věčná renta)		=	14 285,71 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-14 285,71 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	-7 142,85 Kč
Hodnota věcného břemene			-7 142,85 Kč

3. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena 18 777,15 Kč

E. Rekapitulace

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 1. Porovnávací metoda | 25 920,- Kč |
| 2. Věcné břemeno | -7 142,85 Kč |

Obvyklá cena: 18 777,15 Kč

Cena slovy: osmnácttisícsemdmsetsedmdesátsedm Kč

F. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je výše obvyklé (obecné, tržní) ceny ideální jedné poloviny (1/2) předmětu ocenění?

2. Odpověď

Výše obvyklé (obecné, tržní) ceny ideální jedné poloviny (1/2) předmětu ocenění činí částku ve výši 18 777,15Kč

slovy: osmnácttisícsemdmsetsedmdesátsedm Kč

G. Seznam příloh

1. Informace o pozemku z www.cuzk.cz, k.ú. Němčičky u Hustopečí
2. Kopie katastrální mapy
3. Kupní smlouva č.j.: V-711/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
4. Kupní smlouva č.j.: V-1256/2023, k.ú. Němčičky u Hustopečí
5. Kupní smlouva č.j.: V-4187/2022, k.ú. Němčičky u Hustopečí
6. Fotodokumentace
7. Příloha č. 1 k Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu č.j.: SPU 347899/2014
8. Zákres Služebnosti - Věcného břemene chůze a jízdy

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2024/018.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně, ze dne 7.6. 1999 č.j. Spr 790/99 pro základní obory:

- ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové

Otisk kulaté pečeti



podpis znalce

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5224-14/2024.

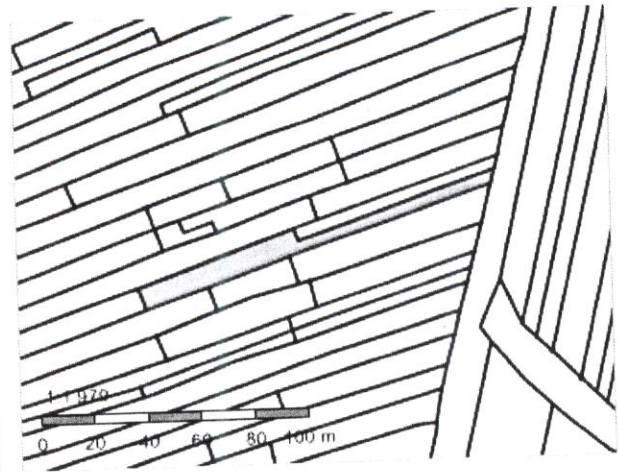
Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 5224-14/2024.

v Velké Pavlovice, 16. 2. 2024

Ing. Jaroslav Benda, Ph. D.
Tábor 24, 691 06 Velké Pavlovice
777 004 453

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [5139](#)
Územec: [Němčičky \[584703\]](#)
Katastrální území: [Němčičky u Hustopečí \[703061\]](#)
Číslo LV: [1536](#)
Výměra [m²]: 926
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: ovocný sad



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Padalík Jan, Masarykova 169, 33203 Štáhlavy
Mátlík Rostislav Ing., č. p. 53, 50702 Žeretice

Podíl

1/2

1/2

Důsob ochrany nemovitosti

Název

Zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[04077](#) 666

[01911](#) 229

[02210](#) 31

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno chůze a jízdy

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

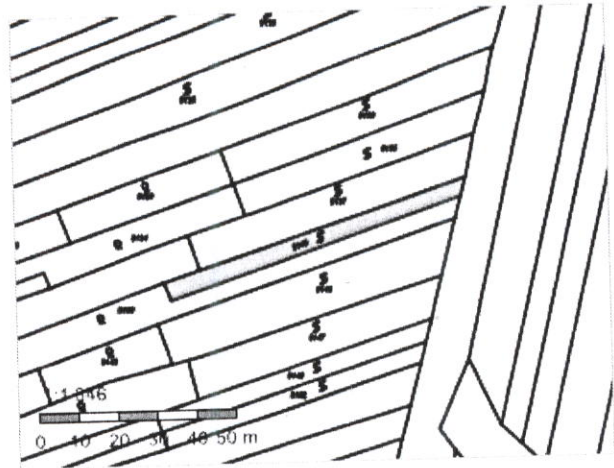
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Padalík Jan

Spojení exekucí ke společnému řízení

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 5140 [↗](#)
Obec: Němčičky [584703] [↗](#)
Katastrální území: Němčičky u Hustopečí [703061]
Číslo LV: 1536
Výměra [m²]: 370
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Padalík Jan, Masarykova 169, 33203 Štáhlavy
Zmátlík Rostislav Ing., č. p. 53, 50702 Žeretice

Podíl

1/2

1/2

Účinnost ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

02210 [↗](#) 76

04077 [↗](#) 110

01911 [↗](#) 184

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Padalík Jan

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Padalík Jan

parc. č. 5139, parc. č. 5140, k.ú. Němčický u

§
5125

§
5130

§ 5135

Q
5129

§
5137

Q 5134

5140 §

§
5143

Q 5139

§
5147

Q
5142

5149 §

5152 §

Q
5146

§
5156

5158 §

§
5160





Kupní smlouva

Smluvní strany

Jan Procházka,
r.č., 42 10 11/418
Němčičky 39,
PSC 691 07
(dále jen prodávající)

a

JAWE WINE s.r.o.
IČ:03807681
Sedlec 136,
PSC 691 21
Zastoupená: Bc. Josefem Vendlem - jednatelem
(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašují, že jsou vlastníkem pozemku a to:

parcela katastru nemovitostí 6050, o výměře 3280 m²,
vše v k.ú. Němčičky u Hustopečí. zapsáno na LV č. 348 pro obec Němčičky, k.ú. Němčičky u
Hustopečí a okres Břeclav u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální
pracoviště Hustopeče.

2. Proávající prohlašují, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí
vyznačen, nepředvedli výše uvedenou nemovitost ani její ideální podíl či fyzický díl na jinou
osobu a jsou tudíž oprávněni s výše uvedenou nemovitostí nakládat.

II.

Předmět převodu

Předmětem převodu je pozemek v k.ú. Němčičky u Hustopečí. zapsáno na LV č. 348 pro
obec Němčičky, k.ú. Němčičky u Hustopečí a okres Břeclav u Katastrálního úřadu pro
Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hustopeče, a to: parcela katastru nemovitostí
6050, o výměře 3280 m².

III.

Projev vůle smluvních stran, kupní cena

Prodávající prodávají kupující společnosti do jejího vlastnictví předmět převodu specifikovaný v čl. II. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností, za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši 164.000,- Kč a kupující od prodávajících za takto dohodnutou kupní cenu přijímá a kupuje tento pozemek do svého vlastnictví.

IV.

Způsob úhrady kupní ceny

2. Kupní cena ve výši 164.000,- Kč bude kupující společností uhrazena z účtu 107-9665410267/100 bezhotovostním převodem prodávajícím na účet: pan Procházka č.ú. 13.86.25173 / 0800 částka 164.000,- Kč ve lhůtě do 15 dnů ode dne vložení vlastnického práva z níže uvedené kupní smlouvy do katastru nemovitostí pro kupující.

V.

Daně, náklady a poplatky

1. Plátcem daně z převodu nemovitosti je kupující.
2. Náklady na vypracování znaleckého posudku za účelem úhrady daně z převodu nemovitosti nese kupující. Kupující se v této souvislosti zavazuje zpřístupnit předmět převodu a poskytnout součinnost znalci v oboru oceňování nemovitostí tak, aby mohl být v zákonné lhůtě vypracován znalecký posudek za účelem stanovení daně z převodu nemovitostí.
3. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva nese kupující.

VI.

Prohlášení a závazky smluvních stran

1. Obě smluvní strany potvrzují, že je jim znám právní i faktický stav předmětu převodu a v tomto stavu jej prodávají a kupují.
2. Prodávající dále prohlašují, že jim ohledně předmětu převodu nejsou známy žádné restituce a nároky na vrácení, exekuční či insolvenční řízení, soudní spory nebo jiná zatížení, která by mohla bránit vkladu vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy.
3. Prodávající dále prohlašují, že jim není známo, že by se na předmětné nemovitosti nacházely ekologicky závadné látky, ani na ni neexistují žádné ekologické závady, které by mohly znemožnit či podstatně omezit užívání převáděné nemovitosti kupující.
4. Dále prodávající prohlašují, že splnili veškeré daňové a poplatkové povinnosti a není daňovým dlužníkem a že ke dni podpisu smlouvy nebyl vůči ní nařízen výkon rozhodnutí, ani exekuce.

5. *Prodávající prohlašují, že neexistují žádné jiné návrhy na vklad předchozích smluv ohledně předmětu převodu.*
6. *Prodávající prohlašují, že seznámili kupující se všemi jejich známými právními vztahy týkajícími se předmětu převodu a se všemi s tím souvisejícími skutečnostmi.*

VII. Další ujednání

1. *Převod vlastnického práva k nemovitostem na kupující nastává vkladem vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hustopeče.*
2. *Návrh na vklad vlastnického práva byl smluvními stranami podepsán současně s podpisem této kupní smlouvy.*
3. *Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupující přerušil, jsou smluvní strany povinny učinit vše k odstranění vad a jsou i nadále vázány právy a povinnostmi z této smlouvy.*
4. *Pro případ, že by příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupující v souladu s touto smlouvou zamítl, zavazují se smluvní strany bezodkladně uzavřít novou kupní smlouvu.*

VIII. Odstoupení od smlouvy

Pro případ nepravdivosti prohlášení prodávajících učiněných v této kupní smlouvě nebo v případě, že převedená nemovitost bude zatížena jakýmkoliv právy třetích osob vzniklými či zapsanými po dobu vlastnictví prodávajících, se účastníci této smlouvy dohodli, že kupující je oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit.


IX.
Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato kupní smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech.
3. Pro vyloučení pochybností a zajištění právní jistoty se smluvní strany dohodly, že na doručování veškeré písemné korespondence adresované druhé smluvní straně se užije fikce doručení tak, že jakákoliv listovní zásilka odeslaná druhé smluvní straně formou doporučené zásilky prostřednictvím provozovatele poštovní licence, se považuje za doručenou třetím pracovním dnem ode dne jejího odeslání, nedojde-li k faktickému doručení nebo osobním předáním dříve.
4. Jakékoli změny této kupní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to na základě souhlasu obou smluvních stran.
5. Tato kupní smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. V případě, že některé ustanovení této kupní smlouvy ztratí svoji platnost, zůstanou ostatní ustanovení kupní smlouvy v platnosti.
6. Smluvní strany po přečtení prohlašují, že obsah této kupní smlouvy je jim srozumitelný, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.


V Němčičkách

dne: 25. 1. 2023

Prodávající:


Jan Procházka

Kupující:

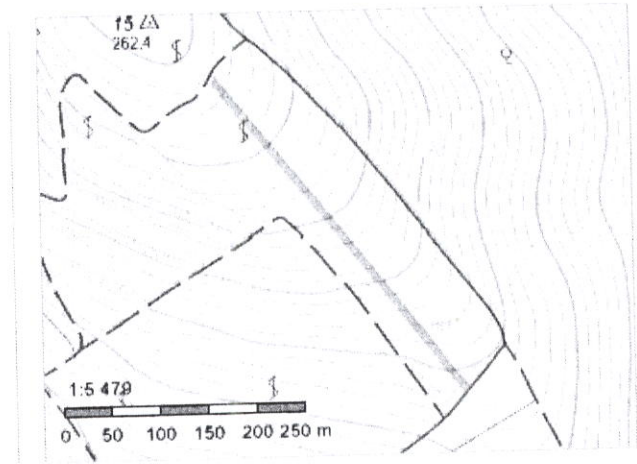

za JAWE WINE s.r.o.
Bc. Josef Vendl

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy obecního úřadu Němčičky
poř. č. legalizace 50/2023
vlastnoručně podepsal - ušněl podpis na listině na vložení
ušněl elektronický podpis na elektronickém dokumentu na vložení
Jan Procházka, 11.10.1947, okr. Břeclav
jméno/a, příjmení, datum a místo narození zadatele
Němčičky 39, okr. Břeclav
adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na území
České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky
občanský průkaz č. 210 715 445
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje
uvedené v této ověřovací doložce
V Němčičkách dne 27. února 2023
Martina Čermáková
Jako a přijímá ověřovací ověřitel, který legalizaci prováděl (nebo o nířel) (podpis)
Vlastnoručně podepsal - ušněl elektronický podpis - ověřitelským elektronickým podpisem
Meno (jméno) ověřitelova zaměstnavatele
Městský úřad Němčičky



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 6050 [↗](#)
Obec: Němčičky [584703] [↗](#)
Katastrální území: Němčičky u Hustopečí [703061]
Číslo LV: 1620
Výměra [m²]: 3280
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

JAWE WINE s.r.o., č. p. 136, 69121 Sedlec

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

00810 [↗](#) 2832

02210 [↗](#) 448

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Hustopeče](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.02.2024 18:00.

parc. č. 6050, k.ú. Němčičky u Hustopečí

\$
6056

\$
6052

\$
6051

\$
6050

||

6045

6046

6048

1:500
0 5 10 15 20 25 m



KUPNÍ SMLOUVA

kteřou na základě ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito – dle vlastního prohlášení – k právním úkonům způsobilí účastníci:

1. **Helová Marie, r.č. 435413/416**
Třebětínská 80/15, Třebětín, 67961 Letovice
(jako prodávající)

a

2. **Mgr. Tomáš Gála, r.č. 900705/ 4430**
Hustopeče, Polní 1163/2, 693 01
(jako kupující)

3. **Ing. Pavel Gála, r.č. . 960223/4433**
Němčičky č. p. 252, 691 07
(jako kupující)

takto:

I.

Předmětem vlastnictví prodávajícího je nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 888 vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, pro obec Němčičky a katastrální území Němčičky u Hustopečí, okr. Břeclav a to pozemek:

par. číslo 6598 o výměře 2522 m² (ovocný sad)

II.

Prodávající touto smlouvou **prodává** oběma kupujícím do jejich výlučného vlastnictví, a to každému jednu ideální polovinu, svoje vlastnictví na nemovitosti v k.ú. Němčičky u Hustopečí, okr. Břeclav tak jak je uvedeno a specifikováno v čl. I. této smlouvy a kupující toto vlastnictví na výše uvedených a specifikovaných nemovitostech do svého výlučného vlastnictví **kupují**.

III.

Celková kupní cena za převod vlastnictví dle této kupní smlouvy činí 90.000 Kč/slovy: devadesáttisíc korun českých. Tato dohodnutá kupní cena bude kupujícími převedena na účet prodávajícího č. 732642033/0800 nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Nebude-li kupní cena uhrazena do 30 kalendářních dnů od data podání vkladu vlastnického práva, sjednávají si smluvní strany právo odstoupit od této kupní smlouvy. Prodávající prohlašuje, že tímto způsobem budou beze zbytku vyrovnány jeho nároky v souvislosti s úhradou kupní ceny.



IV.

Prodávající prohlašuje, že na prodáváných nemovitostech neváznou žádné dluhy, břemena ani jiné právní závady. Kupující prohlašuje, že je mu stav převáděných nemovitostí znám, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu je také bez připomínek kupuje a do svého vlastnictví přijímá.

V.

Vlastnické právo přejde na kupující okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí kupující. Do doby rozhodnutí KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu podá kupující. Prodávající se zavazuje, že poskytne kupujícímu veškerou součinnost k zajištění vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí.

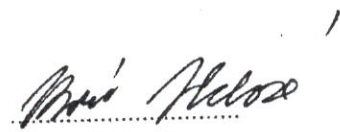
VI.

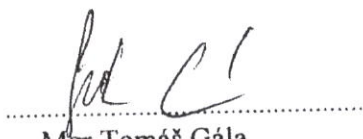
Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží prodávající, a po jednom vyhotovení každý z kupujících, jedno příslušný katastrální úřad. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že porozuměli jejímu obsahu, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy pod její text.

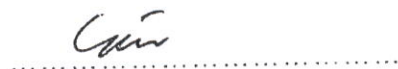
V Letovicích dne: 21.3.2023

V Němčičkách dne:

V Hustopečích dne: 9.5.2023

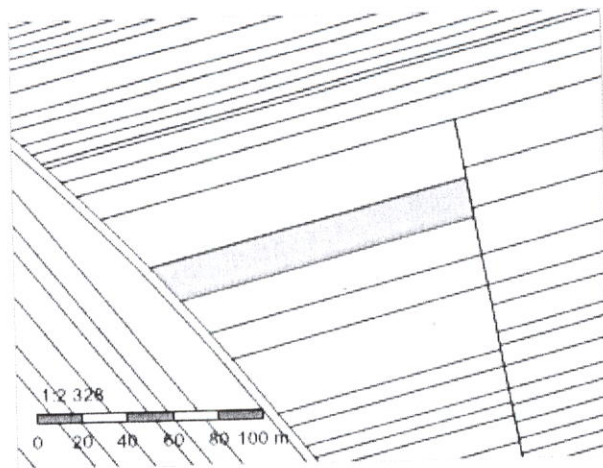

Marie Helová
prodávající


Mgr. Tomáš Gála
kupující


Ing. Pavel Gála
kupující

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [6598](#)
Obec: [Němčičky \[584703\]](#)
Katastrální území: [Němčičky u Hustopečí \[703061\]](#)
Číslo LV: [120](#)
Výměra [m²]: 2522
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: ovocný sad



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Gála Pavel Ing., č. p. 252, 69107 Němčičky

Gála Tomáš Mgr., Polní 1163/2, 69301 Hustopeče

Podíl

1/2

1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[00810](#) 544

[02210](#) 104

[00850](#) 1874

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj](#).

[Katastrální pracoviště Hustopeče](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.02.2024 18:00.

parc. č. 6598, k.ú. Němčičky u Hustopečí

6596

6597

6598

6599

6600

6601

6602

1:500

0 5 10 15 20 25 m



V-4987 /2022-735

Kupní smlouva

Kterou uzavírají podle vlastního prohlášení k právním úkonům způsobilí

1. **Jaroslav Balšínek, nar. 8.5.1946, trvale bytem Chopinova 303/13, 623 00 Brno-Kohoutovice**
- dále jako prodávající 1
2. **Ing. Oldřich Balšínek, nar. 7.12.1950, trvale bytem Zahradní 665/8, 691 06 Velké Pavlovice**
- dále jako prodávající 2
3. **František Blaha, nar. 16.9.1956, trvale bytem Němčičky 118, 691 07 Němčičky**
- dále jako kupující

I.

Předmět převodu

Prodávající 1. a 2. prohlašují, že jsou vlastníky pozemku parc.č.6646, o výměře 1339 m² (každý vlastní ideální podíl ½), ovocný sad, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.428 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, katastrální území Němčičky, obec Němčičky.

II.

Prodávající 1. a 2. prodávají uvedenou nemovitost uvedenou v odstavci I. za cenu 33 475 Kč.

III.

Prodávající se zavazují nemovitost uvedenou v článku I. smlouvy předat kupujícímu a kupující se zavazuje tuto nemovitost od prodávajících do svého výlučného vlastnictví převzít.

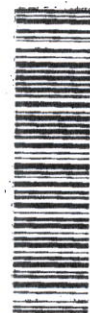
IV.

Kupní cena za nemovitost uvedenou v článku I. této kupní smlouvy bude uhrazena při podpisu této smlouvy. Prodávající prohlašují že mají ve svém vlastnictví nemovitost specifikovanou v článku I. této smlouvy a na nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva či další omezení.

Kupující prohlašuje, že je mu stav převáděné nemovitosti dobře znám. Kupující dále prohlašuje, že si uvedenou nemovitost kupuje v jejím současném stavu. Kupující se zavazuje výlohy spojené s převodem nemovitosti hradit v plné výši.

V.

Smluvní strany stvrzují svými úředně ověřenými podpisy, že bezvýhradně souhlasí se všemi ustanoveními této smlouvy a že tuto smlouvu uzavírají



CUZK 10001257175

ze své pravé a svobodné vůle, prosty jakéhokoliv nátlaku, bez nápadně nevýhodných podmínek, pro kteroukoliv smluvní stranu a nikoliv v tísni.

VI.

Byly vyhotoveny čtyři stejnopisy této Kupní smlouvy, která byla sepsána, přečtena a podepsána v den vyhotovení této smlouvy.

Dne 19.12.2022


.....
Prodávající Jaroslav Balšínek


.....
Prodávající Ing. Oldřich Balšínek


.....
Kupující František Blaha

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: BRNO 23
Vlastnoručně podepsal: FRANTIŠEK BLAHA

Poř.č.: 62300-0137-0189

Datum a místo narození: 16.09.1956, HUSTOPEČE, CZ

Adresa pobytu: NĚMČIČKY, NĚMČIČKY 118, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
208032166

BRNO 23 dne 19.12.2022
Vavřincová Monika

.....
Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: BRNO 23
Vlastnoručně podepsal: JAROSLAV BALŠÍNEK

Poř.č.: 62300-0137-0190

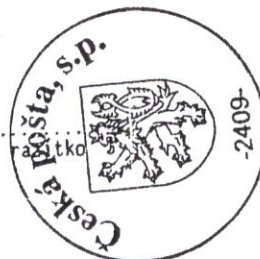
Datum a místo narození: 08.05.1946, POUZDŘANY, CZ

Adresa pobytu: BRNO, CHOPINOVA 303/13, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
203157921

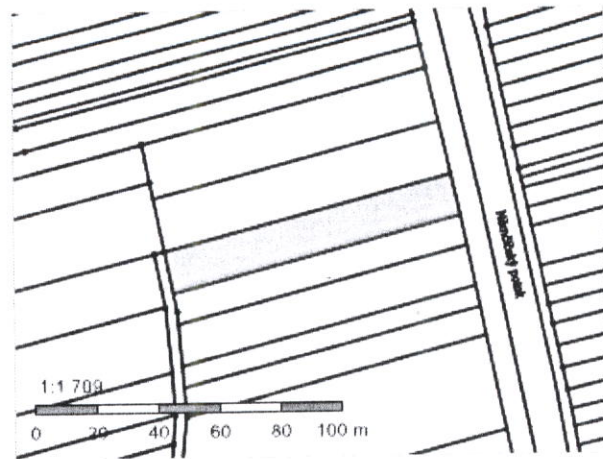
BRNO 23 dne 19.12.2022
Vavřincová Monika

.....
Podpis, úřední razítko



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 6646 [↗](#)
Obec: Němčičky [584703] [↗](#)
Katastrální území: Němčičky u Hustopečí [703061]
Číslo LV: 1232
Výměra [m²]: 1339
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: ovocný sad



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Blaha František, č. p. 118, 69107 Němčičky

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

05600 [↗](#) 34

00810 [↗](#) 155

00850 [↗](#) 1150

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.02.2024 18:00.

parc. č. 6646, k.ú. Němčičky u Hustopečí

Q
6644

Q
6645

Q
6646

Q
6647

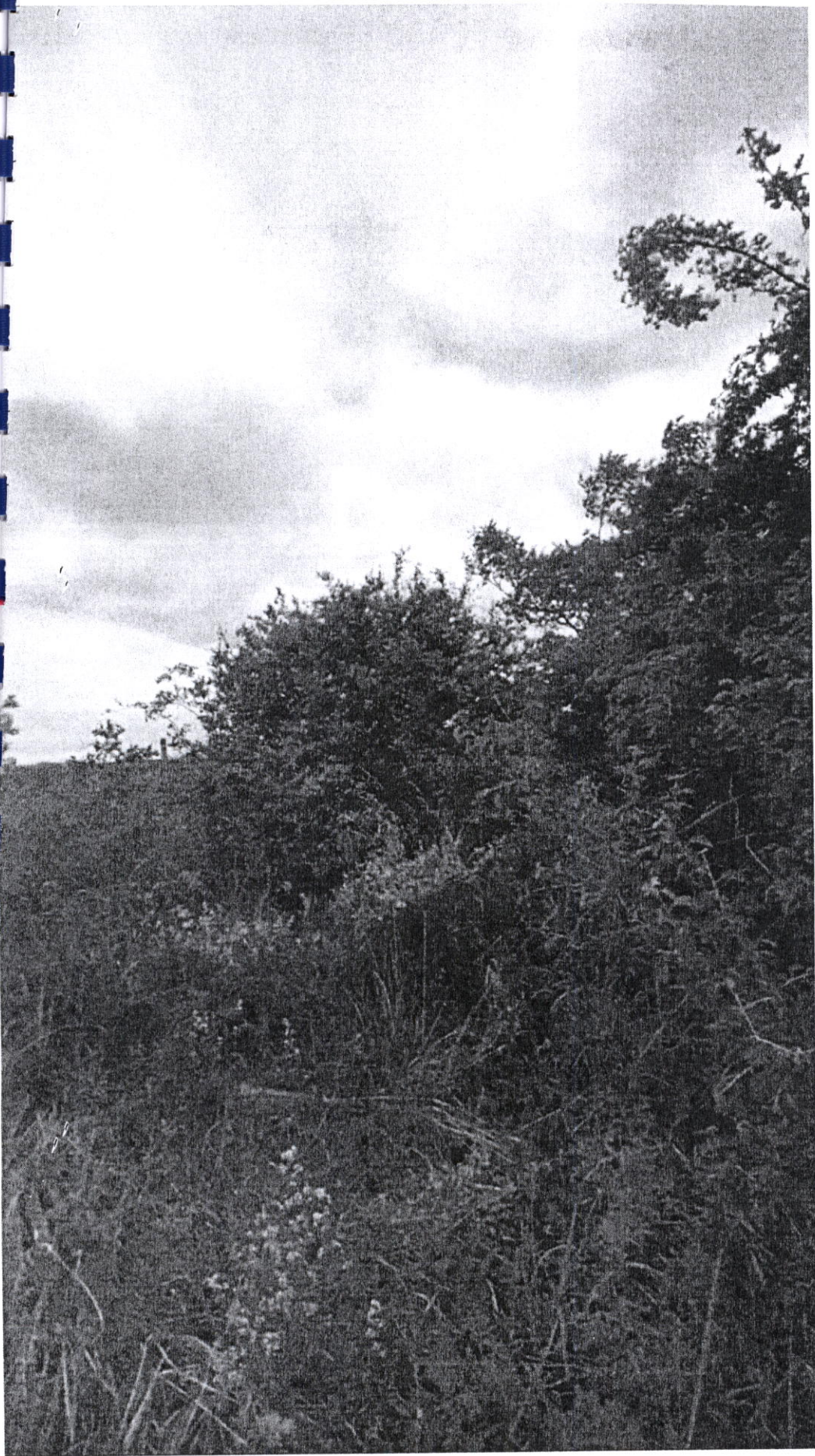
Q
6648

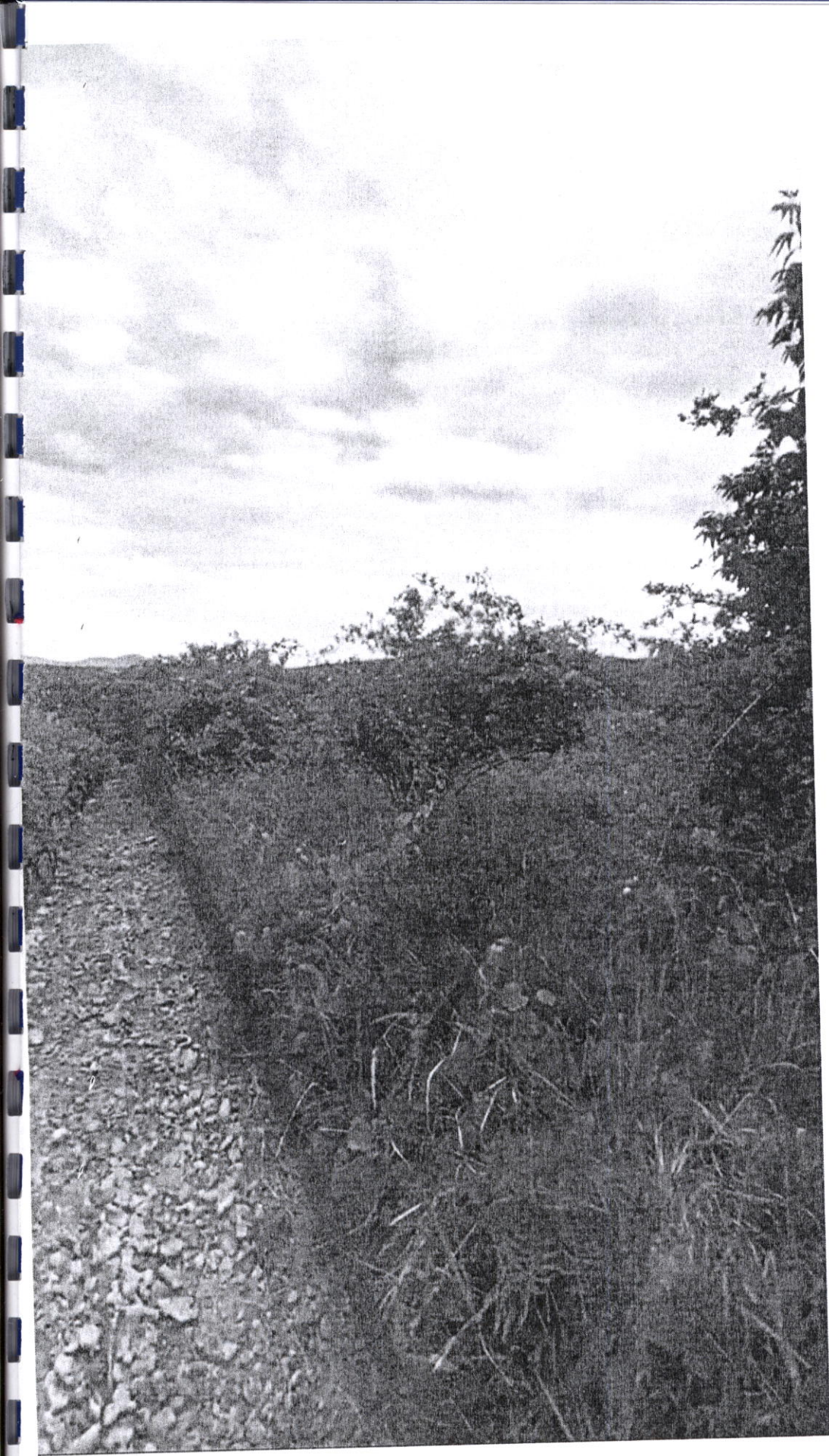
Q
6649

Q
6650

Q
6651







Příloha č. 1

k rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj, Pobočky Břeclav
č.j. SPU 347899/2014

Vlastník(ci) pozemku(ů) zahrnutého(ých) do pozemkové úpravy zapsaného(ých)
v katastrálním území **703061 Němčičky u Hustopečí** na LV č. **Nový LV**

Jméno

Padalík Jan, Masarykova 169, Štáhlavy, Štáhlavy, 33203

IDENT/IČO

680615/1759

Podíl KN

Navržený Podíl

OFO 1/1

2. Nabývá vlastnické právo

k pozemkům podle schváleného návrhu KPÚ a návrhu digitální katastrální mapy

Označení pozemku	Výměra	Druh pozemku	Způsob ochrany	Způsob využití	Břemena	Výměra dílu	BPEJ
5139	926 m ²	ovocný sad	27		33, 34, 103, 105, 163	342 m ²	00810
						584 m ²	04177
5140	370 m ²	vinice	27		33, 34, 103, 105, 163	349 m ²	00810
						21 m ²	04177
Celkem	1296 m ²						

Původ nových podílů na tomto LV

Číslo původního LV	Název vlastníka	Rodné číslo/IČO
514	Padalík Jan, Masarykova 169, Štáhlavy, Štáhlavy, 33203	680615/1759

Detaily k použitým kódům břemen pro jednotlivé parcely

Převzatá břemena:

Listina

Typ oprávnění:
Text břemene:
Povinnost k:

Oprávnění pro:

Povinný subjekt:

Listina

Typ oprávnění:
Text břemene:

Povinnost k:

Oprávnění pro:

Povinný subjekt:

Z-1609/2013-735: Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.)-459/2013 ze dne 28.3.2013.
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - 103 - (Z-2287/2013-735) ve výši 45 783,00 Kč s příslušenstvím, zástavní právo vzniklo dne 28.3.2012, k id.1/1 Původní parcely: 2611/2, 2611/3, (PK 2) 2611/2, (PK 2) 2612/2, (PK 2) 2613/2 (LV 514) přechází na parcely dle schváleného návrhu 5139, 5140
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Plzeň, Jižní Předměstí, 30318, , OPO
Padalík Jan, Masarykova 169, Štáhlavy, Štáhlavy, 33203 (Ident:680615/1759)

Z-8779/2011-735: Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva, č.j. 603180/11/138942401238 ze dne 28.12.2011.
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - 103 - (Z-8779/2011-735) v celkové výši 32965,00 Kč s příslušenstvím, právní účinky zástavního práva se řídí dnem 29.12.2011, k id.1/1
Původní parcely: 2611/2, 2611/3, (PK 2) 2611/2, (PK 2) 2612/2, (PK 2) 2613/2 (LV 514) přechází na parcely dle schváleného návrhu 5139, 5140
Finanční úřad v Plzni, náměstí Českých bratří 2490/8, Plzeň, Jižní Předměstí, 30616, , OPO
Padalík Jan, Masarykova 169, Štáhlavy, Štáhlavy, 33203 (Ident:680615/1759)

Příloha č. 2c
k rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj, Pobočky Břeclav
č.j. SPU 347899/2014

Výše uvedeným rozhodnutím jsou v souladu se schváleným návrhem pozemkových úprav v katastrálním území
703061 Němčičky u Hustopečí na pozemcích zahrnutých do pozemkových úprav a řešených podle § 2 zákona

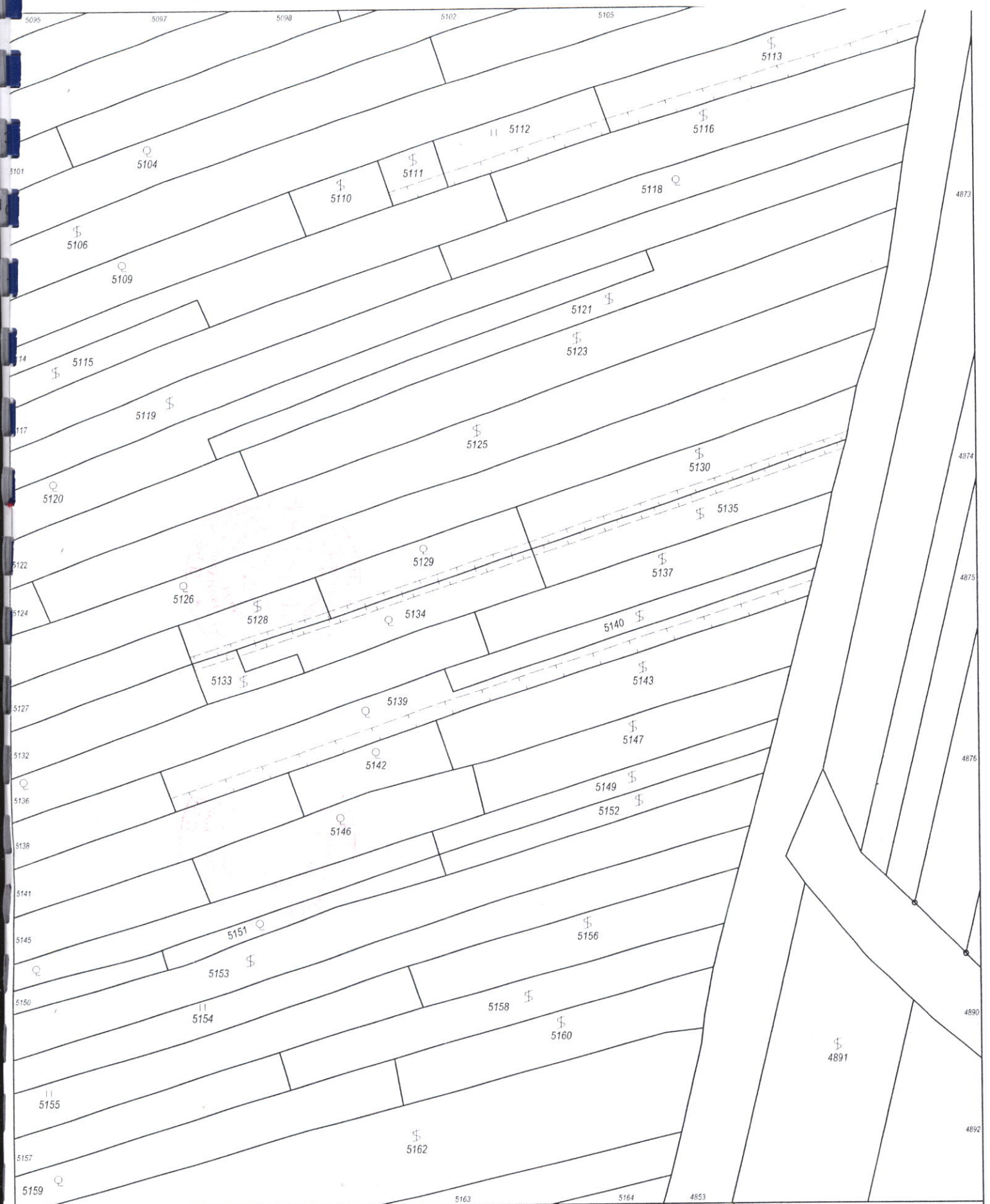
zřízena věcná břemena

Typ oprávnění: Věcné břemeno chůze a jízdy - 47

Popis: Dle zákresu v DKM

Povinnost k: 5139

Oprávnění pro: 5138



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Hustopeče	Okres Břeclav	Obec Němčičky	Podpis
Kat. území Němčičky u Hustopečí	Mapový list č. HUSTOPEČE 3-6/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemku zobrazených v katastrální mapě			Razítko
Stav k 08.03.2024 13:14:38	Vyhotovil Bendová Naděžda	Dne 08.03.2024 13:25:23	



ING. JAROSLAV BENDA, Ph.D.
UŘADNÍK V OBLASTI STAVEBNICTVÍ
Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
stavby obytné a průmyslové

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument posudek vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **4069658-000-240419125709**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **30**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 60531355

Datum vyhotovení: **19.04.2024**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



4069658-000-240419125709