

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13740-962/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Libor Pavlíček insolvenční správce dlužníka Miroslav Jagoš Ořechová 1230, 696 11 Mutěnice
Číslo jednací:	KSBR 47 INS 29238/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Mutěnice, okres Hodonín
Zpracováno ke dni:	05.05.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 8711, 10362, 10618, 11043, 11044, 11045, 13640, 13674 nacházejícího se v obci Mutěnice, okres Hodonín, katastrální území Mutěnice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 8711,10362,10618,11043,11044,11045,13640,13674 v katastrálním území Mutěnice
Adresa předmětu ocenění:	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Mutěnice

Katastrální
území:

Mutěnice

2. Prohlídka a zaměření

Dle skutečného stavu a využití oceňovaných pozemků bude posudek rozdělen do 2 částí. První část se bude týkat ocenění vinic a druhá část ocenění běžné orné půdy a ostatní plochy.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 8711,10362,10618,11043,11044,11045,13640,13674 nacházející se v obci Mutěnice, okres Hodonín, katastrální území Mutěnice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace pro tento druh nemovitých věcí není doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

A) část vinice

Oceňované pozemky slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemků činí 5.618 m². Plocha pozemků je dle územního plánu regulovaná jako Vinice.

Na pozemcích se nachází vinná réva, je bez oplocení. Samotné pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Poloha pozemků je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti, která je využívána pro zemědělské účely. Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkém okolí pozemků jsou vinohrady a další zeleň. Vlastník pozemků není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis – část vinice		
Popis oceňovaných pozemků	Rozloha	5.618 m ²
	Druh pozemku	Zemědělské - vinice
	Územní plán	Vinice
	Trvalé porosty	vinná réva
	Venkovní stavby	bez staveb

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti,
	Spojení a parkovací možnosti	parkování možné na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	-	

B) část orná půda a ostatní plochy

Oceňované pozemky slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemků činí 5.863 m². Plocha pozemků je dle územního plánu regulovaná jako orná půda a ostatní plochy.

Na pozemcích se nenachází trvalé porosty, jsou bez oplocení. Samotné pozemky jsou rovinaté. Přístup k pozemkům je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Poloha pozemků je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti, která je využívána pro zemědělské účely. Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkém okolí pozemků jsou vinohrady a další zeleň. Vlastník pozemků není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	536
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Mutěnice
Katastrální území:	Mutěnice
Počet obyvatel:	3 675

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění cenou zjištěnou

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:
Celková úprava ceny:

60,00%
60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
Pozemek 1	8711	00810	296	11,80	60,00	18,88	5 588,48
Pozemek 1	8711	00840	622	8,42	60,00	13,47	8 378,34
Pozemek 1	8711	00850	1 081	10,08	60,00	16,13	17 436,53
Pozemek 2	10362	04077	377	1,18	60,00	1,89	712,53
Pozemek 2	10362	02252	305	4,73	60,00	7,57	2 308,85
Pozemek 3	10618	00840	396	8,42	60,00	13,47	5 334,12
Pozemek 3	10618	04077	3	1,18	60,00	1,89	5,67
Pozemek 4	11043	02242	118	4,10	60,00	6,56	774,08
Pozemek 5	11044	04077	106	1,18	60,00	1,89	200,34
Pozemek 5	11044	02252	7	4,73	60,00	7,57	52,99
Pozemek 5	11044	02242	1 255	4,10	60,00	6,56	8 232,80
Pozemek 5	11044	00511	1 170	7,50	60,00	12,00	14 040,00
Pozemek 6	11045	00511	646	7,50	60,00	12,00	7 752,00
Pozemek 8	13674	00401	1 656	7,32	60,00	11,71	19 391,76
Pozemek 8	13674	02242	1 667	4,10	60,00	6,56	10 935,52
Pozemek 8	13674	02210	396	6,53	60,00	10,45	4 138,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 10 101 m² **105 282,21**

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	8,70	0,25	0,65	60 %	2,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	Pozemek 7	13640	1 380		2,26	3 118,80
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 1 380 m ²						3 118,80

Pozemky - zjištěná cena celkem = 108 401,01 Kč

2. POROSTY

Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Nekomerční vinice (do 1000 m2) (Vinice) na poz. p.č.: 10618	399	30	3,-		1 197,-
Komerční vinice (Vinice) na poz. p.č.: 11044	2 538	30	1,-		2 538,-
Součet					3 735,-
Celkem - vinice:				=	3 735,- Kč
- zjištěná cena celkem				=	3 735,- Kč

Výsledky cen zjištěných

1. Pozemky
2. Porosty

108 401,- Kč
3 735,- Kč

Výsledná cena - celkem:

112 136,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

112 140,- Kč

slovy: Jednostodvanáctisícjedenstočtyřicet Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

A) část vinice

Pozemek parc. č. 8711,10362,10618,11043,11044,11045,13640,13674 v katastrálním území Mutěnice

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5618 m ²	vinice	Bez sítí	-
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 541 m ²	vinice	Bez sítí	-
2	Starovičky, okres Břeclav	plocha 3270 m ²	vinice	Bez sítí	-
3	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 m ²	vinice	Bez sítí	-
4	Tupesy, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-
5	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-
6	Kobyly, okres Břeclav	plocha 2781 m ²	vinice	Bez sítí	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,44 Kč	Nepoužit	41,44 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	41,44 Kč
2	40,06 Kč	Nepoužit	40,06 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.9500	42,17 Kč
3	80,00 Kč	0.9	72,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	72,00 Kč
4	52,55 Kč	Nepoužit	52,55 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	52,55 Kč
5	40,00 Kč	Nepoužit	40,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	40,00 Kč
6	53,94 Kč	Nepoužit	53,94 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	53,94 Kč
Celkem průměr											50,35 Kč
Minimum											40,00 Kč
Maximum											72,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											12,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											38,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											62,51 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen cen - u inzercí přiměřeně nižší											

Koeficient K6 – zohlednění stáří kupní ceny. Zohlednění u vzorku č.2.

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 6: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

50,35 Kč/m²

*

5.618 m²

= 282.870 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

283.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5618 m ²	vinice	Bez sítí	-
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 541 m ²	vinice	Bez sítí	-
2	Starovičky, okres Břeclav	plocha 3270 m ²	vinice	Bez sítí	-
3	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 m ²	vinice	Bez sítí	-
4	Tupesy, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-
5	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-
6	Kobyli, okres Břeclav	plocha 2781 m ²	vinice	Bez sítí	-

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41,44	-	41,44
2	40,06	-	40,06
3	80,00	0,90	72,00
4	52,55	-	52,55
5	40,00	-	40,00
6	53,94	-	53,94
Maximální hodnota		72,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		40,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,8000	OK
Aritmetický průměr		50,00	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5618 m ²				X
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 541 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
2	Starovičky, okres Břeclav	plocha 3270 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
3	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
4	Tupesy, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
5	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
6	Kobyly, okres Břeclav	plocha 2781 m ²	vinice	Bez sítí	-	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	41,44	-	41,44	3	124,32
2	40,06	-	40,06	3	120,18
3	80,00	0,90	72,00	3	216,00
4	52,55	-	52,55	3	157,65
5	40,00	-	40,00	3	120,00
6	53,94	-	53,94	3	161,82
Mezisoučet				18	899,97
Celkem					50,00

Základní cena: 50,00 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$50,00 * 1,0083 = 50,41 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned}
 &50,41 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \underline{\quad * 5.618 \text{ m}^2 \quad} \\
 &= 283.203,38 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

283.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

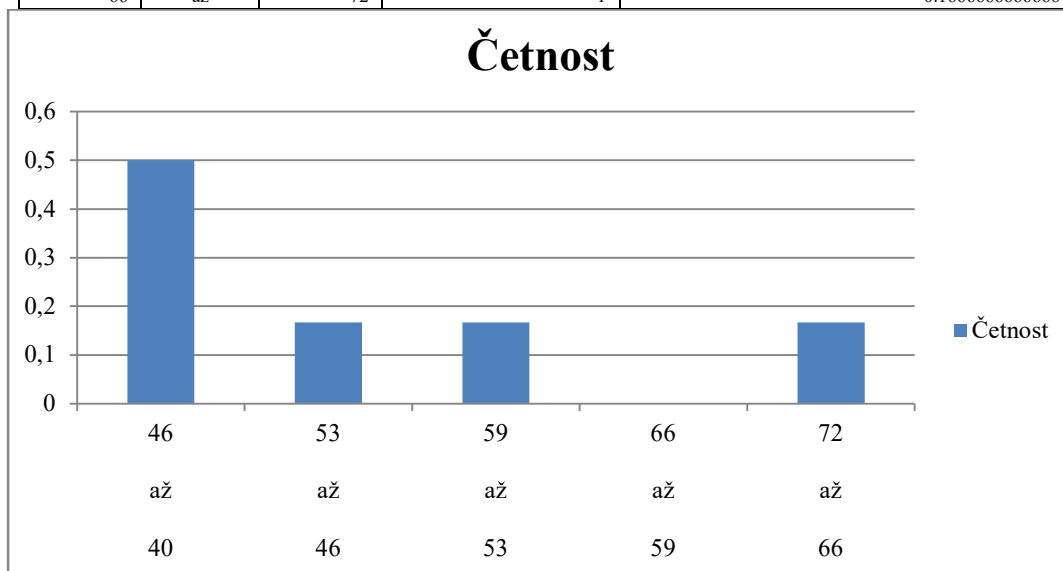
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41	-	41,44
2	40	-	40,06
3	80	0,90	72,00
4	53	-	52,55
5	40	-	40,00
6	54	-	53,94

Střední hodnota	50,00
Medián	47,00
Rozdíl max-min	32,00
Minimum	40,00
Maximum	72,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
40	až	46	3	0.5
46	až	53	1	0.166666666666667
53	až	59	1	0.166666666666667
59	až	66	0	0
66	až	72	1	0.166666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 40,00 Kč/m² do 46,39 Kč/m²

* 5.618 m²

od 224.720,00 Kč do 260.619,02 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 225.000,-- Kč do 261.000,-- Kč

B) část orná půda a ostatní plochy

Pozemek parc. č. 123 v katastrálním území Mutěnice

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 6560 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
2	Moravský Žižkov, okres Břeclav	plocha 8863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
3	Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	plocha 3814 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
4	Karlín, okres Hodonín	plocha 2200 m ²	Orná půda	Bez sítí	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,00 Kč	Nepoužit	41,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	41,00 Kč
2	31,00 Kč	Nepoužit	31,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,00 Kč
3	35,00 Kč	Nepoužit	35,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	35,00 Kč
4	25,91 Kč	Nepoužit	25,91 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,91 Kč
Celkem průměr											33,23 Kč
Minimum											25,91 Kč
Maximum											41,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											6,38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											39,61 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

33,23 Kč/m²

*

5.863 m²

= 194.812 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

195.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 6560 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
2	Moravský Žižkov, okres Břeclav	plocha 8863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
3	Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	plocha 3814 m ²	Orná půda	Bez sítí	-
4	Karlín, okres Hodonín	plocha 2200 m ²	Orná půda	Bez sítí	-

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41,00	-	41,00
2	31,00	-	31,00
3	35,00	-	35,00
4	25,91	-	25,91
Maximální hodnota		41,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		25,91	(případ č.4)

Relace min vs. max hodnoty
Aritmetický průměr

1,5824
33,23

OK

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Mutěnice, obec Mutěnice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mutěnice, Mutěnice, okres Hodonín	plocha 5863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	X
1	Bořetice, okres Břeclav	plocha 6560 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	3
2	Moravský Žižkov, okres Břeclav	plocha 8863 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	3
3	Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	plocha 3814 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	3
4	Karlín, okres Hodonín	plocha 2200 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	41,00	-	41,00	3	123,00
2	31,00	-	31,00	3	93,00
3	35,00	-	35,00	3	105,00
4	25,91	-	25,91	3	77,73
Mezisoučet				12	398,73
<u>Celkem</u>					<u>33,23</u>

Základní cena: 33,23 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$33,23 * 1,0000 = 33,23 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

33,23 Kč/m²

* 5.863 m²

= 194.827,49 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

195.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

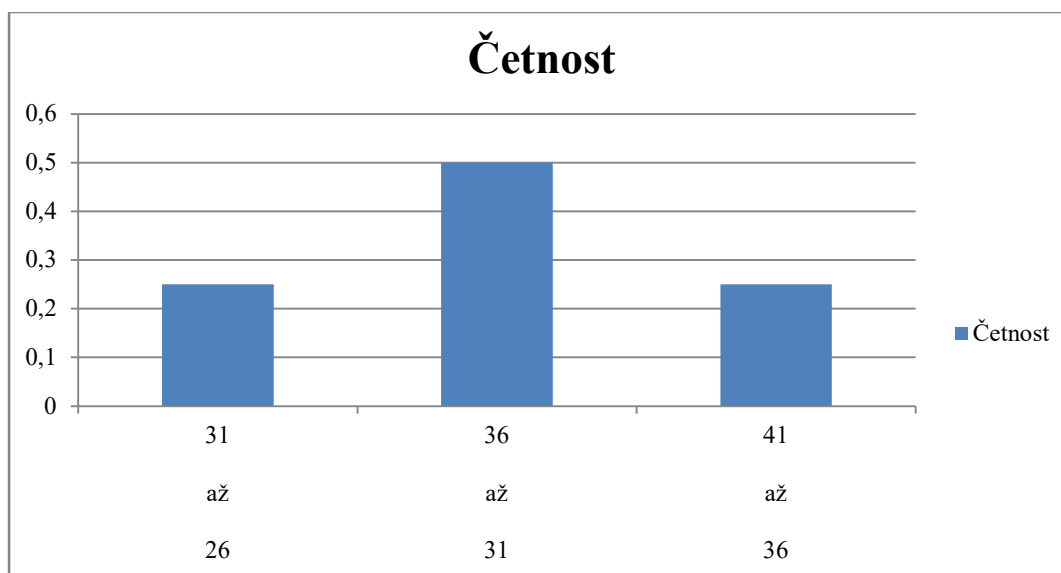
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	41	-	41,00
2	31	-	31,00
3	35	-	35,00
4	26	-	25,91

Střední hodnota	33,23
Medián	33,00
Rozdíl max-min	15,09
Minimum	25,91
Maximum	41,00

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
26	až	31	1	0.25
31	až	36	2	0.5
36	až	41	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **30,94 Kč/m²** do **35,96 Kč/m²**

* 5.863 m²

od **181.401,22 Kč** do **210.833,48 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od 181.000,-- Kč do 211.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Ocenění dle platného cenového předpisu 112 140,-- Kč

Ocenění tržním porovnáním

A) Část vinice

Výsledek dle srovnávací metody 283.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM 283.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR od 225.000,-- Kč do 261.000,-- Kč

B) Část orná půda a ostatní plochy

Výsledek dle srovnávací metody 195.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM 195.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR od 181.000,-- Kč do 211.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

283.000 + 195.000 = 478.000 Kč

Slovy: čtyřistasedmdesátosmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.05.2021



Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13740-962/2021 znaleckého deníku.

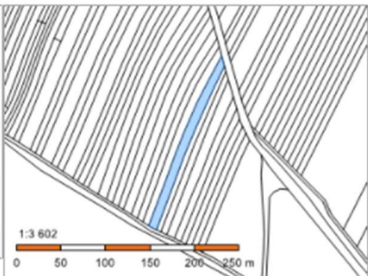
H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	8711	
Obec:	Mutěnice [586412]	
Katastrální území:	Mutěnice [700444]	
Číslo LV:	536	
Výměra [m²]:	1999	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	vinice	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ofechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00810	296
00840	622
00850	1081

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

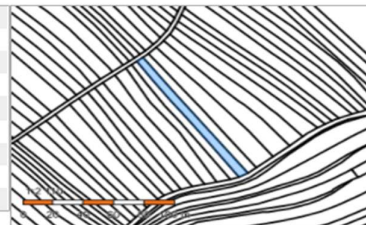
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10362
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	682
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
0407Z	377
0225Z	305

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

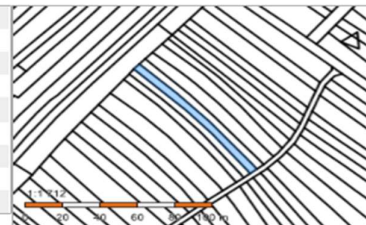
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10618
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	399
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00840	396
0407Z	3

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

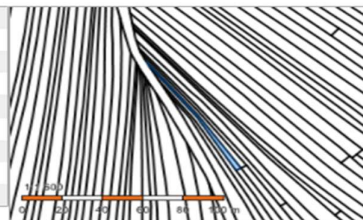
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11043
Obec:	Mutěnice (586412)
Katastrální území:	Mutěnice (700444)
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
02242	118

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

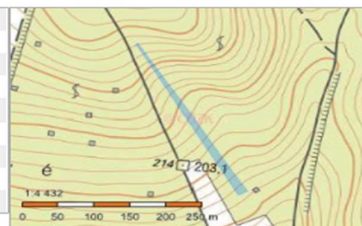
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11044
Obec:	Mutěnice (586412)
Katastrální území:	Mutěnice (700444)
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	2538
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	vinice



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04077	106
02252	7
02242	1255
00511	1170

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11045
Obec:	Mutěnice (586412)
Katastrální území:	Mutěnice (700444)
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	646
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00511	646

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

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 Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	13640
Obec:	Mutěnice (586412)
Katastrální území:	Mutěnice (700444)
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	1380
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

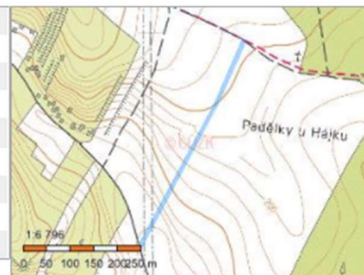
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	13674
Obec:	Mutěnice [586412]
Katastrální území:	Mutěnice [700444]
Číslo LV:	536
Výměra [m ²]:	3719
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ofechová 1230, 69611 Mutěnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00401	1656
02242	1667
02210	396

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

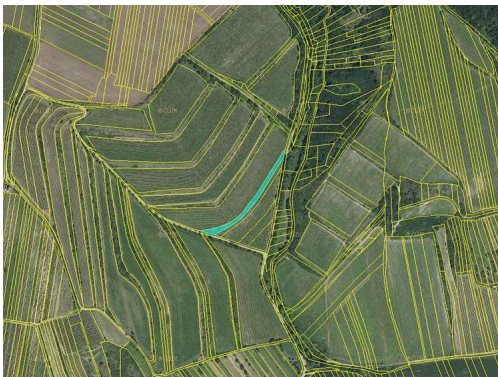
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.05.2021 11:00.

Srovnávané nemovitosti – část vinice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

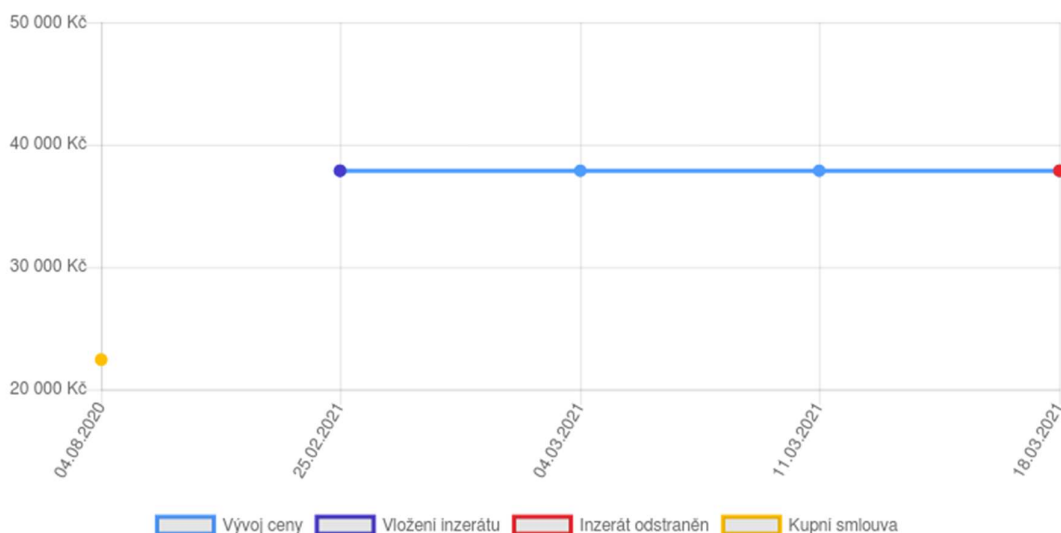


Prodej, Pozemek, 541 m², Bořetice, okres Břeclav

Celková cena: 22.420 Kč

Adresa: Bořetice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Bořetice, okres Břeclav	Číslo řízení	V-2472/2020
Cena dle kupní smlouvy	22 420 Kč	Plocha pozemku (m ²)	541
Kupní smlouva podepsaná dne	04.08.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

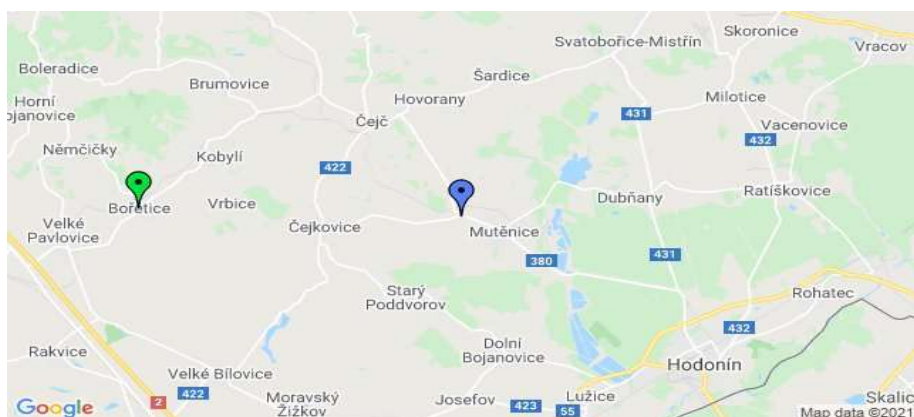
Nabízíme Vám ke koupi vinici v katastrálním území Bořetice u Hustopečí, v okrese Břeclav, LV 1283, podíl 1/4 o výměře 541m² Parcela č.4037 - o výměře 2165 m² (Vinice) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme

rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

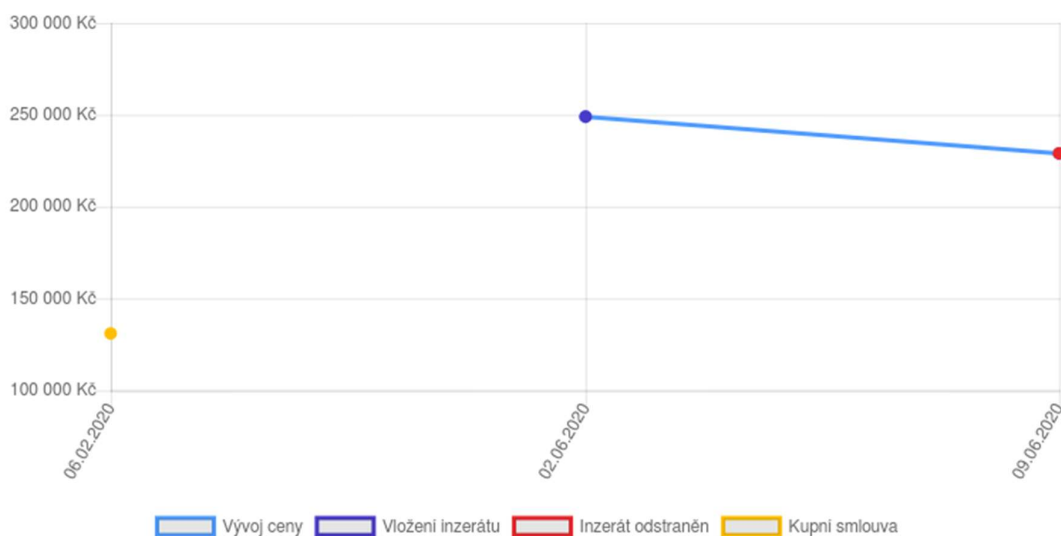


Prodej, Pozemek, 3270 m², Starovičky, okres Břeclav

Celková cena: 131.000 Kč

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Starovičky, okres Břeclav	Číslo řízení	V-471/2020
Cena dle kupní smlouvy	131 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	3270
Kupní smlouva podepsaná dne	06.02.2020	Současné využití	zemědělská půda

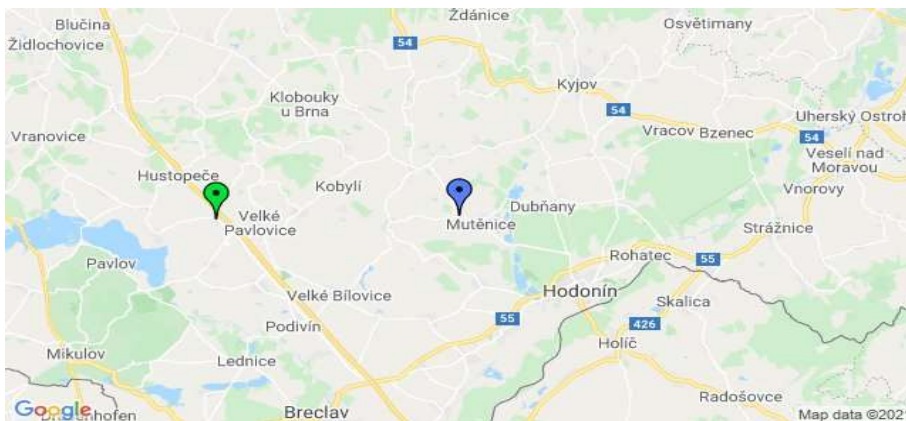
Slovní popis

Prodám vinice vinohrad v obci Starovičky u Hustopečí. Vinice je osázena Sv.Vavřincem. Rozloha: 3270m2 Parcelní číslo.:4539 Na pozemku není pachtovní smlouva. Rk nevolat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



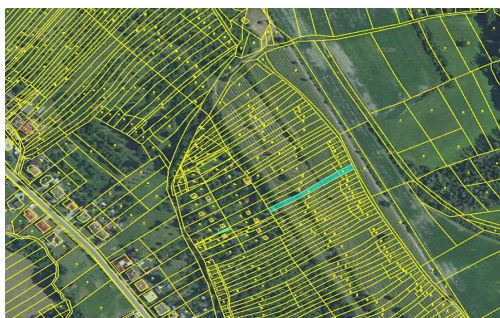
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

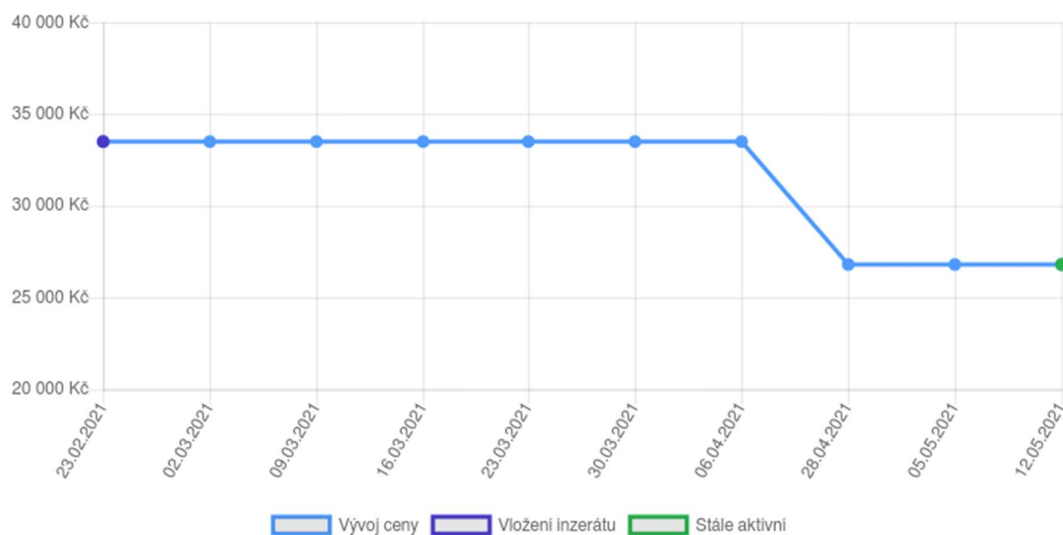


Prodej, Pozemek, 335 m², Břestek, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 26.800 Kč

Adresa: Břestek, okres Uherské Hradiště

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Břestek, okres Uherské Hradiště	Plocha pozemku (m2)	335
Cena	26 800 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Břestek, v okrese Uherské Hradiště, LV 490, podíl 1/2 o výměře 335 m2 Parcela č.1312 - o výměře 122 m2 (vinice) Parcela č.1093/143 - o výměře 548 m2 (vinice) Obě parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako vinice. Zajímavá investiční příležitost. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



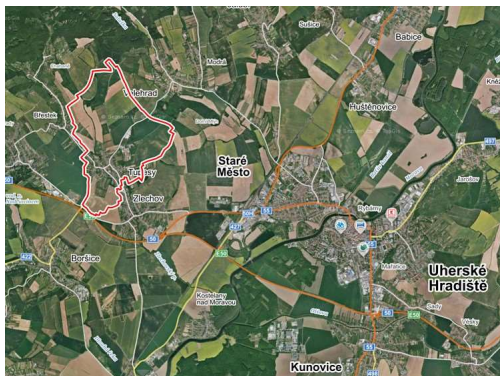
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

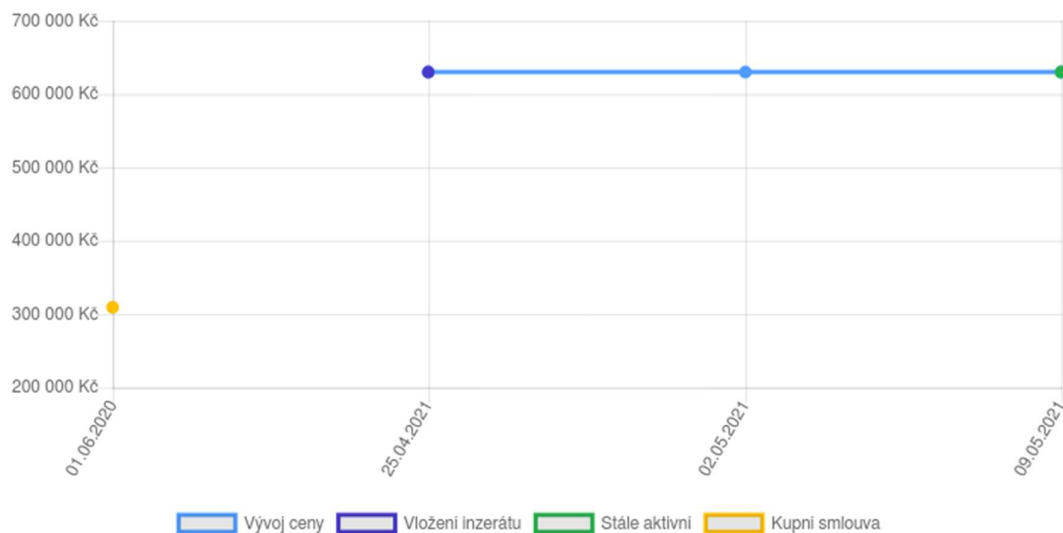


Prodej, Pozemek, 5887 m², Tupesy, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 309.390 Kč

Adresa: Tupesy, okres Uherské Hradiště

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

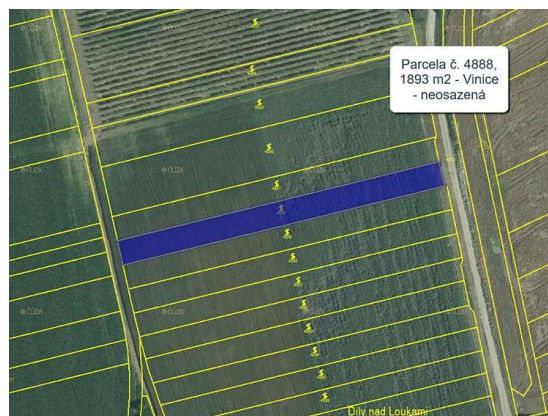
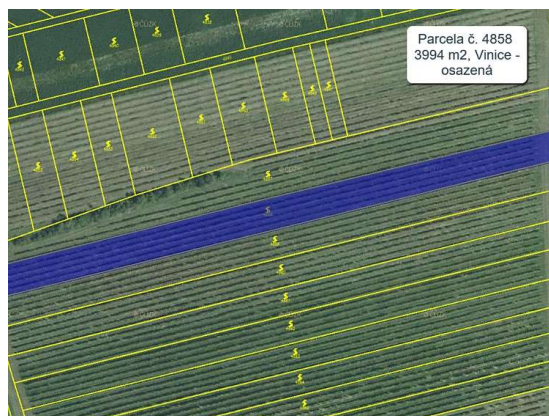
Adresa	Tupesy, okres Uherské Hradiště	Číslo řízení	V-3098/2020
Cena dle kupní smlouvy	309 390 Kč	Plocha pozemku (m2)	5887
Kupní smlouva podepsaná dne	01.06.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

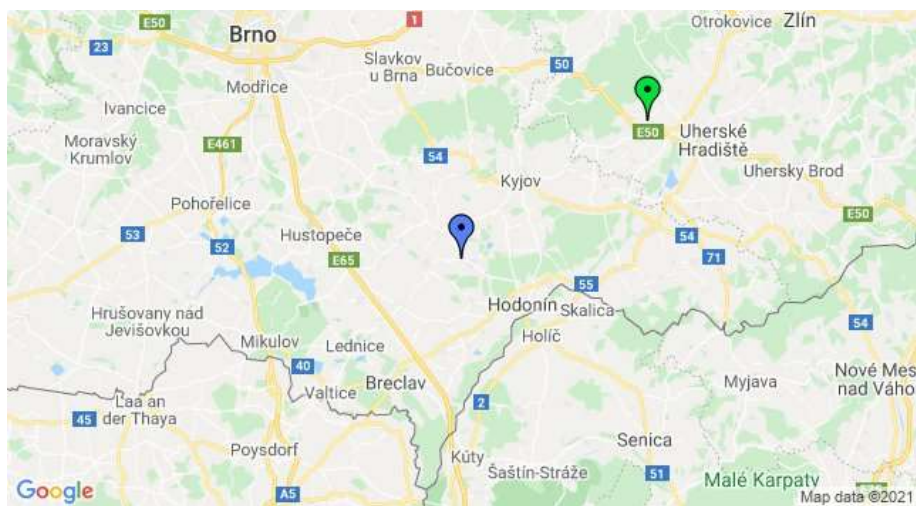
V exkluzivním zastoupení vlastníka Vám nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost pro všechny milovníky a pěstitele vína v podobě vinice v katastru Tupesy na Moravě, přes kterou prochází několik viničních tratí. Vinice se konkrétně nachází ve viniční trati Díly nad loukami. Vinohrad na prvním pozemku má stáří kolem 20-25 let. Druhý pozemek na své osazení teprve čeká a je v současnosti využíván jako orná

půda. Oba pozemky najdete na LV 383 v kú Tupesy na Moravě pod těmito čísly: 4858 - 3 994 m² - vinice (osazená) 4888 - 1 893 m² - vinice (neosazená) Celková výměra nabízené půdy je 5 887 m². V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat! Hledáte však něco jiného? Zajímá Vás investice do zemědělské půdy? Chcete znát hodnotu Vašich zemědělských nemovitostí? Máte nevýhodně nastavenou pachtovní smlouvu? Zemědělské půdě se věnuji 10 let, neváhejte se proto na mne nezávazně obrátit zde nebo prostřednictvím mých webových stránek www.tomasvalka.cz a rád Vám pomohu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

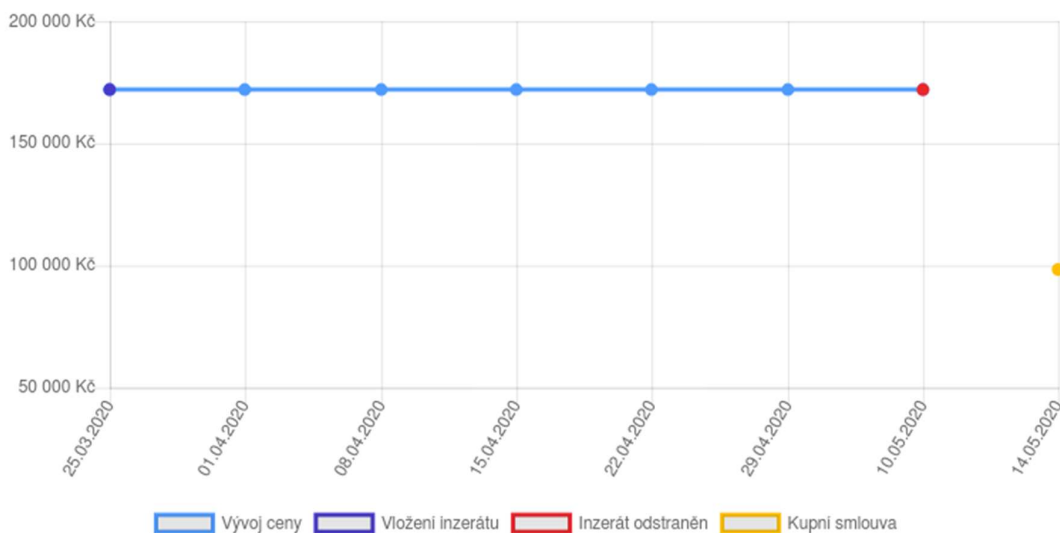


Prodej, Pozemek, 2460 m², Bzenec, okres Hodonín

Celková cena: 98.400 Kč

Adresa: Bzenec, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



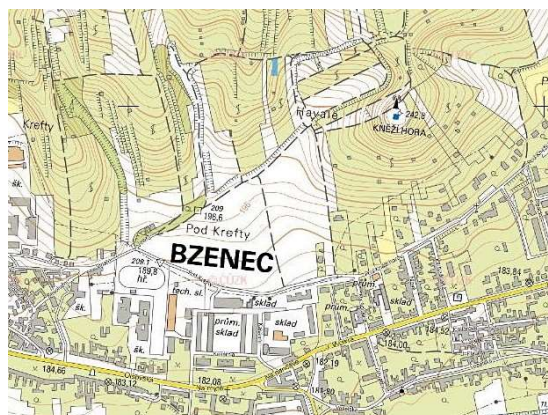
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Bzenec, okres Hodonín	Číslo řízení	V-1954/2020
Cena dle kupní smlouvy	98 400 Kč	Plocha pozemku (m²)	2460
Kupní smlouva podepsaná dne	14.05.2020	Současné využití	zemědělská půda

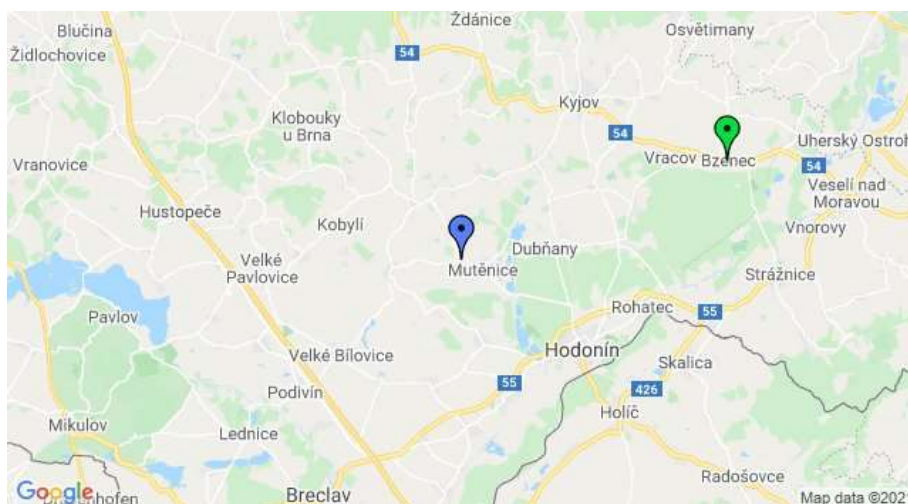
Slovní popis

Předmětem této investiční příležitosti jsou pozemky - vinice v katastrálním území Bzenec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský. Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 4021, 4022, 4023, 4024 a 4025 zapsané na LV 2981. Celková výměra nabízených pozemků: 2.460 m². Pachtovní smlouvu na pozemky neevidujeme. Pro více informací kontaktujte Mgr. Veroniku Vysloužilovou na tel.: +420 603 335 111.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



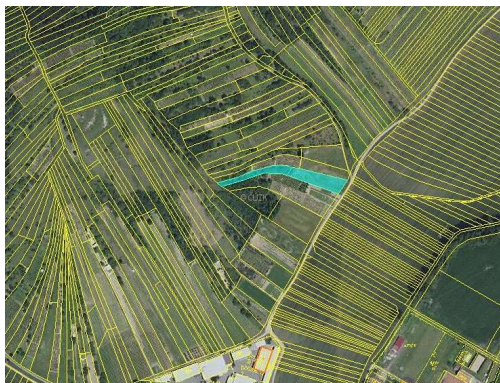
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

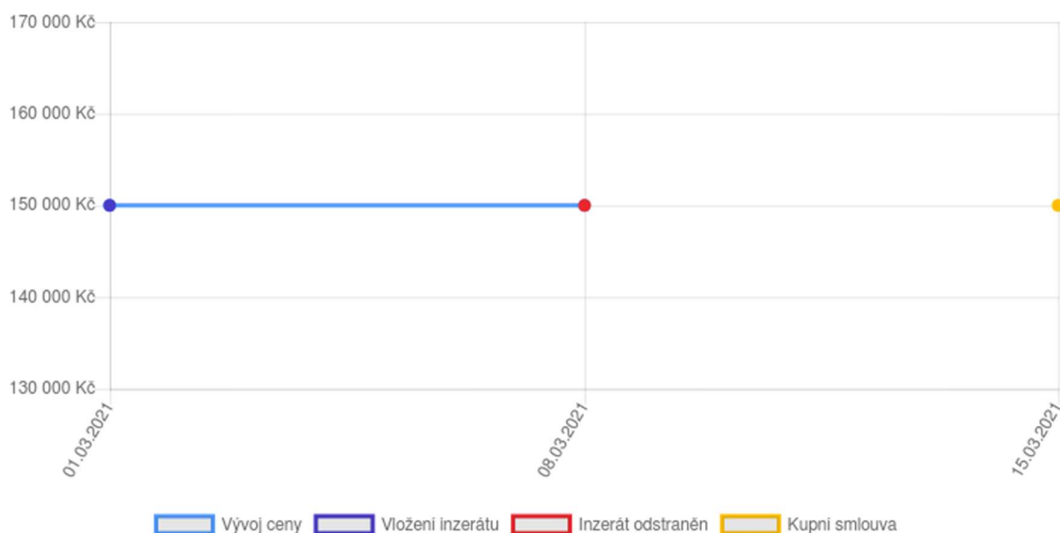


Prodej, Pozemek, 2781 m², Kobylí, okres Břeclav

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Kobylí, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



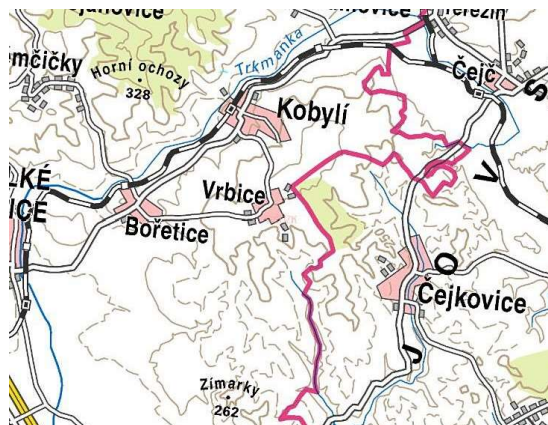
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kobylí, okres Břeclav	Číslo řízení	V-1050/2021
Cena dle kupní smlouvy	150 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	2781
Kupní smlouva podepsaná dne	15.03.2021	Současné využití	zahrada

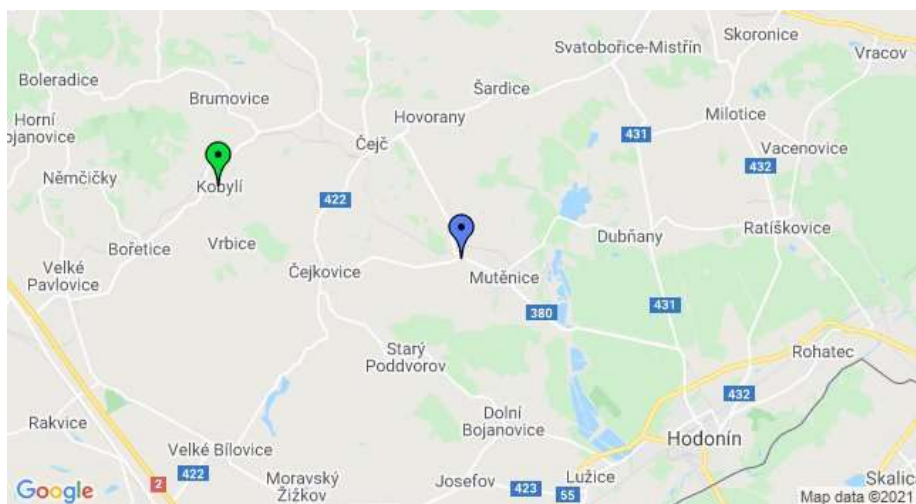
Slovní popis

Jedná se o prodej pozemků v k.ú. Kobylí na Moravě, a to ppč.6484 a 6569. Přístup k pozemkům je dobrý - po obecní nezpevněné rovné komunikaci. Pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. Dá se tam vysadit vinice, jak je v místě obvyklé. Pozemky jsou na klidném místě, na jižní straně a je vhodný k rekreaci a mají celkovou výměru 2.781 m². Kontaktujte nás prosím pomocí emailu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – část orná půda a ostatní plochy

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

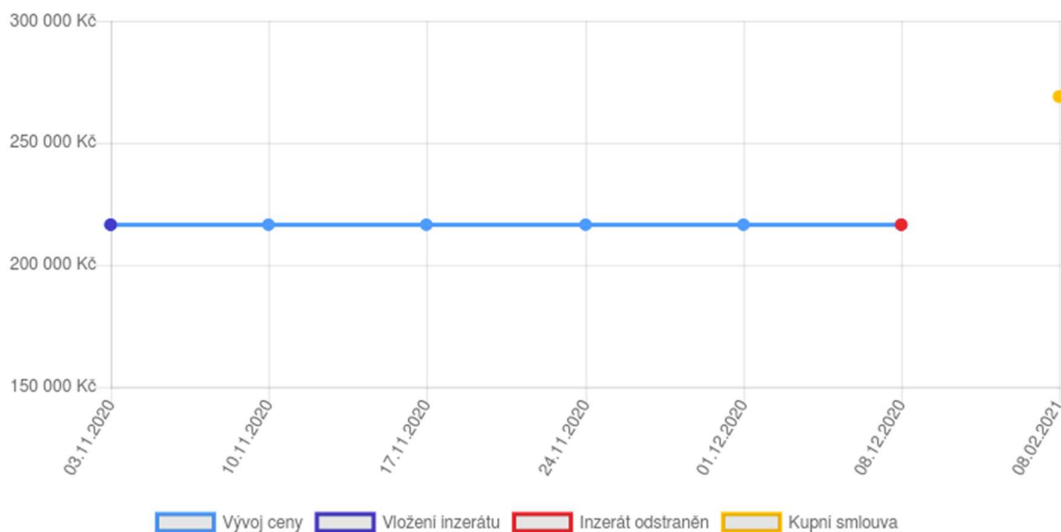


Prodej, Pozemek, 6560 m², Bořetice, okres Břeclav

Celková cena: 268.960 Kč

Adresa: Bořetice, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

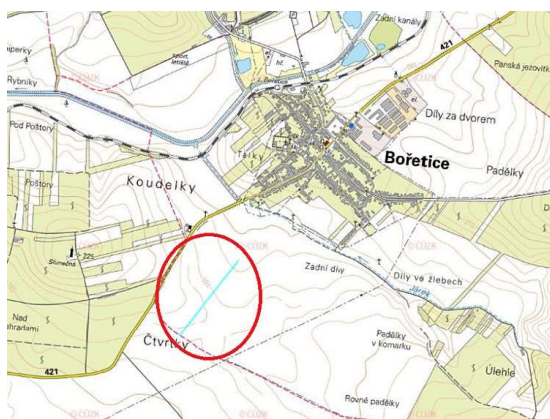
Adresa	Bořetice, okres Břeclav	Číslo řízení	V-495/2021-735
Cena dle kupní smlouvy	268 960 Kč	Plocha pozemku (m ²)	6560
Kupní smlouva podepsaná dne	08.02.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

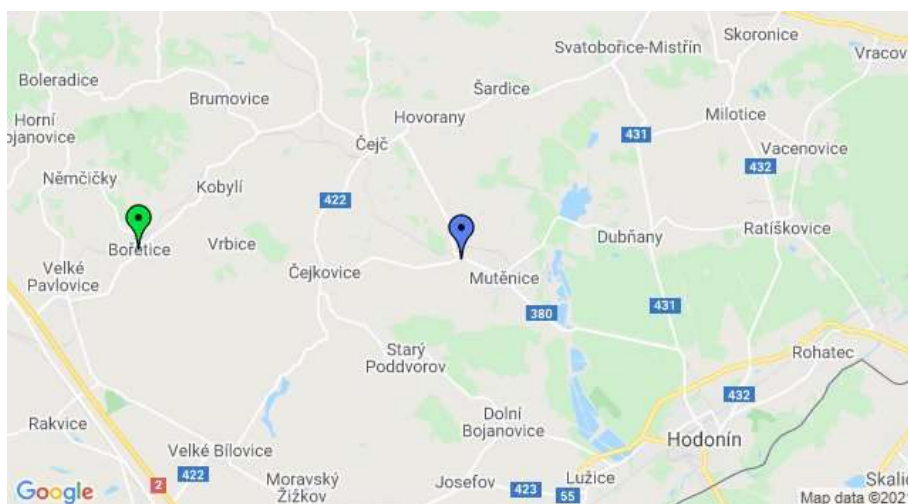
V exkluzivním zastoupení vlastníka Vám nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost v podobě bonitně zajímavé zemědělské půdy v katastru Bořetice u Hustopečí

vzdáleného 27 Km od Hodonína a 35 Km od Brna. Jedná se o pozemky vedené jako orná půda. Investice vhodná pro zemědělce, ale také investory do zemědělské půdy. Nenechte inflaci požírat Vaše peníze, obzvláště v této nejisté době a ochraňte je investicí do zemědělské půdy. Investujte do komodity, jejíž cena neklesala ani v dobách světové finanční krize v roce 2008. Tvzení, že hodnota zemědělské půdy v čase neklesne podporuje také hodnota půdy například v Rakousku či Německu, kde je stále průměrná hodnota půdy oproti České republice dvojnásobná. Konkrétně se jedná o tyto pozemky na LV 1093 1760/173 - 5 456 m² - orná půda 4773/27 - 1 104 m² - orná půda Celková výměra nabízené půdy je 6.560 m². V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat! Hledáte však něco jiného? Zajímá Vás investice do zemědělské půdy? Chcete znát hodnotu Vašich zemědělských nemovitostí? Máte nevýhodně nastavenou pachtovní smlouvu? Zemědělské půdě se věnuji 10 let, neváhejte se proto na mne nezávazně obrátit zde nebo prostřednictvím mých webových stránek www.tomasvalka.cz a rád Vám pomohu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 8863 m², Moravský Žižkov, okres Břeclav

Celková cena: 274.753 Kč

Adresa: Moravský Žižkov, okres Břeclav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



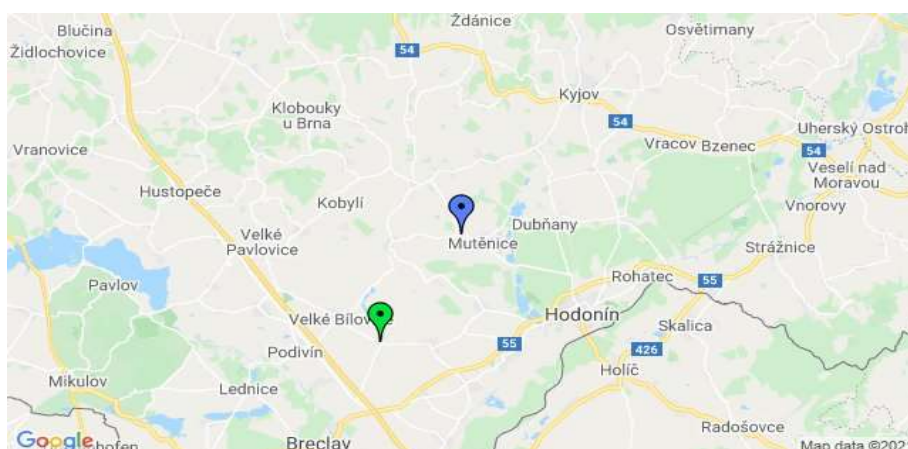
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Moravský Žižkov, okres Břeclav	Číslo řízení	V-33/2021-704
Cena dle kupní smlouvy	274 753 Kč	Plocha pozemku (m ²)	8863
Kupní smlouva podepsaná dne	02.01.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

FARMY.CZ exkluzivně nabízí pozemek orné půdy o celkové výměře 8.863 m² v katastrálním území Moravský Žižkov. Celková výměra: 8,863 m² Svažitost: rovina Nadmořská výška: cca 190 m.n.m. GPS: 48.8304933N, 16.9092928E

4. Mapové zobrazení



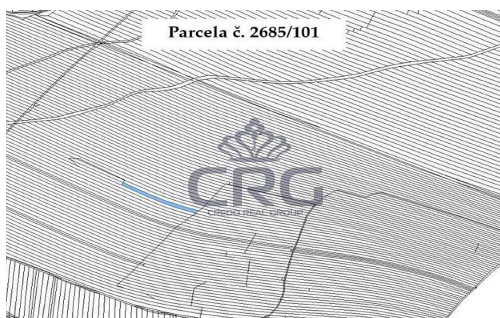
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 3814 m², Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

Celková cena: 133.490 Kč

Adresa: Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Mistřín, Svatobořice-Mistřín, okres Hodonín	Číslo řízení	V-3420/2020-738
Cena dle kupní smlouvy	133 490 Kč	Plocha pozemku (m2)	3814
Kupní smlouva podepsaná dne	11.08.2020	Současné využití	zemědělská půda

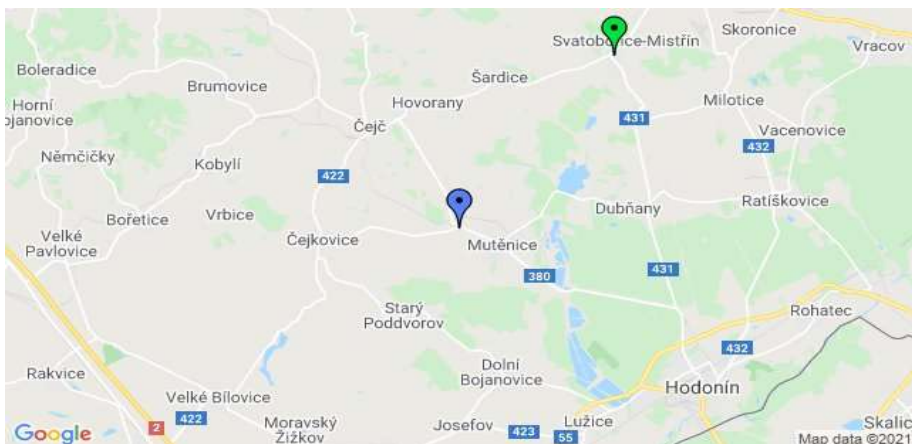
Slovní popis

Prodej orné půdy o celkové ploše 3.814m² v obci Svatobořice, okr. Hodonín. Nabízíme Vám ke koupi soubor pozemků, které se nachází v obci Svatobořice, okres Hodonín. Pozemky jsou rovinné a jedná se o skvělou investici nejen do budoucna. Celková plocha orné půdy činí 3.814 m² šířka činí cca 8,8 m, délka činí cca 454, 5 m. Nabízené pozemky o celkové ploše 3.814 m² se nacházejí nedaleko obytné části obce. Velkou výhodou pozemku je, že se nacházejí u příjezdové cesty. Nabízené parcely 2685/101, 2685/102, 2700/148, 2698/175 a 2686/3 jsou v katastru nemovitostí zapsané jako orná půda s hodnotou bonity 0.21.10. Svatobořice jsou obec, která se nachází v okrese Hodonín 4 kilometry jihozápadně od Brna. Žije zde přibližně 3.500 obyvatel a od roku 2002 je součástí Mikroregionu Nový Dvůr. Obec vznikla v roce 1964 sloučením dvou samostatných vesnic Svatobořic a Mistřína. Název Svatobořice se odvozuje od borovicového háje Svaté boří, kde údajně mohlo být posvátné pohanské místo. Jednou z velmi krásných památek, které se nachází na území obce Svatobořice je pozdně barokní kostel Navštívení Panny Marie z roku 1743. Dále se zde nachází krásná socha od brněnského sochaře Ondřeje Schweigla, a to konkrétně socha sv. Anny z roku 1791. Další informace o obci se dozvíte na jejích stránkách www.svatoborice-mistrin.cz. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat na níže telefonní čísle nebo e-mailu m.mackova@credoreal.cz. Cena: 35, -Kč / m²

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

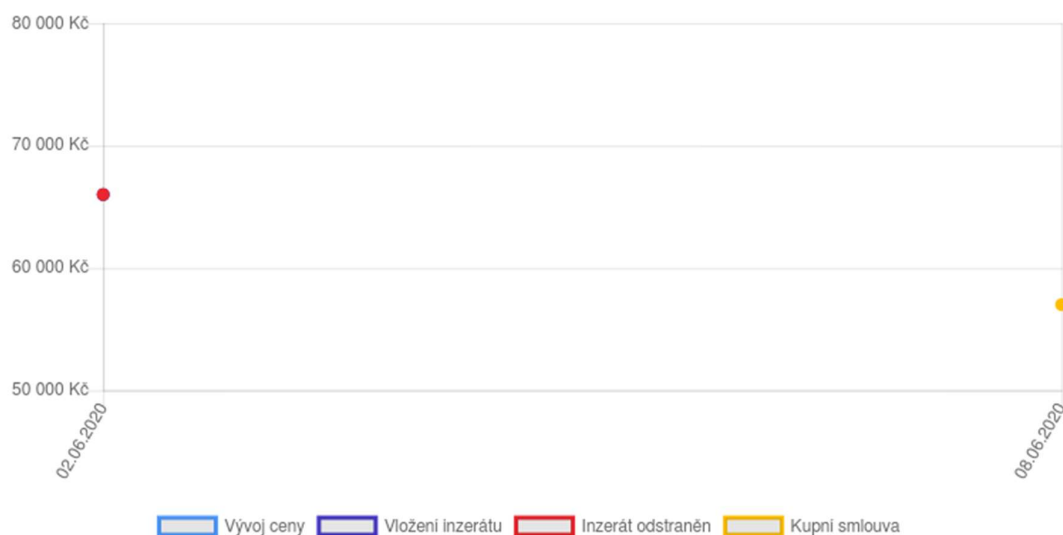


Prodej, Pozemek, 2200 m², Karlín, okres Hodonín

Celková cena: 57.000 Kč

Adresa: Karlín, okres Hodonín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Karlín, okres Hodonín	Číslo řízení	V-3743/2020-706
Cena dle kupní smlouvy	57 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	2200
Kupní smlouva podepsaná dne	08.06.2020	Současné využití	zemědělská půda

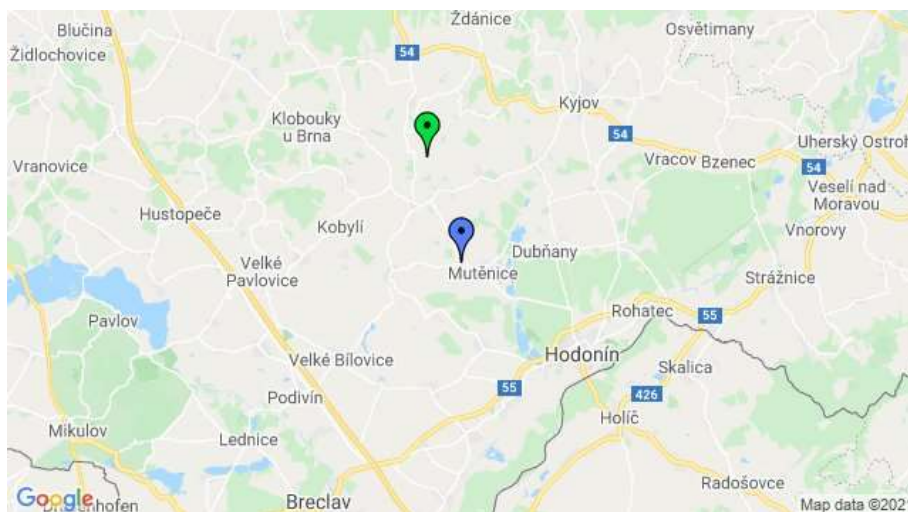
Slovní popis

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda), katastrální území – Karlín na Moravě, kde celková výměra je více než 0,2 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost