

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13739-961/2021

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:	Újezdec u Osvětiman, Újezdec, okres Uherské Hradiště
Zpracováno ke dni:	13.05.2021
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 13 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2768 nacházejícího se v obci Újezdec, okres Uherské Hradiště, katastrální území Újezdec u Osvětiman.

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: výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, 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. 2768 v katastrálním území Újezdec u Osvětiman
Adresa předmětu ocenění:	Újezdec u Osvětiman, Újezdec, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Újezdec
Katastrální území:	Újezdec u Osvětiman

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 13.5.2021

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2768 nacházející se v obci Újezdec, okres Uherské Hradiště, katastrální území Újezdec u Osvětiman.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace pro tento druh nemovité věci nebyla doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemku činí 1.399 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - Zemědělská půda.

Na pozemku se nachází vinná réva, je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku se lze dostat bez problému po nezpevněné obecní cestě. Pozemek je bez staveb.

Pozemek je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	1.399 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek - vinice
	Územní plán	Zemědělská půda
	Trvalé porosty	vinná réva
	Venkovní stavby	bez staveb
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	Vinice, orná půda
	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, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	-	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.05.2021 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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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:	25
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Újezdec
Katastrální území:	Újezdec u Osvětiman
Počet obyvatel:	252

Obsah

1. Pozemek
2. Vinohrad

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.

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Vinice	2768	31010	690	16,52		16,52	11 398,80
Vinice	2768	32441	701	7,66		7,66	5 369,66
Vinice	2768	32411	8	8,79		8,79	70,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 399 m²

16 838,78

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 16 838,78 Kč

2. Vinohrad

Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Komerční vinice (Vinohrad) na poz. p.č.: 2768	1 399	22	30,-		41 970,-
Součet					41 970,-
Celkem - vinice:				=	41 970,- Kč

Vinohrad - zjištěná cena celkem

= 41 970,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek	16 839,- Kč
2. Vinohrad	41 970,- Kč

Výsledná cena - celkem:

58 809,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

58 810,- Kč

slovy: Padesátosmtisícsmsetdeset 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.

Pozemek parc. č. 2768 v katastrálním území Újezdec u Osvětiman

Pozemek v katastrálním území Újezdec u Osvětiman, obec Újezdec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Újezdec u Osvětiman, Újezdec, okres Uherské Hradiště	plocha 1399 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	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-
4	Tupesy, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-
5	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 m ²	vinice	Bez sítí	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	40,00 Kč	Nepoužit	40,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	40,00 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	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
Celkem průměr											49,63 Kč
Minimum											40,00 Kč
Maximum											72,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											13,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											36,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											63,09 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 inzerce 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: 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

49,63 Kč/m²

*

1.399 m²

= 69.437 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

69.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Újezdec u Osvětiman, obec Újezdec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Újezdec u Osvětiman, Újezdec, okres Uherské Hradiště	plocha 1399 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	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-
4	Tupesý, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-
5	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 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	40,00	-	40,00
4	52,55	-	52,55
5	80,00	0,90	72,00
Maximální hodnota		72,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		40,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,8000	OK
Aritmetický průměr		49,21	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Újezdec u Osvětiman, obec Újezdec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Újezdec u Osvětiman, Újezdec, okres Uherské Hradiště	plocha 1399 m ²	vinice	Bez sítí	-	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	Bzenec, okres Hodonín	plocha 2460 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
4	Tupesý, okres Uherské Hradiště	plocha 5887 m ²	vinice	Bez sítí	-	3
5	Břestek, okres Uherské Hradiště	plocha 335 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	40,00	-	40,00	3	120,00
4	52,55	-	52,55	3	157,65
5	80,00	0,90	72,00	3	216,00
Mezisoučet				15	738,15
<u>Celkem</u>					<u>49,21</u>

Základní cena: 49,21 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$49,21 * 1,0100 = \mathbf{49,70 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{49,70 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 1.399 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 69.530,30 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{69.500,-- \text{ Kč}}$$

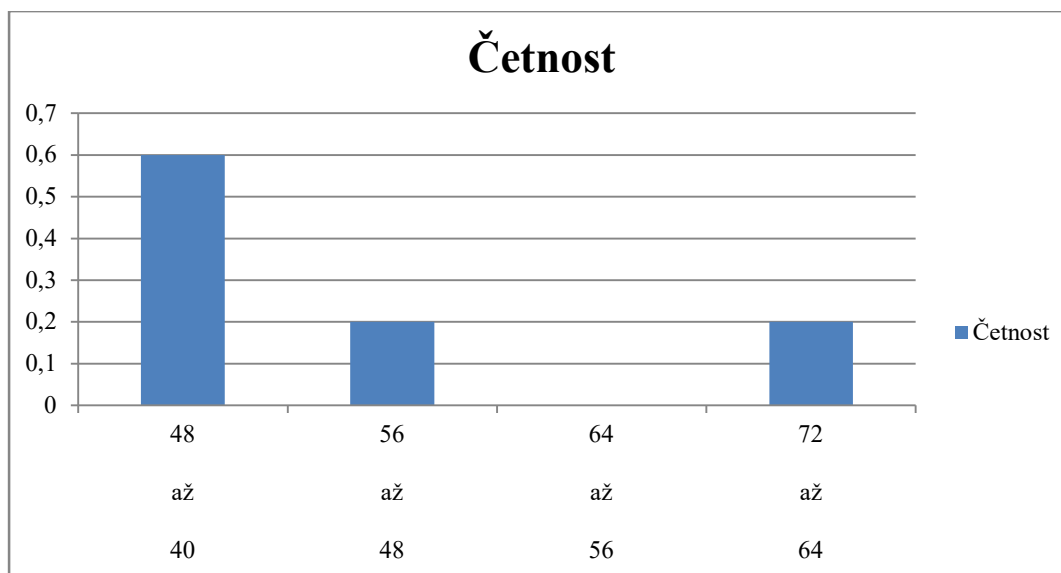
Výpočet dle metodiky MFČR

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	40	-	40,00
4	53	-	52,55
5	80	0,90	72,00
Střední hodnota			49,21
Medián			41,44
Rozdíl max-min			32,00
Minimum			40,00
Maximum			72,00

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
40	až	48	3	0.6
48	až	56	1	0.2
56	až	64	0	0
64	až	72	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 40,00 Kč/m² do 47,99 Kč/m²

* 1.399 m²

od 55.960,00 Kč do 67.138,01 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 56.000,-- Kč do 67.100,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

58 810,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

69.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

69.500,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 56.000,-- Kč do 67.100,-- 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

69.000 Kč

Slovy: šedesátdevět tisíc 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 12.05.2021



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 13739-961/2021 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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	25
Katastrální území:	Újezdec u Osvětiman [774057]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jagoš Miroslav, Ořechová 1230, 69611 Mutěnice	

Pozemky

Parcelní číslo
2768

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

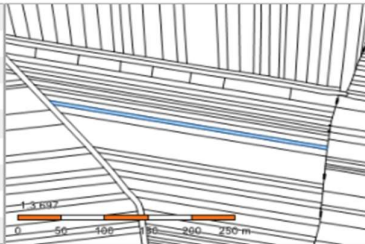
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.05.2021 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2768
Obec:	Újezdec [592757]
Katastrální území:	Újezdec u Osvětiman [774057]
Číslo LV:	25
Výměra [m ²]:	1399
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
31010	690
32441	701
32411	8

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

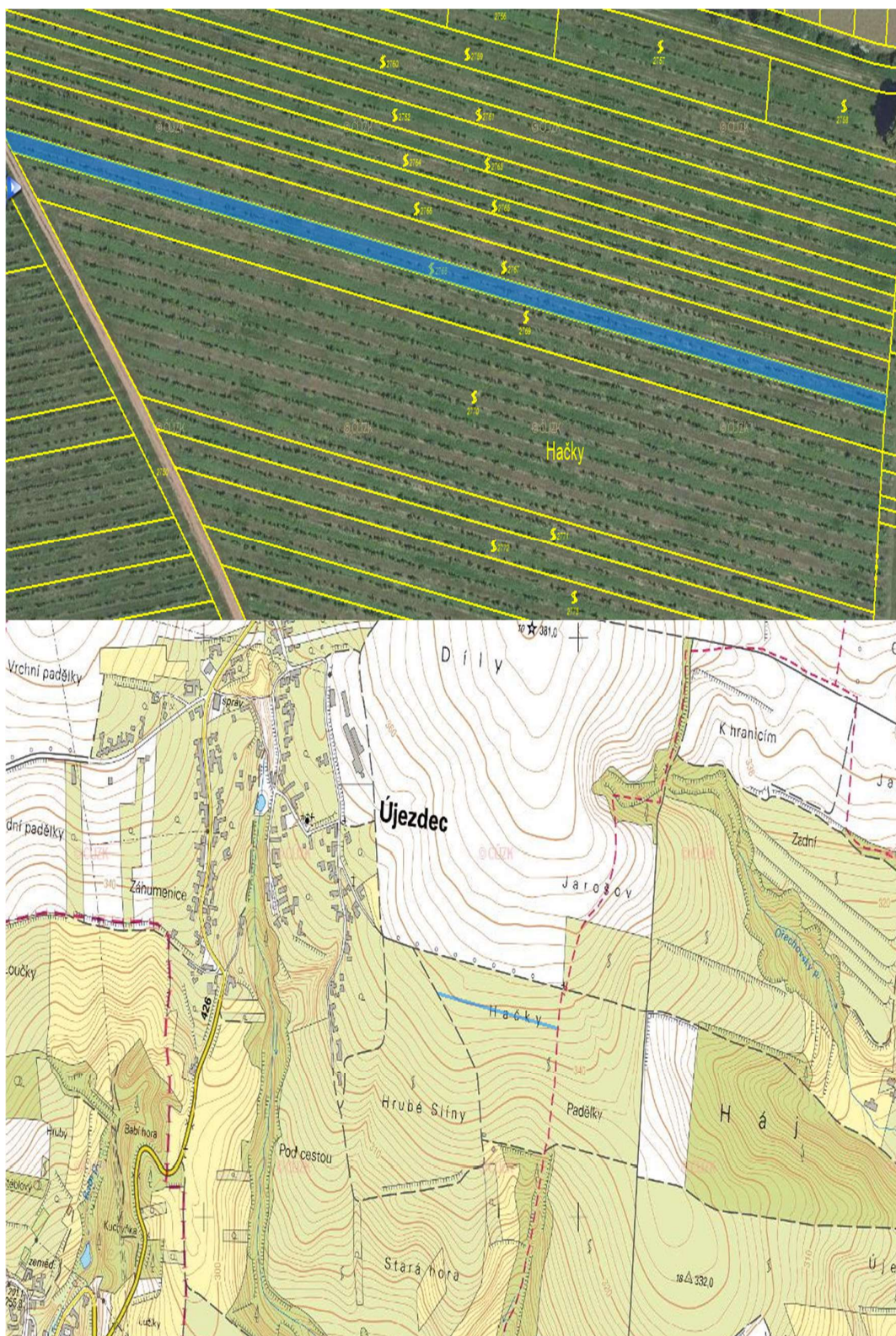
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jagoš Miroslav

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.05.2021 15:00.

Pořízená fotodokumentace



Výřez z povodňové mapy

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

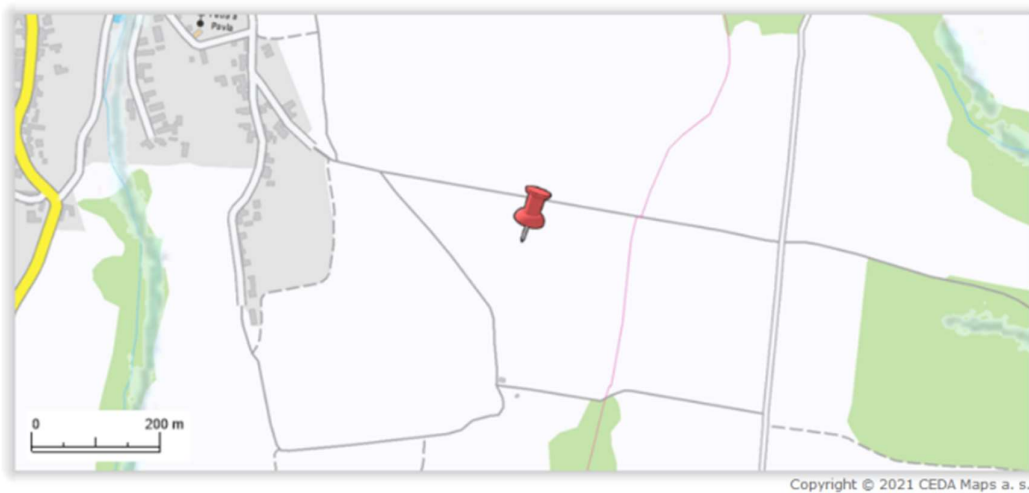
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -551217 Y: -1183647

Souřadnice GPS: N: 49°2'1,83" E: 17°16'48,07"

Kód parcely 28661376010 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

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

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

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

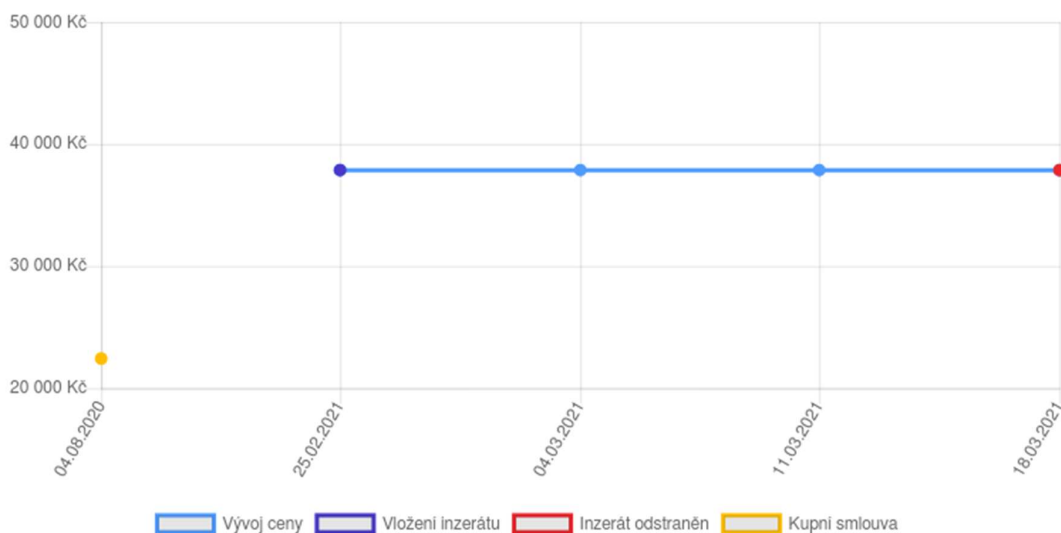


Prodej, Pozemek, 541 m², Bořetice, okres Břeclav

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)

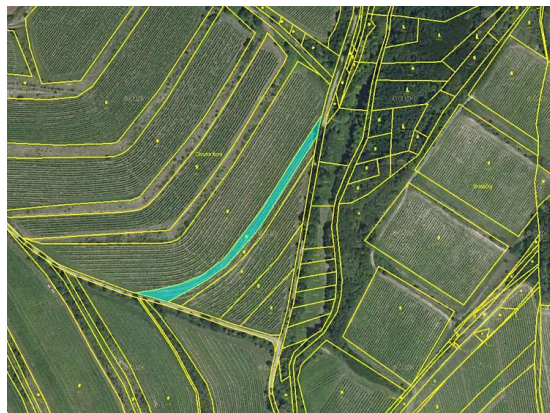
Adresa	Bořetice, okres Břeclav	Číslo řízení	V-2472/2020
Cena dle kupní smlouvy	22 420 Kč	Plocha pozemku (m2)	541
Kupní smlouva podepsaná dne	04.08.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

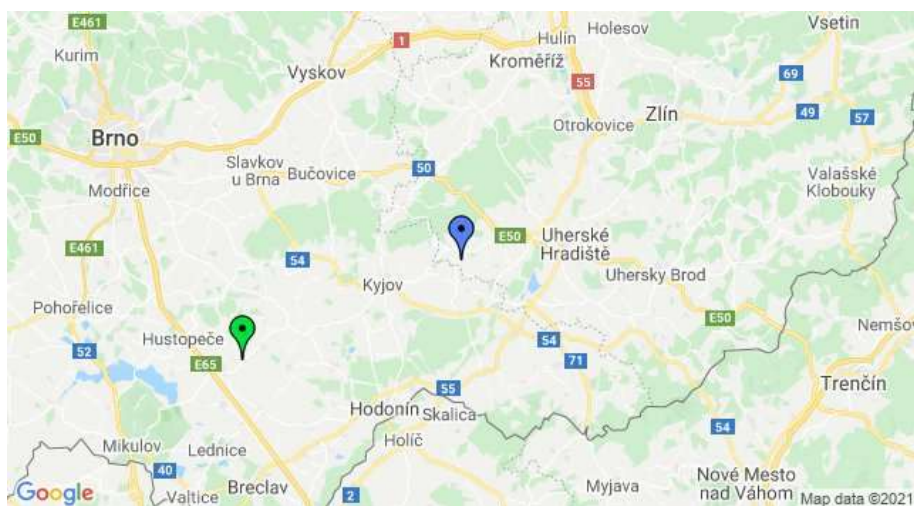
Nabízíme Vám ke koupi vinici v katastrálním území Bořetice u Hustopečí, v okrese Břeclav, LV 1283, podíl 1/4 o výměře 541m² Parcela č.4037 - o výměře 2165 m² (Vinice) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme

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

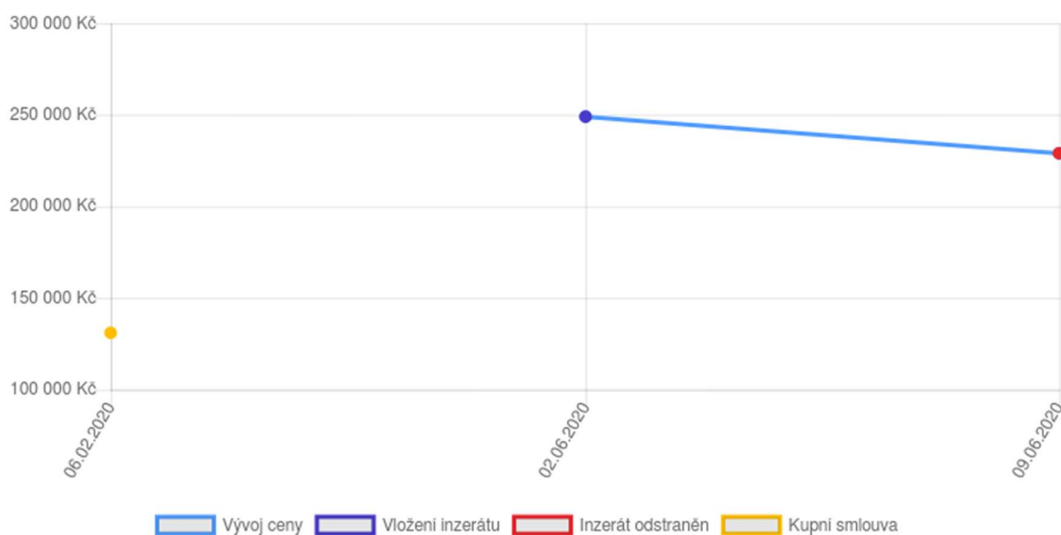


Prodej, Pozemek, 3270 m², Starovičky, okres Břeclav

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

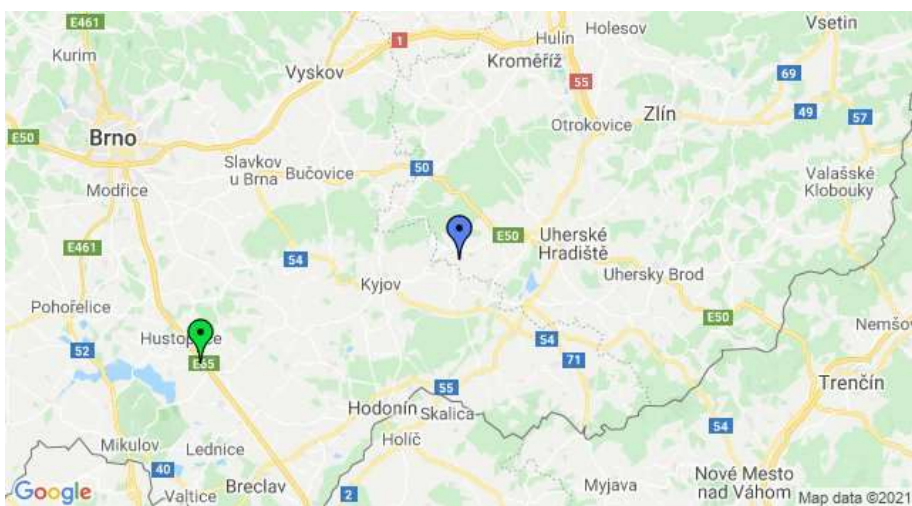
Slovní popis

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

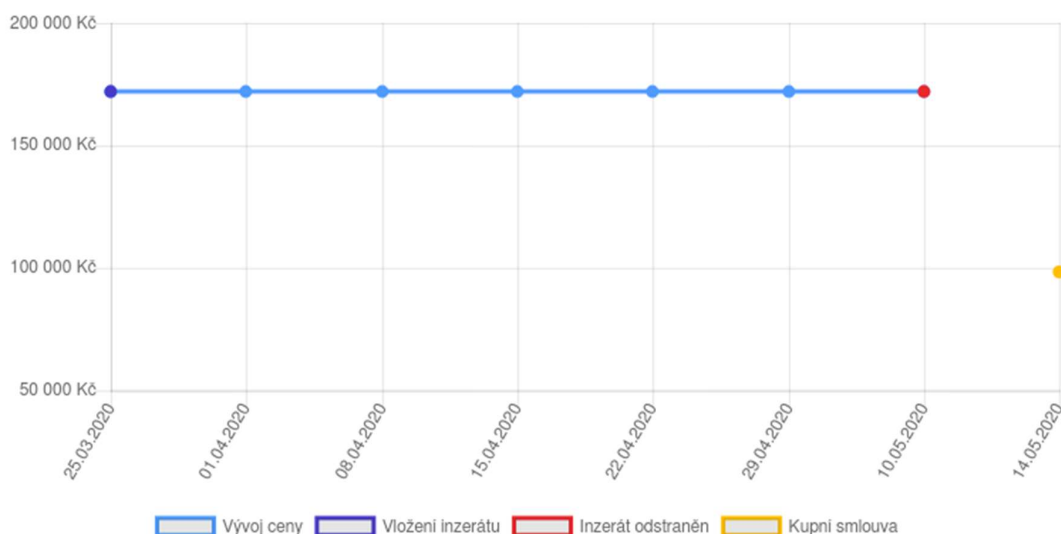


Prodej, Pozemek, 2460 m², Bzenec, okres Hodonín

Celková cena: 98.400 Kč

Adresa: Bzenec, okres Hodonín

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



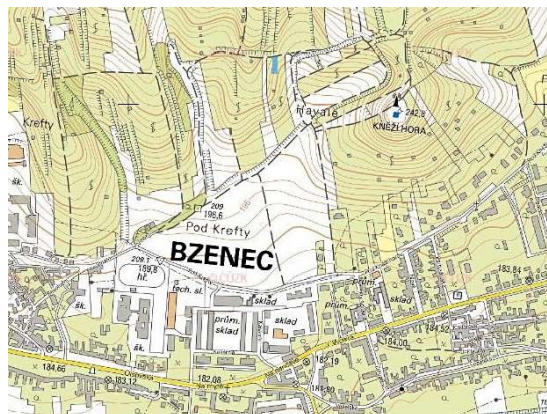
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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

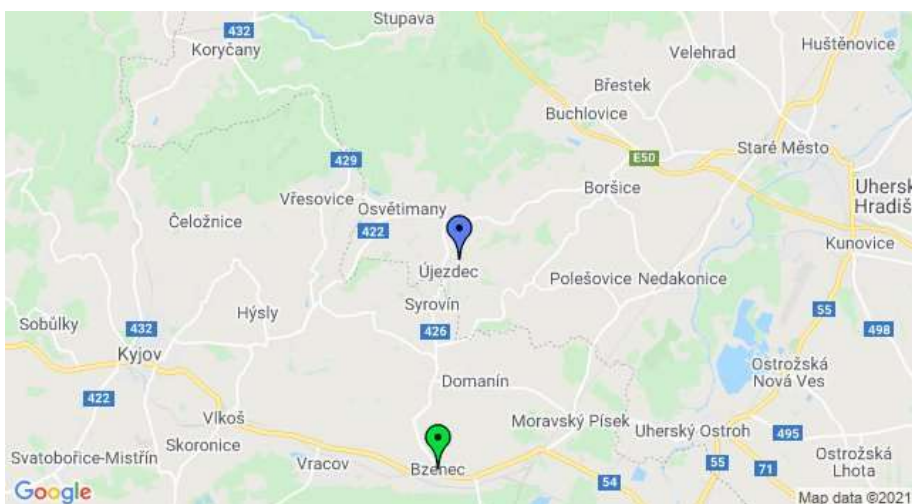
Předmětem této investiční příležitosti jsou pozemky - vinice v katastrálním území Bzenec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský. Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 4021, 4022, 4023, 4024 a 4025 zapsané na LV 2981. Celková výměra nabízených pozemků: 2.460 m². Pachtovní smlouvu na pozemky neevidujeme.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

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



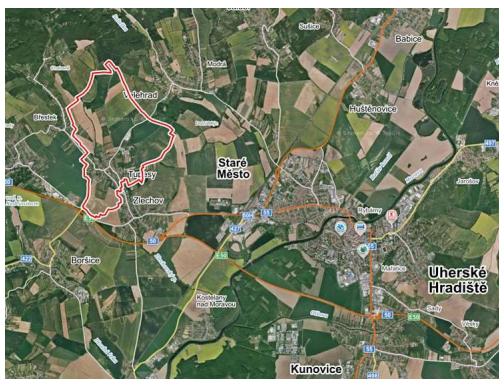
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

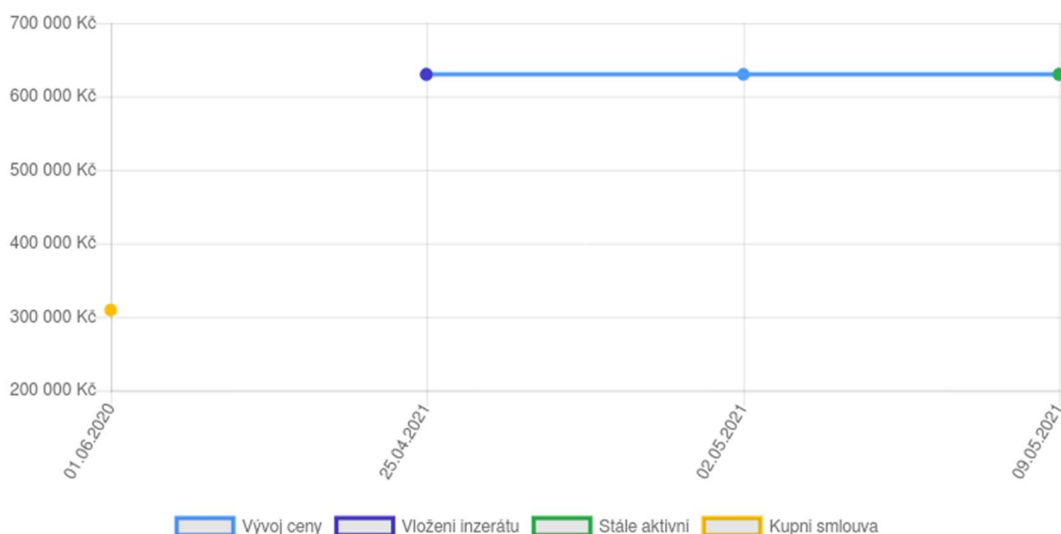


Prodej, Pozemek, 5887 m², Tupesy, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 309.390 Kč

Adresa: Tupesy, okres Uherské Hradiště

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



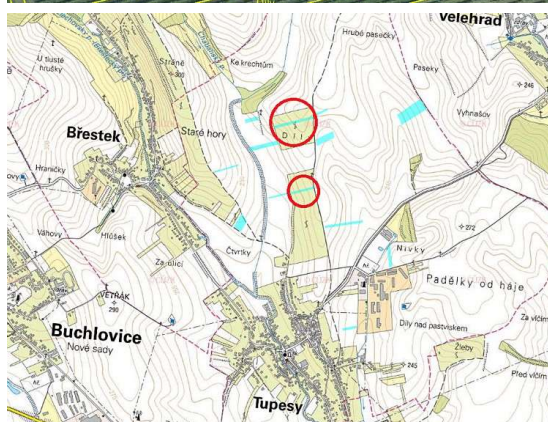
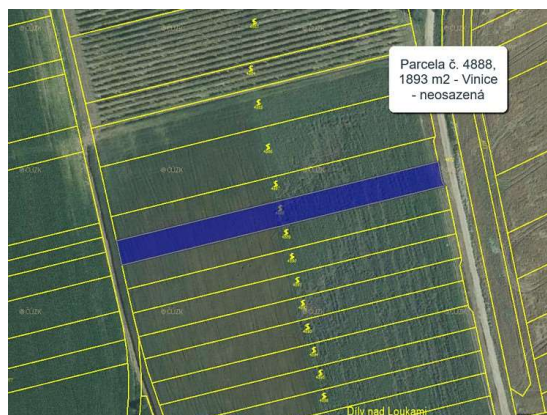
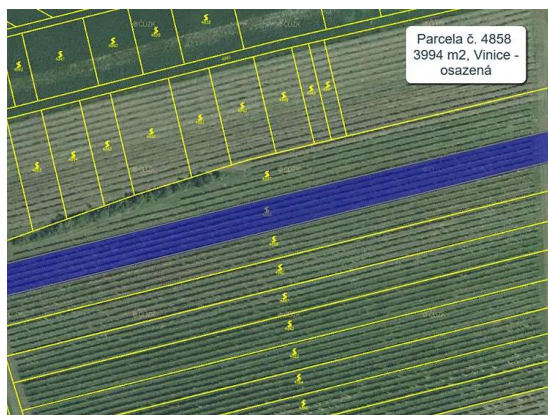
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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

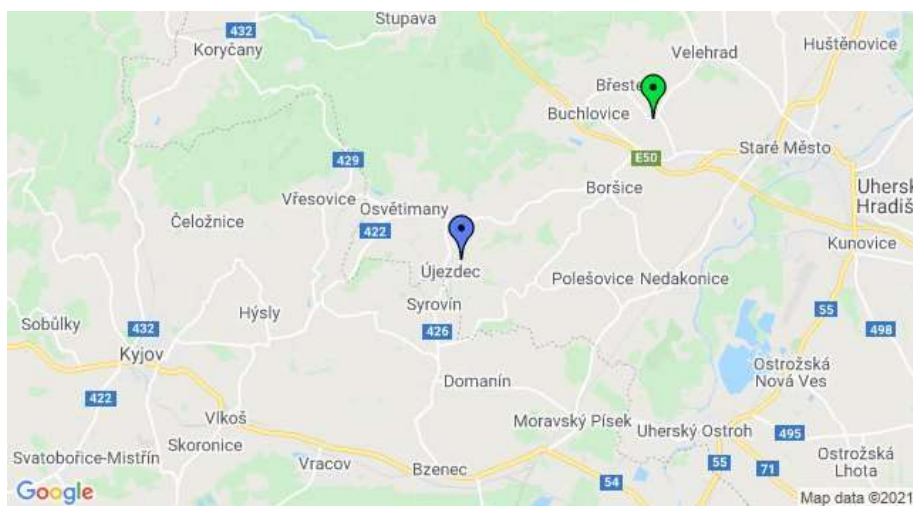
Slovní popis

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 osázení 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

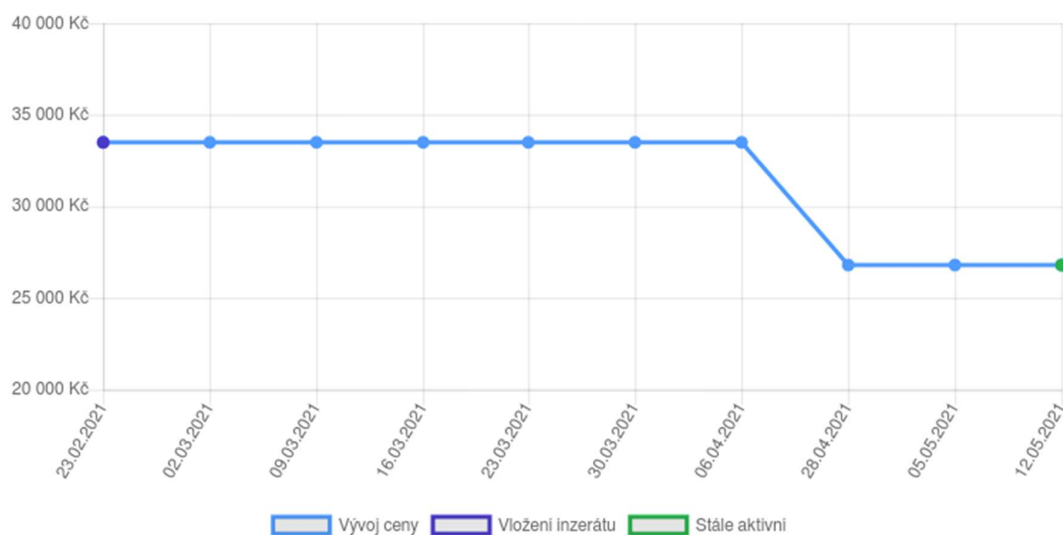


Prodej, Pozemek, 335 m², Břestek, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 26.800 Kč

Adresa: Břestek, okres Uherské Hradiště

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



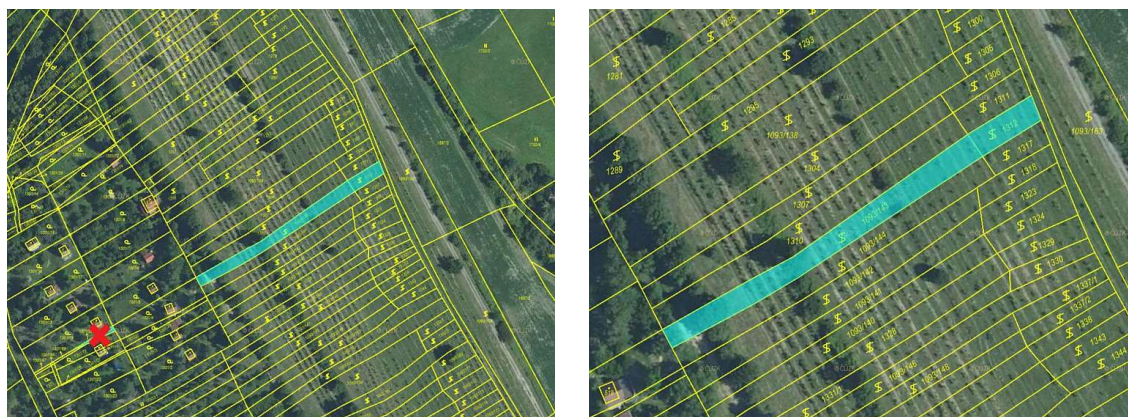
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

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

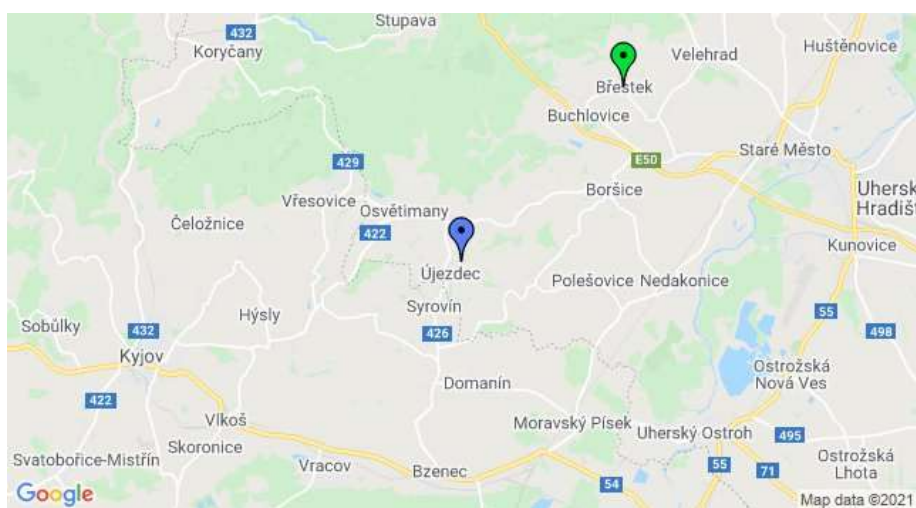
Slovní popis

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