

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5126-35/2020

pozemku parcelního čísla 4412 - vinice včetně trvalých porostů na LV číslo 2191 v katastrálním území a obci Blatnice pod Svatým Antonínkem.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Milan Vyskočil  
Tvarožná Lhota 190  
696 64 Tvarožná Lhota

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků, jako podklad pro převod nemovitostí a stanovení obecné - tržní ceny

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 28.3.2020.

**Znalecký posudek vypracoval:**

Ladislav Kolařík  
Rudice 210  
687 32 Nezdenice

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rudicích 1.4.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Provedení ocenění pozemku parcelního čísla 4412 - vinice včetně trvalých porostů na LV číslo 2191 v katastrálním území a obci Blatnice pod Svatým Antonínkem.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	pozemek parcelního čísla 4412 včetně porostů na LV číslo 2191
Adresa předmětu ocenění:	Blatnice pod Svatým Antonínkem 696 71 Blatnice pod Svatým Antonínkem
LV:	2191
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Blatnice pod Svatým Antonínkem
Katastrální území:	Blatnice pod Svatým Antonínkem
Počet obyvatel:	2 027

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.3.2020 za přítomnosti zástupce objednavatele.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Snímek katastrální mapy pro danou lokalitu.
- Malý lexikon obcí České republiky vydaný Českým statistickým úřadem s platností od 1.1.2020.
- Ověření na obecním úřadě.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Josef Vyskočil, č. p. [REDACTED]

Milan Vyskočil, č. p. [REDACTED] 02 Tvarožna Lhota, podíl: 1/2

List vlastnictví číslo 2191 pro katastrální území Blatnice pod Svatým Antonínkem pořízený dálkovým přístupem z Nahlížení do katastru nemovitostí ze dne 1.4.2020.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Byla provedena prohlídka na místě samém a porovnání se snímkem katastrální mapy.

### **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce v lokalitě rybníčky. Je přístupný po částečně zpevněné komunikaci bez možnosti napojení na další sítě technického vybavení, bez staveb a venkovních úprav.

Na pozemku je vysázena vinná réva, původní z roku 1975 s částečnou obměnou v roce 1995.

### **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky
2. Porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemky**

Jedná se o pozemek na kterém je vysazena vinná réva, bez dalších venkovních úprava staveb. Dle územního plánu není pozemek určen k zastavění.

### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
vinice	4412	32411	1 511	8,79	60,00	14,06	21 244,66
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 1 511 m <sup>2</sup>							<u>21 244,66</u>
<b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b>							<b>= 21 244,66 Kč</b>

### **2. Porosty**

Porosty trvalé jsou tvořeny vinnou révou, která je z části původní z roku 1975 a v roce 1995 byla část obměněna.

#### **Viničné porosty: příloha č. 37.**

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Podnožová vinice na poz. p.č.: 4412	800	45	1,-		800,-
Podnožová vinice na poz. p.č.: 4412	711	15	65,-		46 215,-
Součet					<u>47 015,-</u>
Celkem - vinice:					<b>= 47 015,- Kč</b>
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>					<b>= 47 015,- Kč</b>

## C. REKAPITULACE

1. Pozemky
2. Porosty

21 245,- Kč  
47 015,- Kč

**Výsledná administrativní cena - celkem:**

**68 260,- Kč**

slovy: Šedesátosmtisícdvěstěšedesát Kč

### **Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:**

Josef Vyskočil, [REDACTED]  
podíl: 1 / 2

34 130,- Kč

Milan Vyskočil, č. p. 190, 696 62 Tvarožná Lhota, podíl: 1 / 2

34 130,- Kč

## OBVYKLÁ – TRŽNÍ CENA:

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

**Obvyklá cena (tržní)** – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění a vycházíme z věcné a porovnávací hodnoty. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější a vnitřní vlivy, tj. například technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech i pozemcích v dané lokalitě a kategorii je rovná nabídce. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. Z hlediska lukrativní polohy se jedná o polohu průměrnou až dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětnou nemovitost považovat za možně obchodovatelnou. Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, na základě průzkumu prodeje obdobných a srovnatelných pozemků v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem a okolních obcích, dle zjištěných dostupných údajů od realitních kanceláří a podrobnou prohlídkou na realitním serveru *SREALITY.cz* bylo zjištěno následující:

prodej sadu, vinice v obci Louka, okres Hodonín – plocha pozemku 25 000 m <sup>2</sup>	<b>cena 1 125 000,- Kč</b>
- cena za 1m <sup>2</sup> 45,- Kč	
prodej sadu, vinice v obci Dambouřice, okr. Hodonín – plocha pozemku 1 911 m <sup>2</sup>	<b>cena 65 000,- Kč</b>
- cena za 1m <sup>2</sup> 34,- Kč	
prodej sadu, vinice v obci Kyjov, okres Hodonín – plocha pozemku 2 707 m <sup>2</sup>	<b>cena 150 000,- Kč</b>
- cena za 1 m <sup>2</sup> 55,- Kč	

**Průměrná cena těchto pozemků za 1m<sup>2</sup> činí 45,- Kč**

Na základě těchto skutečností a posouzení vzájemně s výše uvedenými pozemky, porovnávaných pozemků k prodeji a ověření v realitní kanceláři stanovují obvyklou - tržní cenu pozemku parcelního čísla 5512 - vinice v katastrálním území Blatnice pod Svatým Antonínkem na LV číslo 2191 následně:

Cena za 1 m<sup>2</sup> k porovnání:

$$(45,- + 34,- + 55,-) = 134,00 : 3 = \underline{\text{zaokrouhleně}} \quad 45,- \text{ Kč/m}^2$$

Plocha pozemků:

parcela číslo 4412 - 1511 m<sup>2</sup> x 45,00 ..... 67 995,- Kč

Celkem ..... 67 995,- Kč

Obecná - tržní cena výše uvedeného pozemku v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem činí zaokrouhleně 68 000,- Kč.

Slovy: *šedeásátosmtisíc Kč*

Vyčíslení podílů jednotlivých účastníků:

Josef Vyskočil [redacted] ..... 34 000,- Kč  
/ 2

Milan Vyskočil, č. p. 190, 696 62 Tvarožná Lhota, podíl: 1 / 2 ..... 34 000,- Kč

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec  
jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského  
soudu v Brně dne 10.7.1985, číslo jednací  
Spr. 2274/85/ pro základní obor ekonomika,  
odvětví ceny a odhady nemovitostí.*



A handwritten signature in black ink, which appears to be "KOLÁŘEK", written over the bottom right portion of the official seal.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5126-35/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5126.

V Rudicích 1.4.2020



Sreality.cz

Stavba 3D a.r.

Zakázka č. 10621169

Realizace



## Prodej sadu, vinice 1 911 m<sup>2</sup>

Dambouřice, okres Hodonín

65 000 Kč (34 Kč za m<sup>2</sup>)

Pozemky se nachází v okrajové části obce, jsou přístupné ze dvou stran, z jedné po nespěvněné obecní komunikaci a z druhé po panelové komunikaci. Na pozemcích se nacházejí z části ovocné stromy a z části vinice, zbytek pozemků je veden jako orna půda a trvalý travní porost. Celková výměra pozemků, které se skládají z devíti parcel je 1911m<sup>2</sup>, pozemky jsou zapsány na LV č. 1499.

Cena za m <sup>2</sup>	65 000 Kč za nemovitost	Termín platby	29.03.2020
Prostředek	34 Kč	Uchování účtu	Okraj obce
Objem	4340	Výměra pozemků	1911 m <sup>2</sup>

### Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přijďte se seznámit s touto dojezdovou vzdáleností.

### Služby:

číslo	Hypoteka	209,27 Kč měsíčně	Spořítel
	Hypoteka s úř od 2,61 % ročně		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- škola** Dětské hřiště Dambouřice
- škola** Jednota, sportovní družstvo v Dambouřicích
- škola** Hospůdka u Zdenka
- škola** MVDr. Břetislav Zámečník
- škola** ZŠ Dambouřice
- škola** OOVL - L U Zlaté koruny
- škola** Pošta Dambouřice - Česká pošta, s.p.
- škola** Dambouřice
- škola** MŠ Dambouřice
- škola** Panské nábřeží Dambouřice
- škola** MUDr. Petr Macek

### Kontaktovat:



Tomáš Kocourek





Sreality.cz

Stavíme si dům

Zapomenuté heslo

Kontaktovat

SREALITY.CZ



## Prodej sadu, vinice 2 707 m<sup>2</sup>

Kyjov, okres Hodonín

150 000 Kč (55 Kč za m<sup>2</sup>)

Doporučujeme zajímavou investiční nabídku prodeje pozemku vinice a sadu v rámci insolvenčního řízení nejvyšší nabídkou. Pozemek se nachází v zsrůdkovské lokalitě navazující na stávající zástavbu v lokalitě Újezd - Větrná Čtvrť. Na pozemku dřevěná chatička, pozemek udržovaný s vinicí s několika set hlavami. Více informací u makléře.

Celková cena	150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Datum vypršení	15.11.2019
Provozovatel	55 Kč	Adresa pozemku	Klonská část obce
Podmínky prodeje	prodej v rámci insolvenčního řízení nejvyšší nabídkou	Velikost pozemku	2707 m <sup>2</sup>
Identifikace	Na00227		

### Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy? Přibližně se můžete dojet touto dojezdovou dobou.

Stěhujete se? Mírněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Čajovna & Galérie
- Kino Panorama
- Dětské hřiště sídliště Svatoňského
- HROUŠKA - IPOS-S
- Pivnice Budvarka
- MVD Město Chrást věšenná
- Obchodní centrum ADAMES
- Kvaňovo gymnázium a Střední Z
- Kyjov náměstí TGM
- Koupaliště Kyjov
- Bankomat České spořitelny
- Kyjov
- Lutarna Slavia
- Restaurace Gastronom
- MŠ Kyjov, Nádražní
- MUDr. Ludmila Čížmanová, s.r.o.
- Pošta Kyjov 1 - Česká pošta, s.p.



Sreality.cz

Realty s.r.o.

Prodej nemovitostí

11.05.2018 10:02



## Prodej sadu, vinice 25 000 m<sup>2</sup>

Louka, okres Hodonín

1 125 000 Kč (45 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodám sad o výměře 25 000 m<sup>2</sup>. Jde o polovinu sadu o celkové výměře 51 000 m<sup>2</sup>. Vysazené v roce 2017. Jedná se o 830 ks švestek převážně odrůdy Stanley a 120 ks hrušní Williams. Sad je celý oplocen lesnickým a králičím pletivem. Stromky navíc individuálně oploceny plastovým pletivem. Sečení a údržbu sadu mohou zajistit.

Prodávaná část sadu označená na mapě červenou linií. Přiložen také náhled rozložení stromků - zelené body - švestka, žluté body - hrušně.

Cena za m<sup>2</sup>

1 125 000 Kč za nemovitost

1722826332

Cena za kus

45 Kč

25000 m<sup>2</sup>

Publikováno

Včera



### Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojezdět z této adresy?

Pro více informací klikněte na mapu a přepočítávejte.

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Škola** Dětské hřiště Louka
- Společnost** Jednota, společenství družstvo v Ho...
- Občanská organizace** Hospůdka u Blavce
- Bankovní služba** Bankomat České spořitelny
- Občanská organizace** ZŠ a MŠ Louka
- Restaurace** Restaurace U Kozla
- Služba** Pošta Partner Louka
- Občanská organizace** Louka - OaD
- Občanská organizace** MUDr. Josef Dvořák
- Sportovní středisko** Sportovní hala Velká nad Veličk...
- Škola** ZŠ a MŠ Louka
- Lékárna** Herňácká lékárna, s.r.o.
- Vino** Louka u Ostrohu

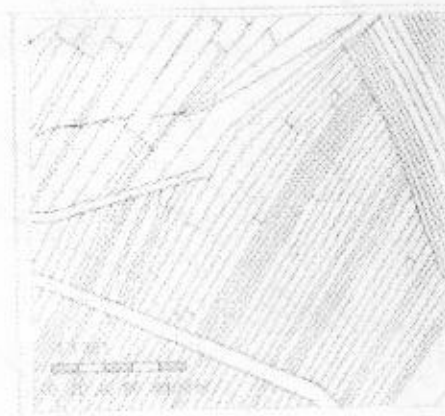
### Kontaktovat:

**Luděk Kostih**

[Zobrazit kontakt](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo	4122
Obec	Blatnice pod Svatým Antonínkem 160601
Katastrální území	Blatnice pod Svatým Antonínkem 160601
Číslo LV	1511
Vyměra [m <sup>2</sup> ]	1511
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KMD
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	vinec



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vyskočil Josef, č. p. 796, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem	1/2
Vyskočil Milan, č. p. 190, 69662 Tvarožná Lhota	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ - výměra

204110 1511

## Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Vyskočil Milan

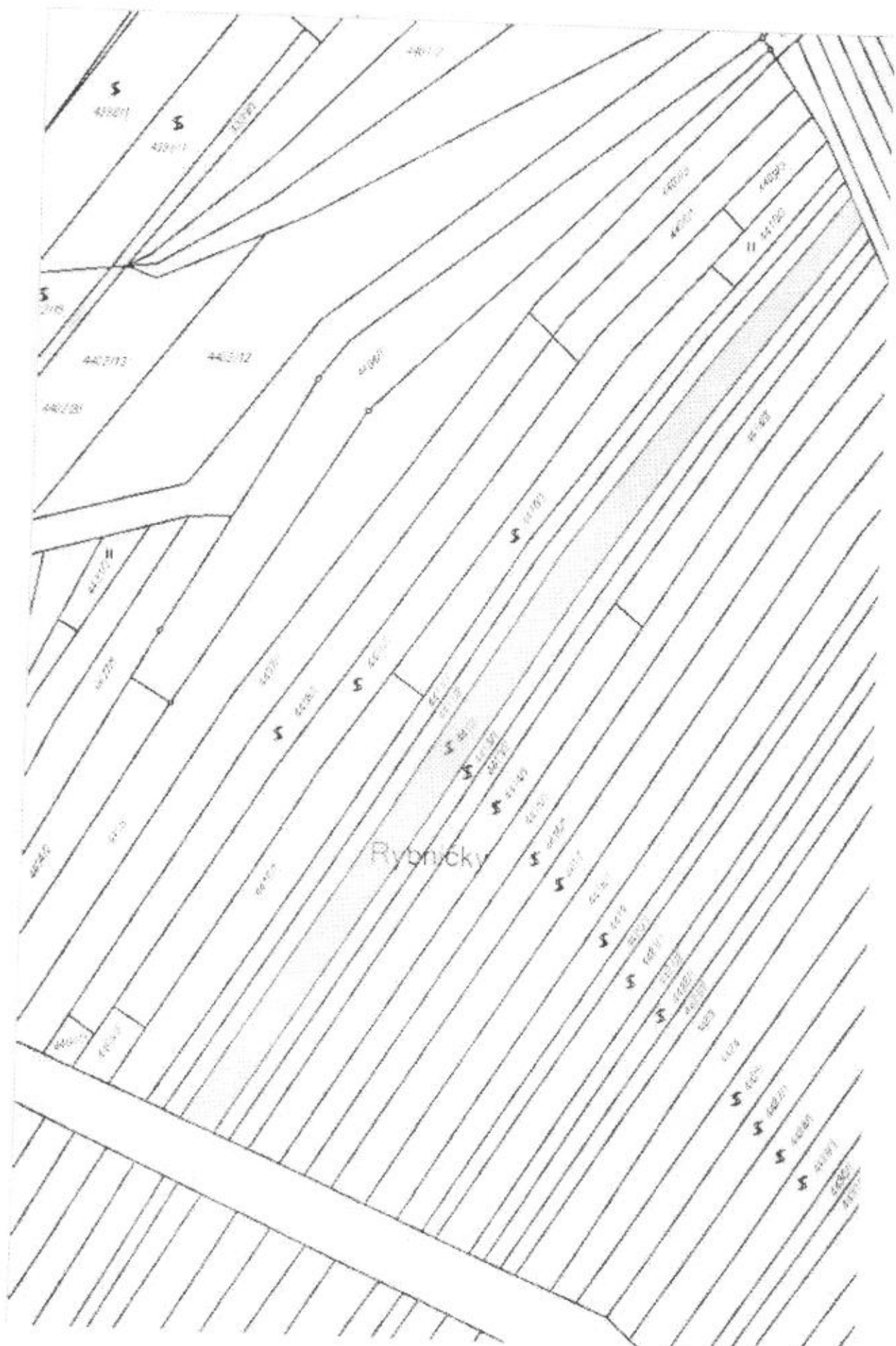
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vyskočil Milan

Zahájení exekuce - Vyskočil Milan

Přístup v rámci služeb vyžaduje přihlášení uživatele do aplikace.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihozápadní územní územní úřad, Blatnice pod Svatým Antonínkem.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.04.2020 15:00:00.



Kad Honánky

FLOFLÁNKY

24.332

# atnice d Svatým Antonínkem

211.0

270.20

Rybníčky

23.73

N e

24.2812

pruce

221.8 pruce

255.20

223.75

Vyšší

