

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16119-761/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Slezská insolvenční v.o.s. insolvenční správce dlužníka Andrea Gálová, č.p. 160, 763 11 Lída
Číslo jednací:	KSBR 32 INS 934/2022
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:	Zádveřice, Zádveřice-Raková, okres Zlín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14.03.2022
Zpracováno ke dni:	14.03.2022
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 23 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.04.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 649/3, 2008/14, 2049/4, 2050/2, 2051/2, 2051/4, 2052/2 - součástí pozemku je vedlejší stavba, 2059/18, 2078/5 nacházejícího se v obci Zádveřice-Raková, okres Zlín, katastrální území Zádveřice.

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 určení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, lesní hospodářské osnovy.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 649/3, 2008/14, 2049/4, 2050/2, 2051/2, 2051/4, 2052/2 - součástí pozemku je vedlejší stavba, 2059/18, 2078/5 v katastrálním území Zádveřice
Adresa předmětu ocenění:	Zádveřice, Zádveřice-Raková, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj

Okres: Zlín
Obec: Zádveřice-Raková
Katastrální
území: Zádveřice

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,328,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 535,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Gálová Andrea, č. p. 160, 76311 Lípa

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 649/3, 2008/14, 2049/4, 2050/2, 2051/2, 2051/4, 2052/2 - součástí pozemku je vedlejší stavba, 2059/18, 2078/5 nacházejících se v obci Zádveřice-Raková, okres Zlín, katastrální území Zádveřice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky jsou dle charakteru rozděleny pro potřeby ocenění do dvou celků – lesní pozemky a zemědělské pozemky (včetně pozemků krajinné zeleně a plochy bydlení.)

Lesní pozemky

Oceňovaný lesní pozemek parc. č. 649/3 – 274 m², 2008/14 – 152 m², 2049/4 – 1376 m², 2059/18 – 5139 m² slouží k plnění funkcí lesa, rozloha pozemků činí souhrnně 6.941 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemků je regulována jako - L - plochy lesní.

Na lesních pozemcích se nachází habr, buk, javor klen, lípa, dub zimní, borovice, modřín, smrk, javor babyka, akát, stáří porostu je v rozmezí od 82 – 112 let, oceňované lesní pozemky netvoří ucelený celek.

Zemědělské pozemky

Oceňovaný pozemek parc. č. 2050/2 – orná půda, 17741 m², 2051/4 – ostatní plocha, neplodná půda, 10584 m² slouží k zemědělským účelům. Územní plán stanoví, že plocha pozemků je regulována jako – Z – plochy zemědělské. Oceňovaný pozemek parc. č. 2051/2 – ostatní plocha, neplodná půda, 637 m², 2078/5 – ostatní plocha, neplodná půda, 789 m² slouží jako přírodní plochy, územní plán stanoví, že plocha pozemků je regulována jako plochy - krajinné zeleně. Pozemek parc. č. 2052/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 72 m² – na pozemku se nachází vedlejší stavba, která doplňuje užívání ke stavbě hlavní (není předmětem ocenění). Jedná se o dřevěnou stavbu bez základů, sloužící k zemědělským účelům – uskladnění sena.

Pozemky se nachází na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

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

V obci je zastávka autobusových a vlakových spojů a 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	29.823 m ² /6.941 m ²
	Druh pozemku	Zemědělský pozemek/lesní pozemek
	Územní plán	L - plochy lesní , Z - plochy zemědělské, K - plochy krajinné zeleně, BI - plochy individuálního bydlení
	Trvalé porosty	habr, buk, javor klen, lípa, dub zimní, borovice, modřín, smrk, javor babyka, akát, stáří porostu je v rozmezí od 82 – 112 let
	Venkovní stavby	vedlejší dřevěná stavba
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	zastávka vlakových a autobusových spojů, 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 určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.03.2022 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 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 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 určení obvyklé ceny je použit postup popsáný 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.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,758}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,696}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,758}$$

1. Dřevěná vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	4,80*5,24 =	25,15	2,00 m
		25,15 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(4,80*5,24)*(2,00) =	50,30
Z	zastřešení	(4,80*5,24)*(2,50/2) =	31,44
Obestavěný prostor - celkem:			81,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 051,89
Plná cena: 81,74 m ³ * 1 051,89 Kč/m ³	=	85 981,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 70 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **12 897,22 Kč**

Koeficient pp

* 0,758

Cena stavby CS

= **9 776,09 Kč**

Dřevěná vedlejší stavba - zjištěná cena

= **9 776,09 Kč**

2. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2050/2	62031	17 741	6,19	100,00	12,38	219 633,58

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 17 741 m² **219 633,58**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6 535,- 0,04 21,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2051/4	10 584	21,40		226 497,60
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2051/2	637	21,40		13 631,80
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2078/5	789	21,40		16 884,60
Jiné pozemky - celkem			12 010			257 014,-

Pozemky zemědělské - zjištěná cena celkem

= 476 647,58 Kč

3. Pozemky lesní

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2008/14	3H2	152	6,73		6,73	1 022,96
lesní pozemek	649/3	3H2	274	6,73		6,73	1 844,02
lesní pozemek	2059/18	3D5	5 139	7,13		7,13	36 641,07
lesní pozemek	2049/4	3B6	1 376	7,01		7,01	9 645,76
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 6 941 m ²							49 153,81

Pozemky lesní - zjištěná cena celkem

= 49 153,81 Kč

4. Stavební pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,758**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,758 = 0,758

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	535,-	0,758		405,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2052/2	72	405,53	29 198,16
Stavební pozemek - celkem			72		29 198,16

Stavební pozemek - zjištěná cena celkem = **29 198,16 Kč**

5. Trvalé porosty - 2008/14

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obrmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				
HB - habr obecný	82	3	10,000	120
152	40	89,69	26,83	0,732
$Ha = [(89,69 - 26,83) * 0,732 + 26,83] * 10,00 * 40 \% = 29,1374 \text{ Kč/m}^2$				4 428,88
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obrmýtl - Stáří) * 0,005]$				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
HB - habr obecný - celkem				=
				3 587,39

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obrmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				
BK - buk lesní	82	2	10,000	120
152	35	99,57	26,83	0,705
$Ha = [(99,57 - 26,83) * 0,705 + 26,83] * 10,00 * 35 \% = 27,3391 \text{ Kč/m}^2$				4 155,54
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obrmýtl - Stáří) * 0,005]$				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
BK - buk lesní - celkem				=
				3 365,99

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obrmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (případně * 1 / fuv) + c] * Ba * Z$				
KL - javor klen	82	6	10,000	120
152	15	63,21	26,83	0,680
$Ha = [(63,21 - 26,83) * 0,680 + 26,83] * 10,00 * 15 \% = 7,7353 \text{ Kč/m}^2$				1 175,77
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obrmýtl - Stáří) * 0,005]$				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
KL - javor klen - celkem				=
				952,37

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
LP - lípa srdčitá			82	3	10,000	120
152	10	89,69	26,83		0,732	
$Ha = [(89,69 - 26,83) * 0,732 + 26,83] * 10,00 * 10 \% = 7,2844 \text{ Kč/m}^2$					1	107,23
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,810
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
LP - lípa srdčitá - celkem					=	896,86
Celkem - lesní porosty					=	8 802,61 Kč

Trvalé porosty - 2008/14 - zjištěná cena celkem

= 8 802,61 Kč

6. Trvalé porosty - 649/3

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
BK - buk lesní			82	2	9,000	120
274	60	99,57	26,83		0,705	
$Ha=[(99,57-26,83)*0,705+26,83]*9,00*60\% = 42,1803\text{ Kč/m}^2$					11 557,40	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,810
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
BK - buk lesní - celkem					=	9 361,49

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
HB - habr obecný			82	5	9,000	120
274	20	71,67	26,83		0,683	
$Ha = [(71,67 - 26,83) * 0,683 + 26,83] * 9,00 * 20 \% = 10,3420 \text{ Kč/m}^2$						2 833,71
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,810
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
HB - habr obecný - celkem					=	2 295,31

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv

Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
DBZ - dub zimní			82	5	9,000	120
274	10	65,41	30,70		0,624	
$Ha = [(65,41 - 30,70) * 0,624 + 30,70] * 9,00 * 10 \% = 4,7123 \text{ Kč/m}^2$						1 291,17
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,810
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem					=	1 045,85

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
LP - lípa srdčitá			82	7	9,000	120
274	10	55,87	26,83		0,679	
$Ha = [(55,87 - 26,83) * 0,679 + 26,83] * 9,00 * 10 \% = 4,1893 \text{ Kč/m}^2$						1 147,87
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,810
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
LP - lípa srdčitá - celkem					=	929,77
Celkem - lesní porosty					=	13 632,42 Kč

Trvalé porosty - 649/3 - zjištěná cena celkem = 13 632,42 Kč

7. Trvalé porosty - 2059/18

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
HB - habr obecný			112	5	8,000	100
5 139	35	68,59	26,83		0,960	0,960
$Ha = [(68,59 - 26,83) * 0,960 * 1/0,960 + 26,83] * 8,00 * 35 \% = 19,2052 \text{ Kč/m}^2$						98 695,52
HB - habr obecný - celkem					=	98 695,52

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
BK - buk lesní			112	6	8,000	100
5 139	20	60,65	26,83		0,959	0,959
$Ha = [(60,65 - 26,83) * 0,959 * 1/0,959 + 26,83] * 8,00 * 20 \% = 9,7040 \text{ Kč/m}^2$						49 868,86
BK - buk lesní - celkem					=	49 868,86

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
DBZ - dub zimní			112	7	8,000	100
						(min 120)
5 139	20	52,39	30,70	0,944		
$Ha = [(52,39 - 30,70) * 0,944 + 30,70] * 8,00 * 20 \% = 8,1881 \text{ Kč/m}^2$						42 078,65
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,960
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem					=	40 395.50

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
BB - javor babyka			112	8	8,000	100
5 139	15	47,01	26,83	0,958	0,958	
$Ha = [(47,01 - 26,83) * 0,958 * 1/0,958 + 26,83] * 8,00 * 15 \% = 5,6412 \text{ Kč/m}^2$					28 990,13	
BB - javor babyka - celkem					=	28 990,13

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
BR - bříza bradavičnatá			112	3	8,000	100
						(max 80)
5 139	5	5,71	4,32	1,000		
$Ha = [(5,71 - 4,32) * 1,000 + 4,32] * 8,00 * 5 \% = 0,2284 \text{ Kč/m}^2$					1 173,75	
BR - bříza bradavičnatá - celkem					=	1 173,75
Celkem - lesní porosty					=	219 123,76 Kč

Trvalé porosty - 2059/18 - zjištěná cena celkem = 219 123,76 Kč

8. Trvalé porosty - 2049/4

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
HB - habr obecný			102	6	10,000	100

1 376	50	57,46	26,83	0,871	0,871
Ha=[(57,46-26,83)*0,871*1/0,871+26,83]*10,00*50 % = 28,7300 Kč/m ²				39 532,48	
HB - habr obecný - celkem				=	39 532,48

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Obmýtl [roků]		
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Ba Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena	
BB - javor babyka			102	7	10,000
1 376	25	51,24	26,83	0,869	0,869
Ha=[(51,24-26,83)*0,869*1/0,869+26,83]*10,00*25 % = 12,8100 Kč/m ²				17 626,56	
BB - javor babyka - celkem				=	17 626,56

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Obmýtl [roků]		
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Ba Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena	
DBZ - dub zimní			102	6	10,000
1 376	25	59,12	30,70	0,834	(min 120)
Ha=[(59,12-30,70)*0,834+30,70]*10,00*25 % = 13,6006 Kč/m ²				18 714,43	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]				*	0,910
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem				=	17 030,13

Celkem - lesní porosty	=	74 189,17 Kč
------------------------	---	--------------

Trvalé porosty - 2049/4 - zjištěná cena celkem = 74 189,17 Kč

9. Trvalé porosty - 2051/4

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří	Počet / Výměra		
Typ	Jedn. cena [Kč / Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
na pozemku p.č.: 2051/4		80 roků	8,00 ks	
Listnaté stromy I	43 820,-	- 50 %	21 910,-	175 280,-
na pozemku p.č.: 2051/4		50 roků	10,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 50 %	830,-	8 300,-
Součet:			183 580,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,150	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,900	
Celkem - okrasné rostliny		=	24 783,30 Kč	

Trvalé porosty - 2051/4 - zjištěná cena celkem = 24 783,30 Kč

10. Trvalé porosty - 2051/2

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 2051/2			50 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	81 025,-
Součet:				81 025,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	10 938,38 Kč

Trvalé porosty - 2051/2 - zjištěná cena celkem = **10 938,38 Kč**

11. Trvalé porosty - 2078/5

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
			50 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	162 050,-
Součet:				162 050,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	21 876,75 Kč

Trvalé porosty - 2078/5 - zjištěná cena celkem = **21 876,75 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dřevěná vedlejší stavba	9 776,- Kč
2. Pozemky zemědělské	476 648,- Kč
3. Pozemky lesní	49 154,- Kč
4. Stavební pozemek	29 198,- Kč
5. Trvalé porosty - 2008/14	8 803,- Kč
6. Trvalé porosty - 649/3	13 632,- Kč
7. Trvalé porosty - 2059/18	219 124,- Kč
8. Trvalé porosty - 2049/4	74 189,- Kč
9. Trvalé porosty - 2051/4	24 783,- Kč
10. Trvalé porosty - 2051/2	10 938,- Kč
11. Trvalé porosty - 2078/5	21 877,- Kč

Výsledná cena - celkem: **938 122,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **938 120,- 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.

Lesní pozemky

Pozemky parc. č. 649/3, 2008/14, 2049/4, 2059/18 v katastrálním území Zádveřice

Pozemek v katastrálním území Zádveřice, obec Zádveřice-Raková					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 – složení a stáří lesa	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Zádveřice, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 6941 m ²	lesní pozemek	složení lesa - převážně buk, habr, dub, lípa, javor, bříza - 82 - 112 let	
1	Vizovice, okres Zlín	plocha 5706 m ²	lesní pozemek	složení lesa nezjištěno	
2	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 4926 m ²	lesní pozemek	složení lesa - smrk, borovice, habr, dub - 89 a 117 let	
3	Slušovice, okres Zlín	plocha 10478 m ²	lesní pozemek	složení lesa nezjištěno	
4	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 1706 m ²	lesní pozemek	složení lesa nezjištěno	
5	Hrobice, okres Zlín	plocha 10050 m ²	lesní pozemek	složení lesa - borovice, smrk - 45 - 55 let	

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 – složení lesa	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15,00 Kč	0.9	13,50 Kč	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9500	14,21 Kč
2	28,22 Kč	0.9	25,40 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,40 Kč
3	15,00 Kč	0.9	13,50 Kč	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9500	14,21 Kč
4	29,99 Kč	0.9	26,99 Kč	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9500	28,41 Kč
5	30,00 Kč	Nepoužit	30,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9500	31,58 Kč
Celkem průměr											22,76 Kč
Minimum											14,21 Kč
Maximum											31,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											8,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											30,87 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 průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o lesní pozemky. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u složení a stáří lesa.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$22,76 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$6.941 \text{ m}^2$$

$$= 157.985 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$158.000,-- \text{ Kč}$$

Zemědělské pozemky

Pozemky parc. č. 2050/2, 2051/2, 2051/4, 2052/2 - součástí pozemku je stavba, 2078/5 v katastrálním území Zádveřice

Pozemek v katastrálním území Zádveřice, obec Zádveřice-Raková					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Zádveřice, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 29823 m ²	zemědělský pozemek		zemědělský pozemek, krajinná zeleň, plocha bydlení 72 m ² - vedlejší stavba
1	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 41812 m ²	zemědělský pozemek		
2	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	plocha 3694 m ²	zemědělský pozemek		
3	Slopné, okres Zlín	plocha 8757 m ²	zemědělský pozemek		
4	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	plocha 26675 m ²	zemědělský pozemek		
5	Lukov, okres Zlín	plocha 15120 m ²	zemědělský pozemek		

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	56,20 Kč	0.9	50,58 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	53,25 Kč
2	39,79 Kč	0.9	35,81 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	37,70 Kč
3	30,23 Kč	Nepoužit	30,23 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	31,82 Kč
4	25,49 Kč	Nepoužit	25,49 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	26,83 Kč
5	37,00 Kč	0.9	33,30 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	35,05 Kč
Celkem průměr											36,93 Kč
Minimum											26,83 Kč
Maximum											53,25 Kč
Směrodatná odchylka - s											9,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											26,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											46,91 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 průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány v dalších vlastnostech – oceňované pozemky zahrnují zemědělské pozemky, pozemky krajinné zeleně a zastavěnou parcelu parc. č. 2052/2 – 72 m².

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

36,93 Kč/m²

*

29.823 m²

= 1.101.372 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.101.000,-- Kč

Vedlejší stavba – cena zjištěná dle cenového předpisu

9.776,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

938.120,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.268.776,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. 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 tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.269.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěšedesátdevěttisíc 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.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.04.2022



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 16119-761/2022 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2022 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585998 Zádveřice-Raková
 Kat.území: 789747 Zádveřice List vlastnictví: 1342
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 76701 Kroměříž

Povinnost k

Gálová Andrea, č.p. 160, 76311 Lipa, RČ/IČO:
 765406/4165

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem v Kroměříži 122 EX-334/2021 -5 ze dne 08.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 17:01:21. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Kroměříž Z-3249/2021-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Gál Pavel, r.č.: 720511/5808

Gálová Andrea, r.č.: 765406/4165

Povinnost k

Parcela: 2008/14, Parcela: 2049/4, Parcela: 2050/2, Parcela: 2051/2, Parcela: 2051/4, Parcela: 2052/2, Parcela: 2059/18, Parcela: 2078/5, Parcela: 649/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-334/2021 -10 vydaný soudním exekutorem Mgr. Davidem Chaloupkou se sídlem v Kroměříži ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 17:01:28. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-5417/2021-705

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

pověřený insolvenční správce: Slezská insolvenční v.o.s., Elišky Krásnohorské 1305/18, 736 01 Havířov, IČO: 082 39 428

Povinnost k

Gálová Andrea, č.p. 160, 76311 Lipa, RČ/IČO:
 765406/4165

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně, č.j. KSRB 32 INS-934/2022 -A-9 a povolení oddlužení ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 16:38:28. Zápis proveden dne 14.02.2022; uloženo na prac. Holešov

Z-432/2022-740

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-2126/2015 -74 ze dne 02.02.2016. Právní moc ke dni 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2016 09:08:16. Zápis proveden dne 11.03.2016.

V-1398/2016-705

Pro: Gálová Andrea, č.p. 160, 76311 Lipa

RČ/IČO: 765406/4165

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2050/2	62031	78

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2022 00:00:00

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

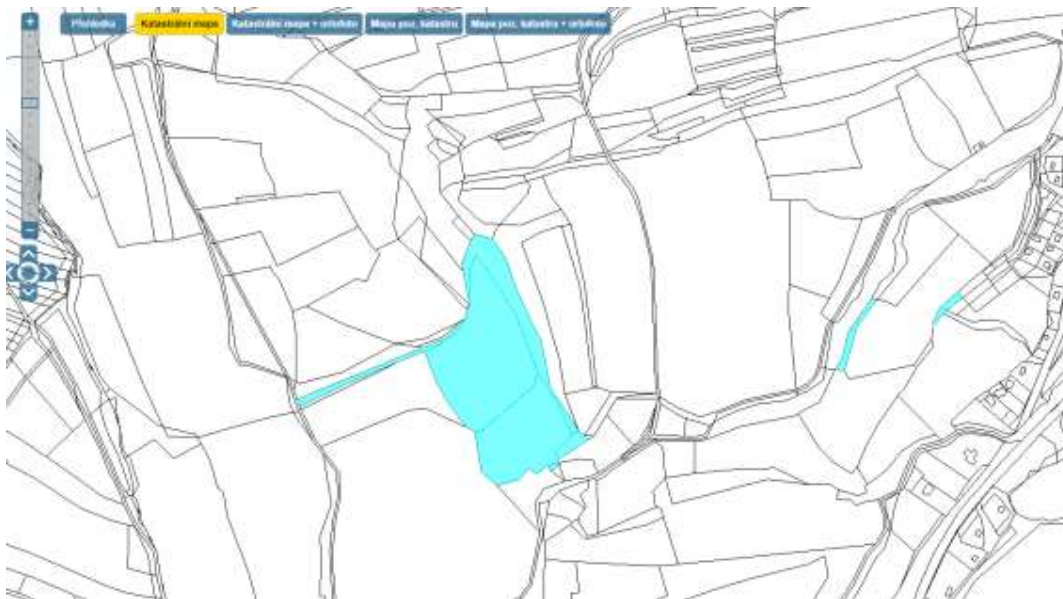
62051	17663
-------	-------

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

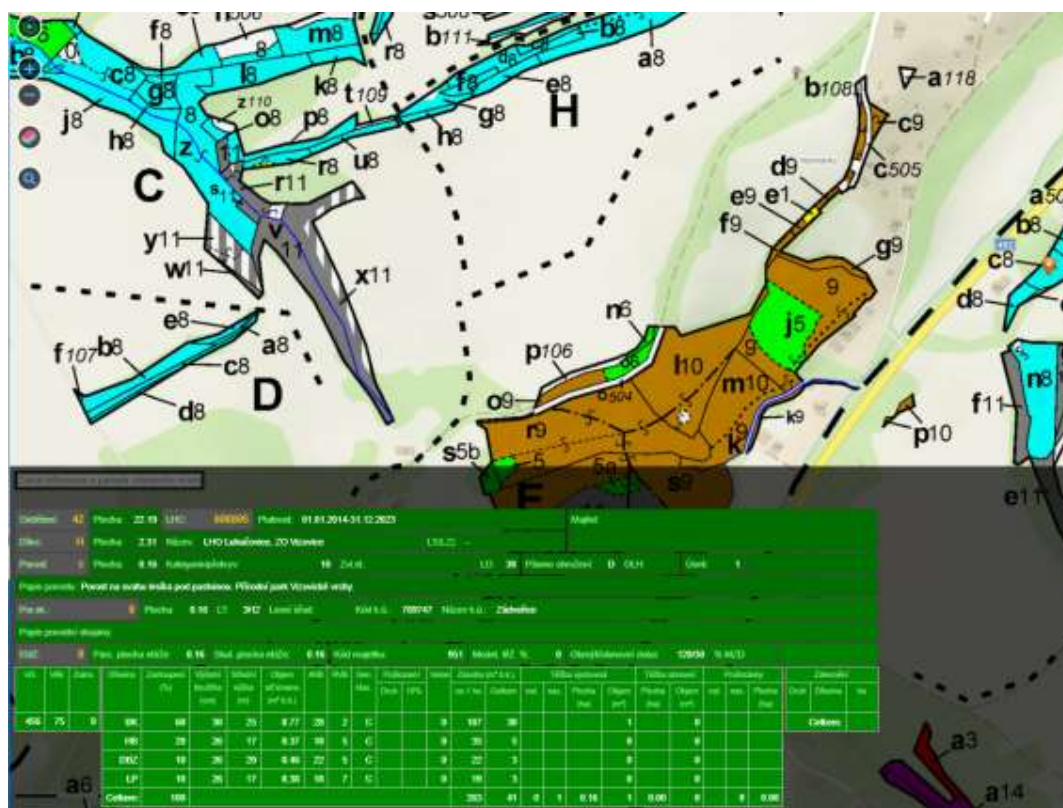
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 18.02.2022 11:23:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 3







Pořízená fotodokumentace





Výřez z územního plánu



BI	BI		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
RI			PLOCHY RODINNÉ REKREACE
RZ			PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRADKÁŘSKÉ OSADY
OV			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OK			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMBINOVANÉ ZAŘÍZENÍ
OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ POHŘEBNÍ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY
DS	DS	DS	PLOCHY SLUŽBY DOPRAVY
DZ			PLOCHY DRAŽNÍ DOPRAVY
D	D		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
TV	TV		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
	TE		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGET
TK			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE
	T"		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
PV	PV		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVÁHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
PZ			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVÁHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH
VP			PLOCHY PRO PRŮMYŠLOVOU VÝROBU A SKLADY
VZ			PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
VD			PLOCHY PRO DŘEBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽ
WT	WT		VODNÍ TOKY A PLOCHY
Z"	Z"		PLOCHY ŠIKULNÍ ZELENĚ
K	K		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
P	P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z	Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L			PLOCHY LEŠNÍ

Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

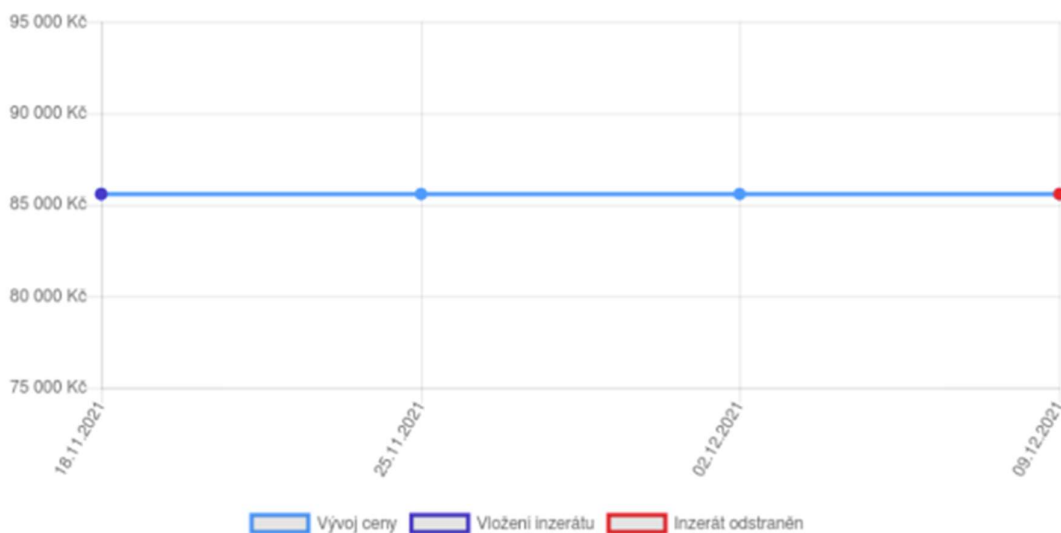


Prodej, Pozemek, 5706 m², Vizovice, okres Zlín

Celková cena: 85.590 Kč

Adresa: Vizovice, okres Zlín

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



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

Adresa	Vizovice, okres Zlín	Současné využití	les
Cena	85 590 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	5706		

Slovní popis

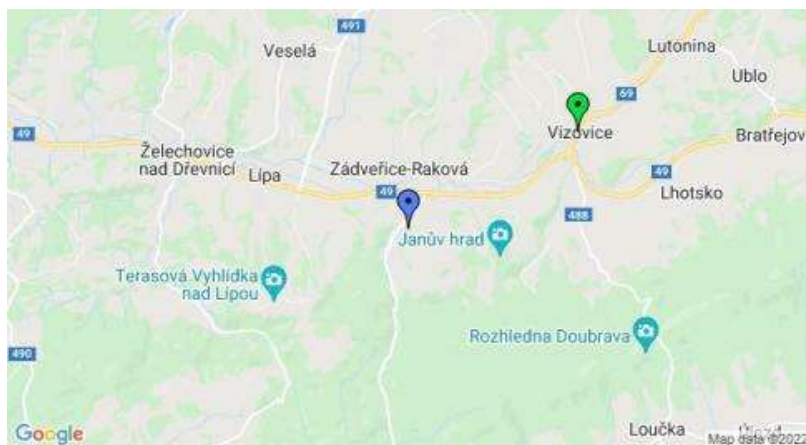
Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji podíly na pozemcích v k. ú. Vizovice, okres Zlín. Jedná se převážně o lesní pozemky, trvalé travní porosty a ostatní plochy, celková podílová výměra je 5706 m2. Pozemky se nacházejí severně a jižně od

Vizovice. Aukce bude probíhat 9. 12. 2021 v 10 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

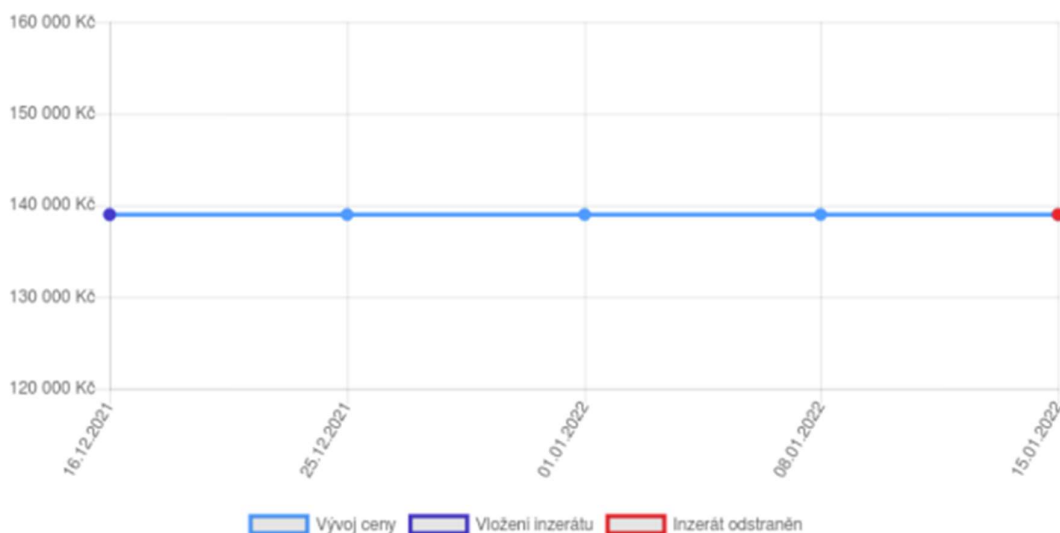


Prodej, Pozemek, 4926 m², Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

Celková cena: 139.000 Kč

Adresa: Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

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



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

Adresa	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	Plocha pozemku (m2)	4926
Cena	139 000 Kč	Současné využití	les

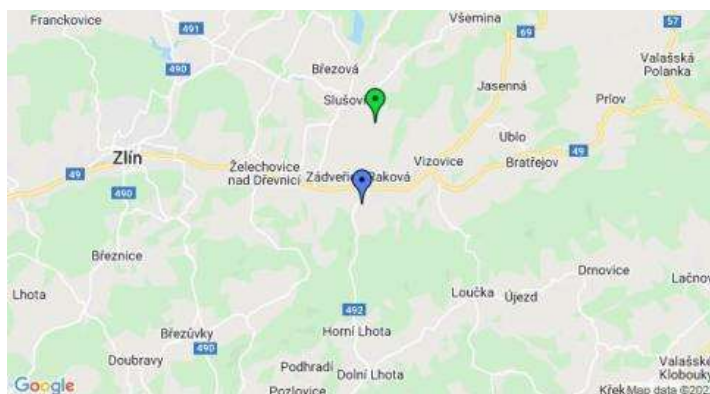
Slovní popis

Nedaleko obce Zádveřice-Raková nabízíme k prodeji lesní pozemek o celkové výměře 4.926 m². Tento les tvoří samostatný funkční celek a nachází se ve vlastnictví jednoho majitele. Má smíšenou skladbu porostů, převažuje hlavně Smrk s příměsí Borovice, Habru a Dubu zimního ve věku cca 89 a 117 let. Celková dřevní zásoba činí 207 m³, z toho cca 58 m³ je zásoba mýtní. Pozemek nemá vlastní přístup. Název katastrálního území jsou Zádveřice. Součástí kupní ceny není daň z nabytí nemovitých věcí a správní poplatek za podání návrhu na vklad. Bližší informace Vám poskytne makléře zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

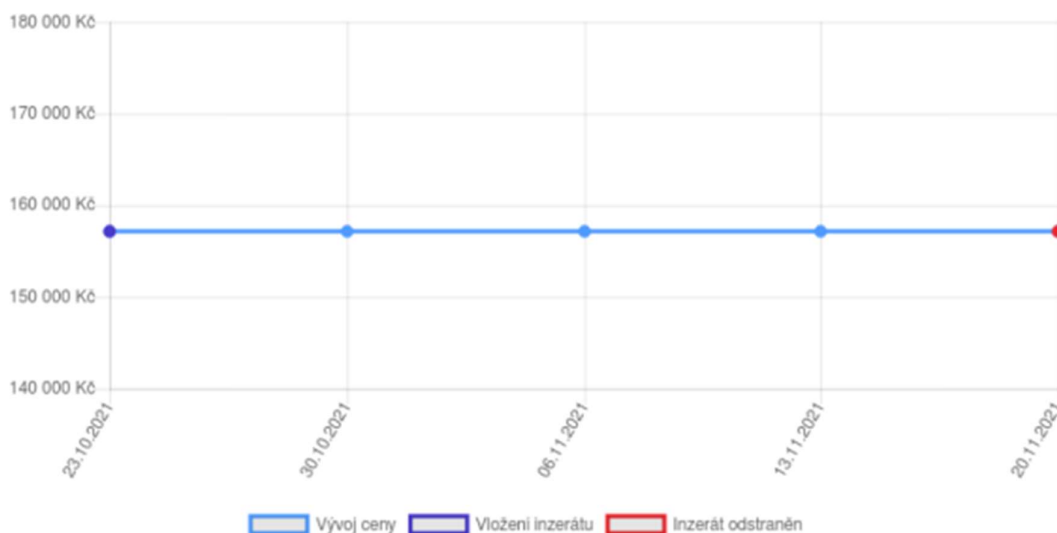


Prodej, Pozemek, 10478 m², Slušovice, okres Zlín

Celková cena: 157.163 Kč

Adresa: Slušovice, okres Zlín

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



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

Adresa	Slušovice, okres Zlín	Současné využití	les
Cena	157 163 Kč	Umístění objektu	Polosamota
Plocha pozemku (m2)	10478		

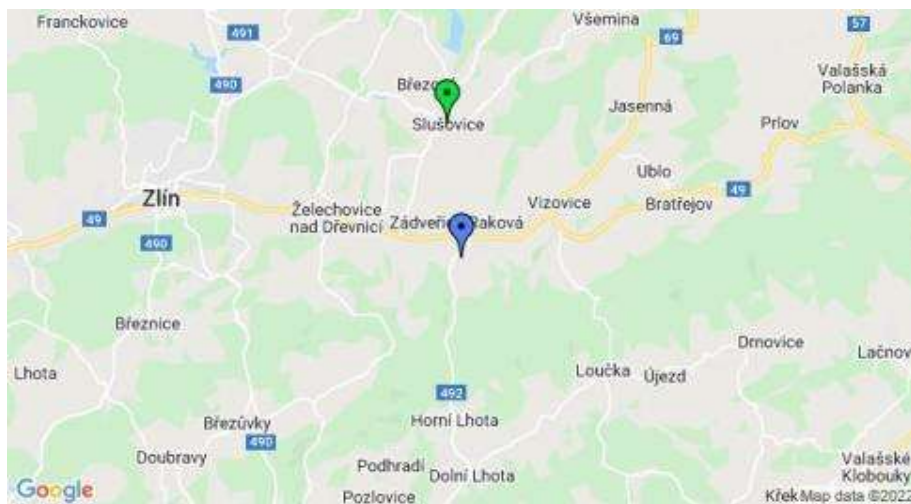
Slovní popis

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví v k. ú. Slušovice, okres Zlín o podílové výměře 10.478 m². Jedná se o pozemky evidované jako trvalý travní porost, lesní pozemek a ostatní plocha. Pozemky se nachází východně od obce Slušovice. Aukce se koná 23. 11. 2021 ve 13 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

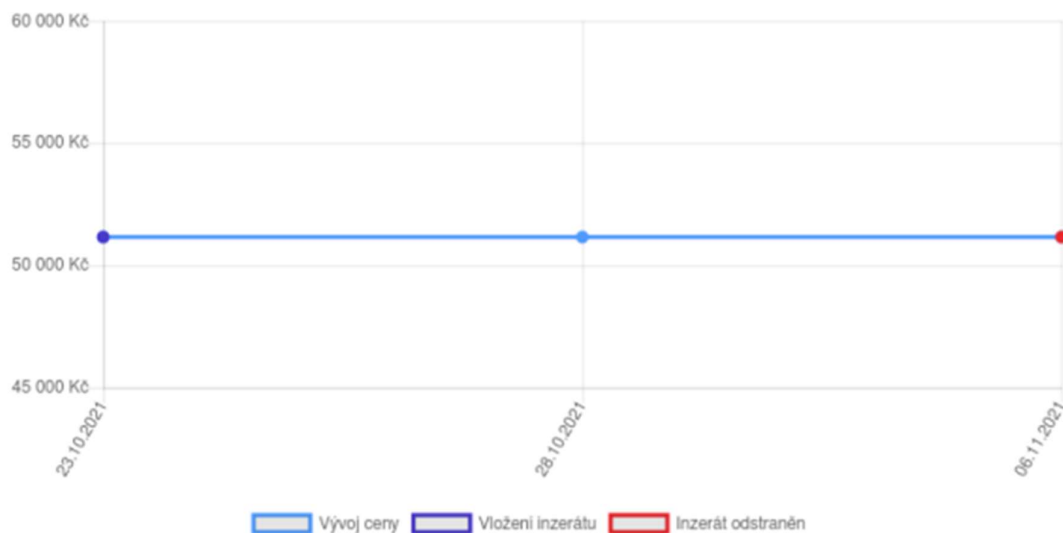


Prodej, Pozemek, 1706 m², Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

Celková cena: 51.161 Kč

Adresa: Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

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



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

Adresa	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	Plocha pozemku (m2)	1706
Cena	51 161 Kč	Současné využití	les

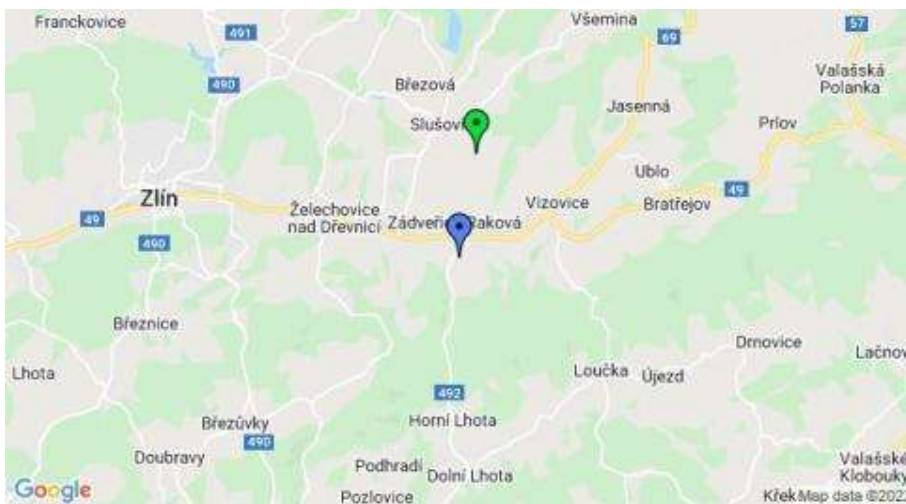
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Zádveřice, v okrese Zlín, LV 113, podíl 1/734 o výměře 1706 m² Parcela č. 1782/11 - o výměře 1 251 736 m² (Les) 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. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

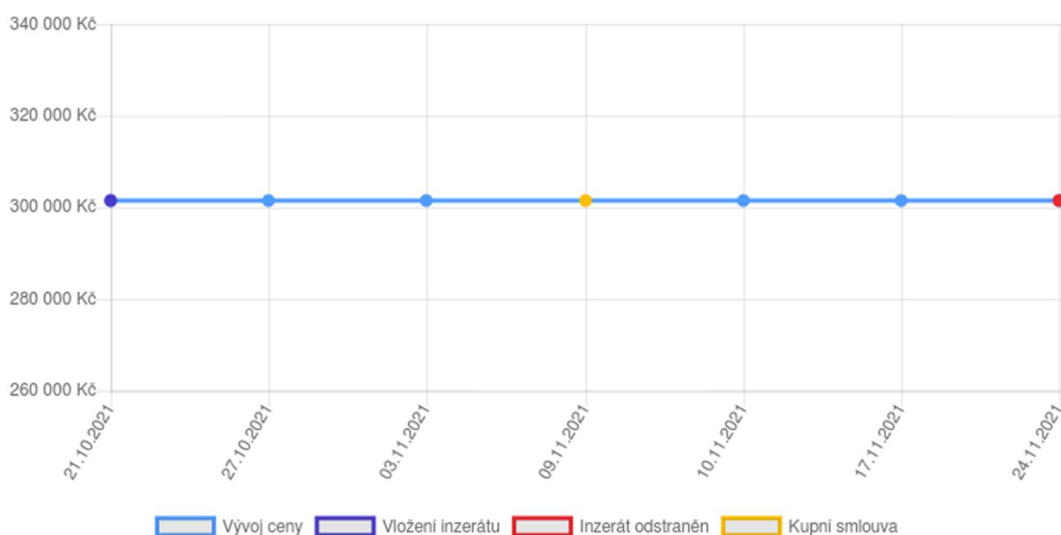


Prodej, Pozemek, 10050 m², Hrobice, okres Zlín

Celková cena: 301.500 Kč

Adresa: Hrobice, okres Zlín

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



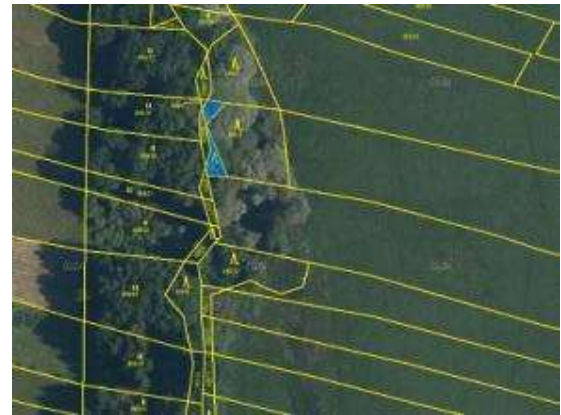
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hrobice, okres Zlín	Číslo řízení	V-12588/2021-705
Cena dle kupní smlouvy	301 500 Kč	Plocha pozemku (m2)	10050
Kupní smlouva podepsaná dne	09.11.2021	Současné využití	les

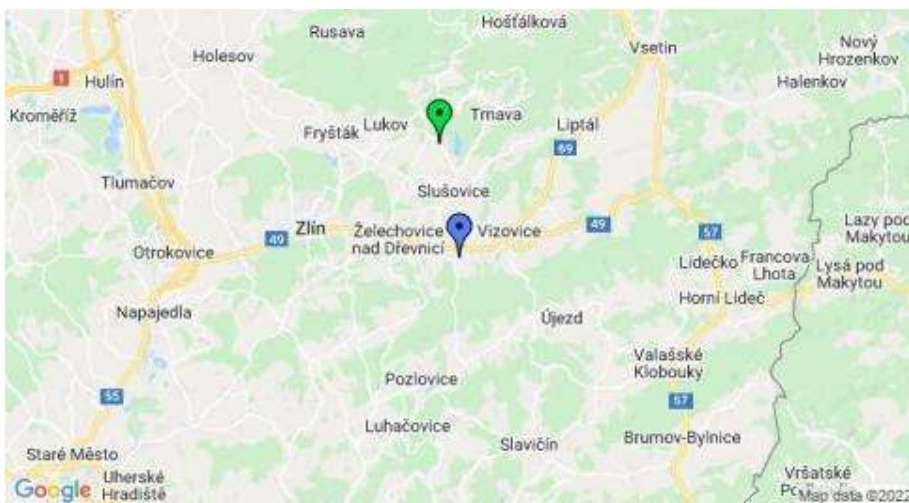
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Hrobice na Moravě, v okrese Zlín, LV 500, podíl 1/1 o výměře 10 050 m² Parcela č. 740/20 - o výměře 9948 m² (Les) Parcela č. 856/4 - o výměře 102 m² (Les) 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

Zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

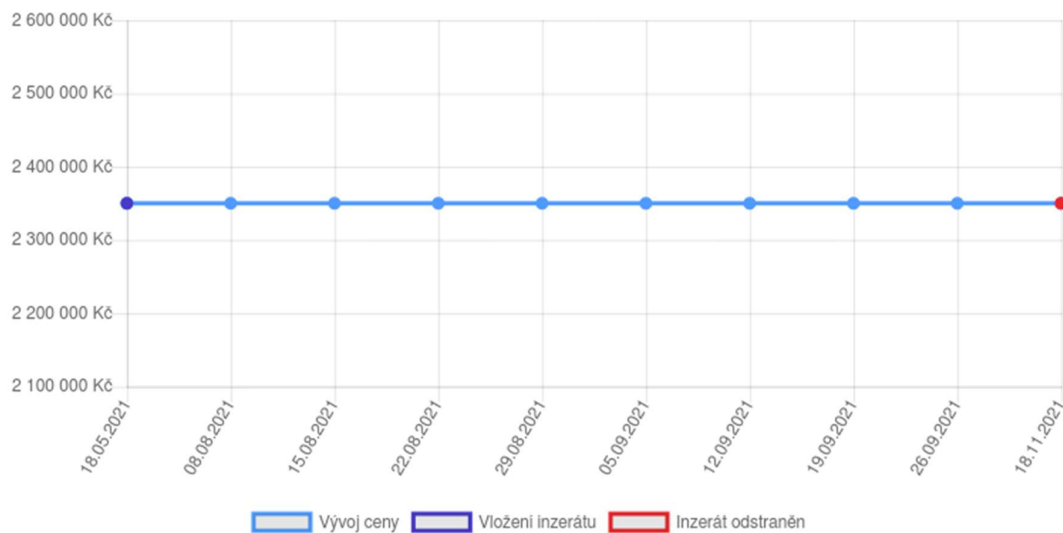


**Prodej, Pozemek, 41812 m², Raková,
Zádveřice-Raková, okres Zlín**

Celková cena: 2.350.000 Kč

**Adresa: Raková, Zádveřice-Raková,
okres Zlín**

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



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

Adresa	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	Plocha pozemku (m2)	41812
Cena	2 350 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda

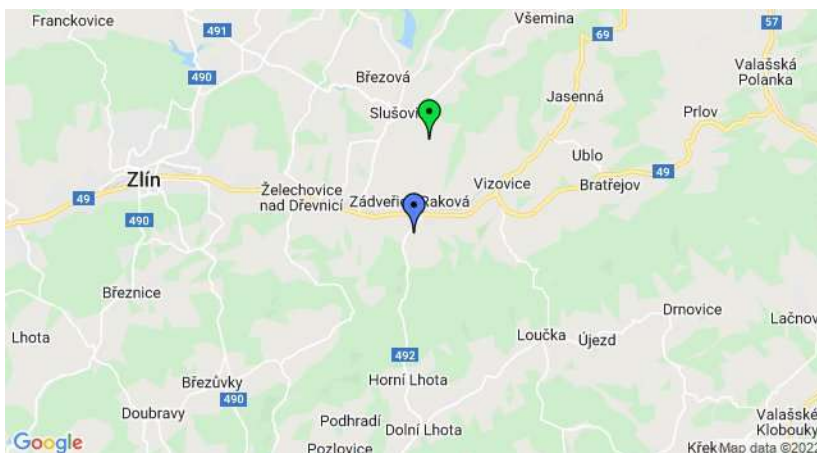
Slovní popis

Prodej pozemků - investiční příležitosti v Zádveřicích Exkluzivně Vám nabízím k prodeji pozemky ležící v katastrálním území Zádveřice. K prodeji jsou pozemky parc. č. 1076/21, 1087/1, 1166/12, 1213/5, 1214/1, 1217/3, 1385/7, 1397/16, 1410/1, 1410/2, 1413/1, 1415/2, 1424/8, 2164/1, 2179/2, 2182/9, 2450/1 a 2450/2 zapsané na LV 135. Celková výměra těchto pozemků činí dohromady 41 812 m². Pozemky parc. č. 1410/2, 1410/1, 1385/7, 2450/2 a 2450/1 jsou dle územního plánu obce do budoucna vedeny jako "hranice zastavitelných ploch" - jedná se tak o zajímavou investiční příležitost. Pokud Vás zajímá více informací, kontaktujte mne na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

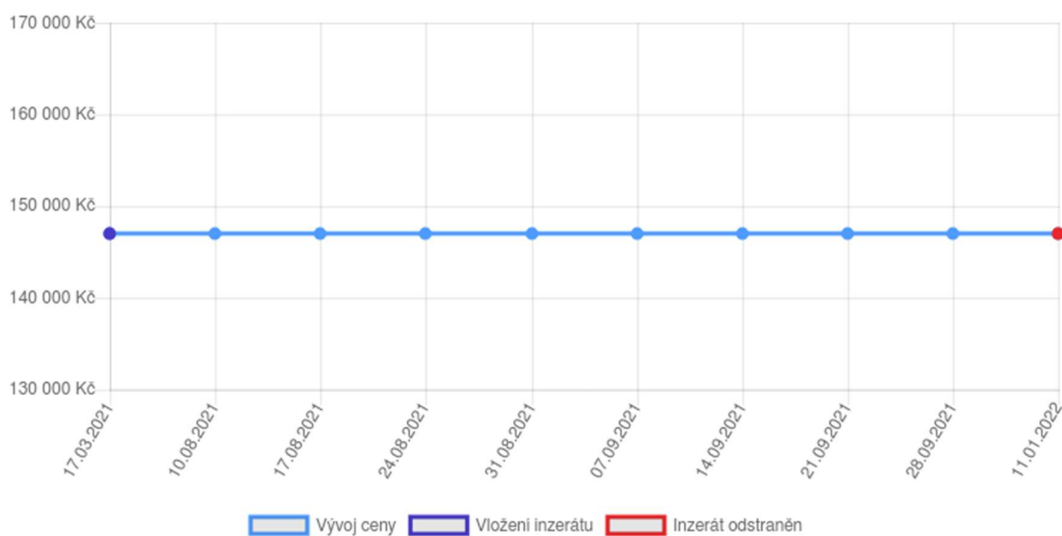


Prodej, Pozemek, 3694 m², Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

Celková cena: 147.000 Kč

Adresa: Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín

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



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

Adresa	Raková, Zádveřice-Raková, okres Zlín	Současné využití	zemědělská půda
Cena	147 000 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	3694		

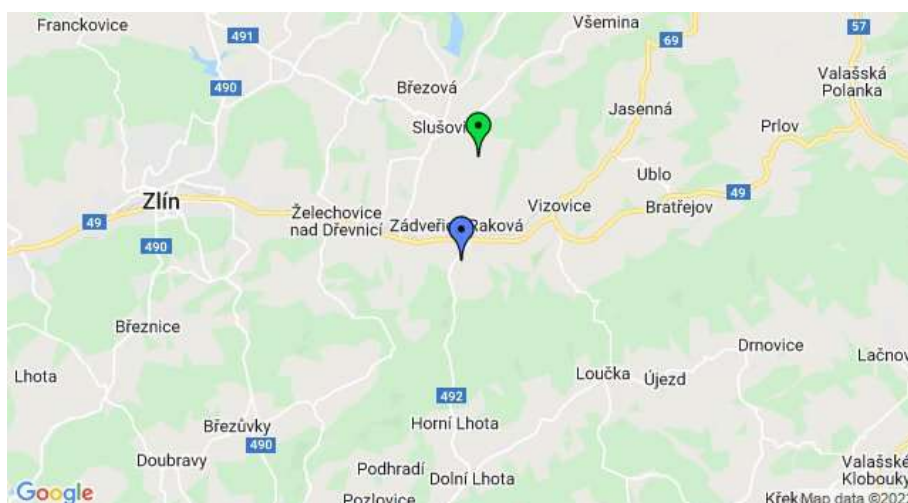
Slovní popis

V klidné části Zádveřice-Raková kousek od Vizovic ve Zlínském kraji Vám nabízíme pole o velikosti 3694 m2. Pozemek má obdélníkový tvar je téměř na rovině. Ideální pro včelaře nebo malého zemědělce. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

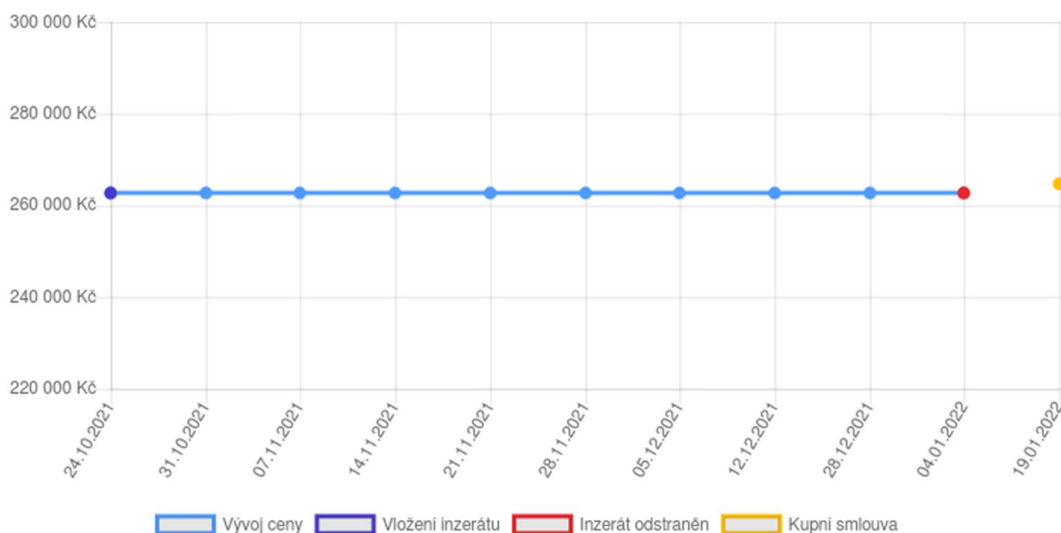


Prodej, Pozemek, 8757 m², Slopné, okres Zlín

Celková cena: 264.710 Kč

Adresa: Slopné, okres Zlín

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	Slopné, okres Zlín	Číslo řízení	V-162/2022-737
Cena dle kupní smlouvy	264 710 Kč	Plocha pozemku (m²)	8757
Kupní smlouva podepsaná dne	19.01.2022	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

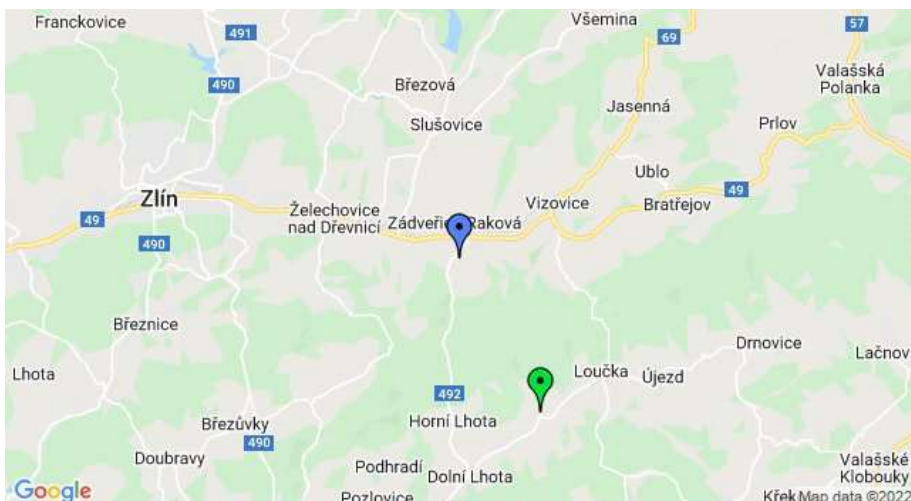
Prodej orné půdy ve Slopném. Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji zemědělský pozemek, které leží v KÚ Slopné v okrese Zlín ve Zlínském kraji. Konkrétně je k prodeji pozemek zapsaný na LV 609, parc. č. 4532. Tento pozemek má celkovou

výměru 8 757 m². V katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Pozemek leží v blízkosti obce Slopné. Navíc je prodáván v zastoupení přímého majitele a neplatíte tak žádnou provizi navíc. Více informací Vám ráda poskytnu na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



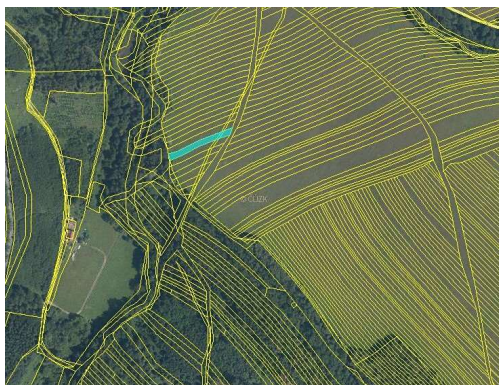
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

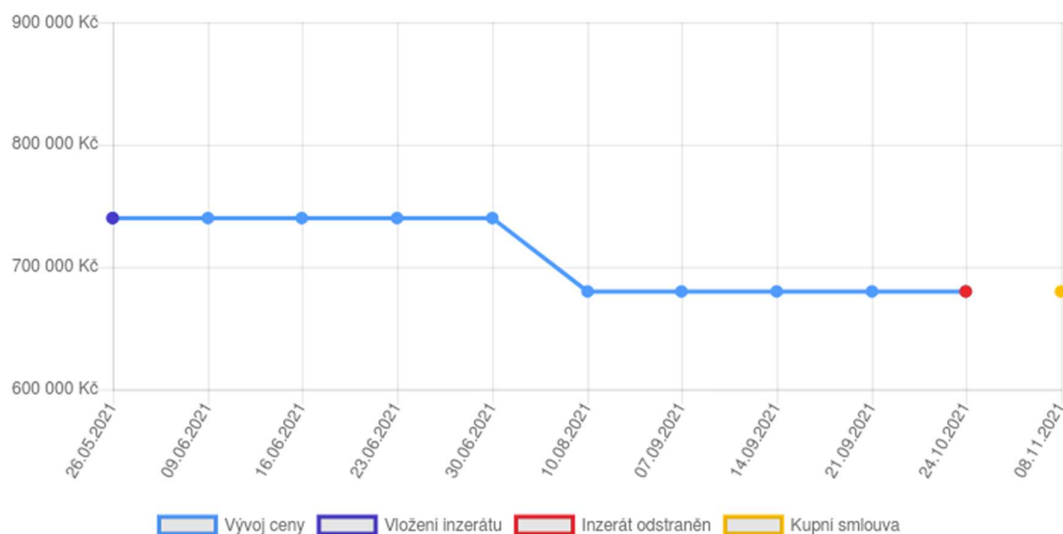


Prodej, Pozemek, 26675 m², Bojkovice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 680.000 Kč

Adresa: Bojkovice, okres Uherské Hradiště

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



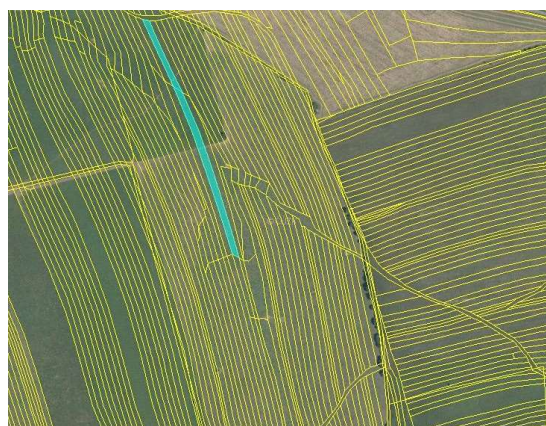
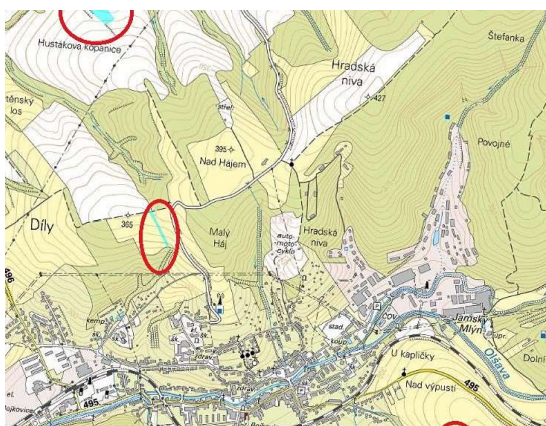
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

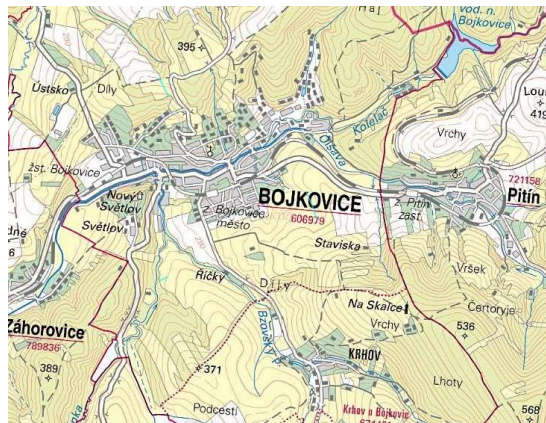
Adresa	Bojkovice, okres Uherské Hradiště	Číslo řízení	V-4756/2021-742
Cena dle kupní smlouvy	680 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	26675
Kupní smlouva podepsaná dne	08.11.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

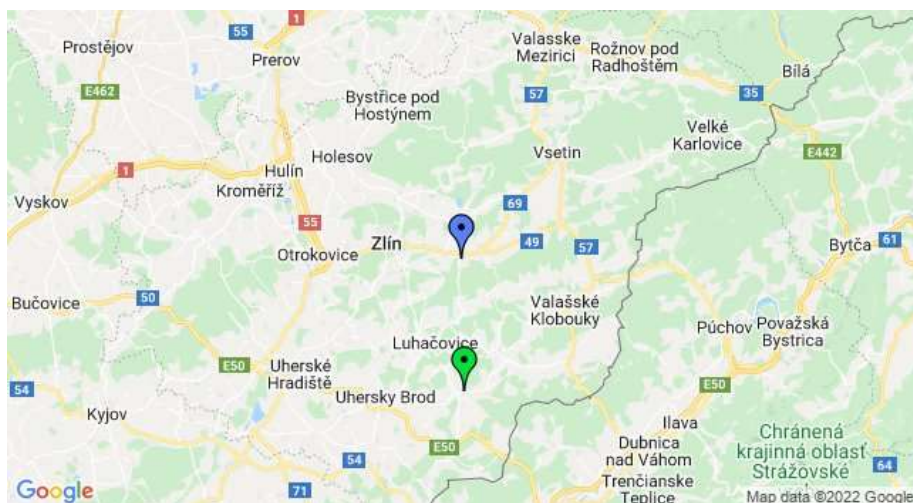
Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 26.675 m² v katastrálním území Bojkovice na listu vlastnictví 489 okres Uherské Hradiště. Pozemky jsou pronajaté v zemědělském družstvu Agrofiniř s.r.o.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



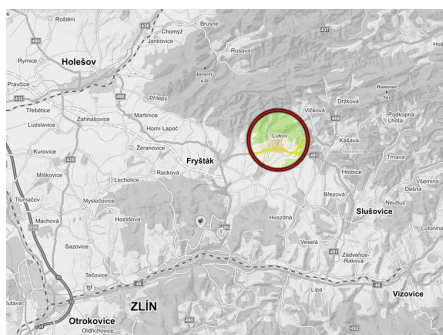
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

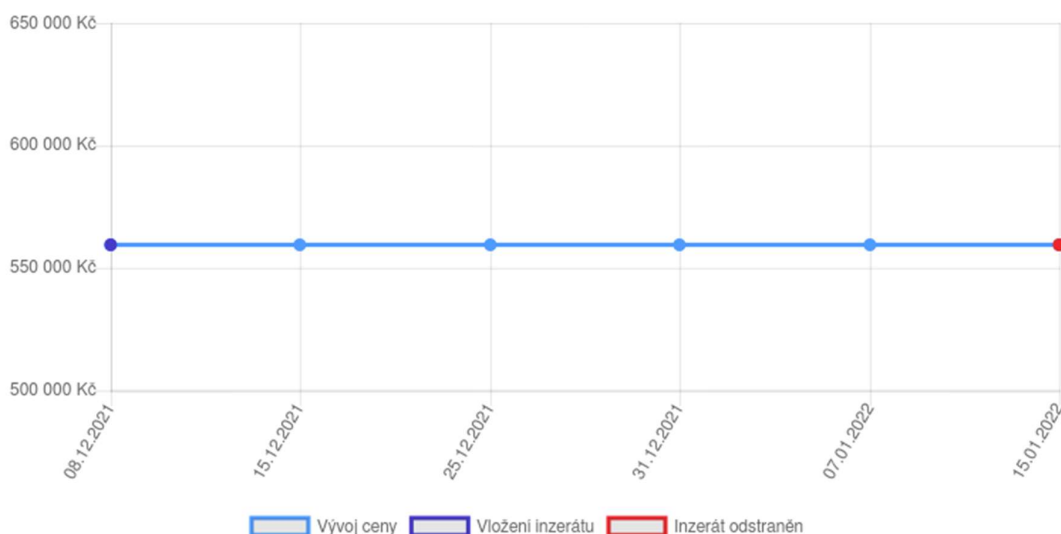


Prodej, Pozemek, 15120 m², Lukov, okres Zlín

Celková cena: 559.440 Kč

Adresa: Lukov, okres Zlín

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



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

Adresa	Lukov, okres Zlín	Plocha pozemku (m2)	15120
Cena	559 440 Kč	Současné využití	zemědělská půda

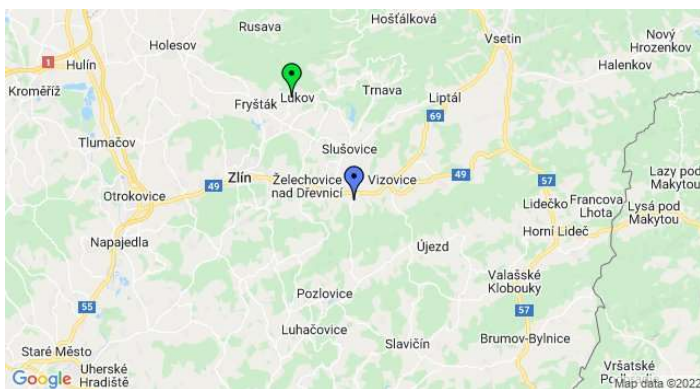
Slovní popis

Prodej zemědělských pozemků v Lukově u Zlína. Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v KÚ Lukov u Zlína, okres Zlín ve Zlínském kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 15 120 m², které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 731/1, 733/1 a 1569/4, zapsané na LV 444. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v KÚ Lukov u Zlína v okrese Zlín. Lukov leží na hranicích Hostýnsko-vsetínské hornatiny, jejíž východní část je součástí CHKO Beskydy. Nachází se zde i známé poutní místo Hostýn. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Bližší informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost