

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 006502/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	CURATORES v.o.s., insolvenční správce dlužníka Renata Žilková Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 45 INS 18168/2021
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Krumvíř, okres Břeclav
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	22.01.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	22.01.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 07.02.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení hodnoty spoluvlastnických podílů z obvyklé ceny pozemků parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1 v obci Krumvíř, okres Břeclav, katastrální území Krumvíř [675211] na listech vlastnictví č. 85, 86, 1984.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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**

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1
Adresa předmětu ocenění:	Krumvíř, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Krumvíř
Ulice:	-
Katastrální území:	Krumvíř

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Klobouky u Brna                      spolupodílové vlastnictví

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1 v obci Krumvíř, okres Břeclav, katastrální území Krumvíř na listech vlastnictví č. 85,86,1984.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemky parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1 o celkové výměře 14 508 m<sup>2</sup>. Z toho je parc. č. 1456/1 vedená v zastavitelných plochách komunikací a ostatní jsou vedené v zemědělských plochách.

Oceňované zemědělské pozemky jsou užívané jako orná půda, remízky či ostatní zelená plocha a trvale travní porosty. Dle územního plánu jsou pozemky (kromě samostatného poz. č. 1456/1) vedené v zemědělských plochách a jejich skutečné využití tomu též odpovídá, proto jsou

oceněny jako zemědělské pozemky. Pouze pozemek s parc. č. 1456/1 je oceněn jako komunikace.

Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - Částečně náletové dřeviny. Přístup je bezproblémový po nezpevněných obecních cestách. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

Parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemků</b>	Parcelní čísla	parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1
	Celková výměra	14 508 m <sup>2</sup>
	Druh pozemků	zemědělské pozemky + komunikace
	Územní plán	zemědělské plochy + plochy komunikací
	Trvalé porosty	částečně náletové dřeviny
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněných obecních cestách
	Stavby na pozemcích	-
<b>Věcná práva, jiné</b>	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastních pozemcích
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.01.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“

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

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 85, 86, 1984  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Krumvíř  
Katastrální území: Krumvíř  
Počet obyvatel: 1 246  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 221,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{925,00}$   
Kč/m<sup>2</sup>

#### Obsah

##### LV č. 1984

1. Pozemky

##### LV č. 85

1. Pozemky
2. Porosty

##### LV č. 86

1. Pozemky

#### Ocenění cenou zjištěnou - 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## LV č. 1984

### 1. Pozemky

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	503/4	00100	1 146	16,77	20,00	20,12	23 057,52
orná půda	503/4	00840	1 025	8,42	20,00	10,10	10 352,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 171 m <sup>2</sup>				<b>33 410,02</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 33 410,02 Kč**

## LV č. 85

### 1. Pozemky

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	925,-	0,126	1,000	116,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1456/1	1 386	116,55	161 538,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 386		<b>161 538,30</b>

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

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	754/1	00110	37	14,94	20,00	17,93	663,41
vinice	754/1	00850	315	10,08	20,00	12,10	3 811,50
vinice	754/2	00850	293	10,08	20,00	12,10	3 545,30
vinice	754/2	04177	559	1,18	20,00	1,42	793,78
vinice	754/3	00850	270	10,08	20,00	12,10	3 267,00
vinice	754/3	00100	287	16,77	20,00	20,12	5 774,44
trvalý travní porost	921/1	05900	69	9,73	20,00	11,68	805,92
trvalý travní porost	921/1	00100	348	16,77	20,00	20,12	7 001,76
trvalý travní porost	921/1	00850	2 351	10,08	20,00	12,10	28 447,10
orná půda	921/2	00850	1 341	10,08	20,00	12,10	16 226,10
trvalý travní porost	921/7	00850	353	10,08	20,00	12,10	4 271,30
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			6 223 m <sup>2</sup>				<b>74 607,61</b>

**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	14,-	0,25			20 %	4,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	921/5	1 750	4,20		7 350,-
Jiný pozemek - celkem			1 750			<b>7 350,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 243 495,91 Kč**



## 2. Porosty

### Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 921/1

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,768\text{ m}^2 * 18,75\text{ Kč/m}^2$	=	51 900,-
součinitel rovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	1,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
AK - trnovník akát celkem	=	8 174,25 Kč

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 921/2

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,341\text{ m}^2 * 18,75\text{ Kč/m}^2$	=	25 143,75
součinitel rovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	1,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
AK - trnovník akát celkem	=	3 960,14 Kč

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 921/5

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 1	rovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,750\text{ m}^2 * 18,75\text{ Kč/m}^2$	=	32 812,50
součinitel rovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	1,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	1,00
AK - trnovník akát celkem	=	5 167,97 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	17 302,36 Kč
-----------------------------------	---	--------------

<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>17 302,36 Kč</b>
---------------------------------------	---	---------------------

## LV č. 86

### 1. Pozemky

#### Ocenění

## Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	697/39	05900	266	9,73	20,00	11,68	3 106,88
trvalý travní porost	1764/34	05900	40	9,73	20,00	11,68	467,20
trvalý travní porost	1764/34	06200	1 246	13,73	20,00	16,48	20 534,08
trvalý travní porost	1880/22	05900	843	9,73	20,00	11,68	9 846,24
orná půda	1930/95	05900	399	9,73	20,00	11,68	4 660,32
orná půda	1930/95	06200	184	13,73	20,00	16,48	3 032,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 978 m<sup>2</sup> **41 647,04**

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 41 647,04 Kč**

## Výsledky analýzy dat

### LV č. 1984

1. Pozemky 33 410,- Kč

LV č. 1984 - celkem: **33 410,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **3 / 64**

LV č. 1984 - celkem: **1 566,- Kč**

### LV č. 85

1. Pozemky 243 496,- Kč

2. Porosty 17 302,- Kč

LV č. 85 - celkem: **260 798,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **1 / 60**

LV č. 85 - celkem: **4 347,- Kč**

### LV č. 86

1. Pozemky 41 647,- Kč

LV č. 86 - celkem: **41 647,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **3 / 64**

LV č. 86 - celkem: **1 952,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 7 865,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 870,- Kč**

slovy: Sedmtisícsmsetsedmdesát Kč

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

- a) Zemědělské pozemky parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7 v katastrálním území Krumvíř.

Krumvíř, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Krumvíř, okres Břeclav	13 122 m <sup>2</sup>	Zemědělské využití	Bez sítí	-	-
1	Násedlovice, okres Hodonín	9731 m <sup>2</sup>	Zemědělské využití	Bez sítí	-	-
2	Mutěnice, okres Hodonín	2662 m <sup>2</sup>	Zemědělské využití	Bez sítí	-	-
3	Mutěnice, okres Hodonín	7043 m <sup>2</sup>	Zemědělské využití	Bez sítí	-	-
4	Morkůvky, okres Břeclav	6525 m <sup>2</sup>	Zemědělské využití	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	51,22 Kč	1	51,22 Kč	1	1	1	1	1	1	1	51,22 Kč
2	56,30 Kč	1	56,30 Kč	1	1	1	1	1	1	1	56,30 Kč
3	42,28 Kč	1	42,28 Kč	1	1	1	1	1	1	1	42,28 Kč
4	47,00 Kč	0.9	42,30 Kč	1	1	1	1	1	1	1	42,30 Kč
Celkem průměr										48,02 Kč	
Minimum										42,28 Kč	
Maximum										56,30 Kč	
Směrodatná odchylka - s										6,94 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										41,09 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										54,96 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

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.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$48,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 13\,122 \text{ m}^2$$

$$= 630\,184 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**6300 Kč**

b) Ostatní plocha – nezpevněná komunikace parc. č. 1456/1, v katastrálním území Krumvíř.

Krumvíř, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Krumvíř, okres Břeclav	1386 m <sup>2</sup>	komunikace	bez sítí	-	-
1	Klobouky u Brna, okres Břeclav	31 m <sup>2</sup>	komunikace	bez sítí	-	-
2	Klobouky u Brna, okres Břeclav	434 m <sup>2</sup>	komunikace	bez sítí	-	-
3	Klobouky u Brna, okres Břeclav	186 m <sup>2</sup>	komunikace	bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	309,68 Kč	0,9	278,71 Kč	1	1	1	1	1	1	1	278,71 Kč
2	188,94 Kč	0,9	170,05 Kč	1	1	1	1	1	1	1	170,05 Kč
3	94,09 Kč	0,9	84,68 Kč	1	1	1	1	1	1	1	84,68 Kč
Celkem průměr										177,81 Kč	
Minimum										84,68 Kč	
Maximum										278,71 Kč	
Směrodatná odchylka - s										97,25 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										80,57 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										275,06 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

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.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

177,81 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1386 m<sup>2</sup>

= 246 449 Kč

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek porovnávací metody po zaokrouhlení**

a) Zemědělské pozemky	630 000 Kč
b) Komunikace	246 000 Kč

### **Přepoččet výsledků porovnávací metody na spoluvlastnické podíly**

Zemědělské pozemky na LV č. 85 o ploše 7 973 m<sup>2</sup> \* cena 48,02 Kč/m<sup>2</sup> = 382 863,46 Kč

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/60 činí = 6 381 Kč

Zemědělské pozemky na LV č. 86 o ploše 2 978 m<sup>2</sup> \* cena 48,02 Kč/m<sup>2</sup> = 143 003,56 Kč

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 3/64 činí = 6 703 Kč

Zemědělský pozemek na LV č. 1984 o ploše 2 171 m<sup>2</sup> \*cena 48,02 Kč/m<sup>2</sup> =104 251,42 Kč

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 3/64 činí = 4 887 Kč

Pozemek komunikace na LV č. 85 o ploše 1 386 m<sup>2</sup> \* cena 177,81 Kč/m<sup>2</sup> = 246 449 Kč

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/60 činí = 4 107 Kč

**Celkem = 6 381 + 6 703 + 4 887 + 4 107 = 22 078 Kč**

### **HODNOTA SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ**

**Výsledek dle cenového předpisu**

7 870,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

22 078,- Kč

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.

Aplikace srážky za menšinové podíly 15 %

22 000 \* 0,85 = 18 800 Kč

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení hodnoty spoluvlastnických podílů z obvyklé ceny pozemků parc. č. 503/4, 697/39, 1764/34, 1880/22, 1930/95, 754/1, 754/2, 754/3, 921/1, 921/2, 921/5, 921/7, 1456/1 v obci Krumvíř, okres Břeclav, katastrální území Krumvíř [675211] na listech vlastnictví č. 85, 86, 1984.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

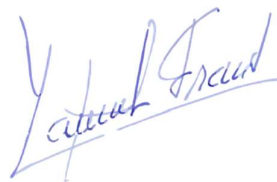
**18 800,- Kč**

Slovy: osmnácttisícosmsetkorunčeských

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.  
Václav Vyhnálek, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.02.2024



.....  
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 006502/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	85
Katastrální území:	<a href="#">Krumvíř (675211)</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brázdilová Alena, č. p. 184, 69173 Krumvíř	1/60
Gergela Michal, Okružní 4735, 76005 Zlín	1/15
Miklík Oldřich, Bučovická 943/3, Slatina, 62700 Brno	1/5
Pazderová Alena, Horní Jadruž 11, 34815 Chodský Újezd	1/30
Šťastný Jaroslav, Blatného 1853/17, Žabovřesky, 61600 Brno	1/5
Valihrach František, č. p. 494, 69173 Krumvíř	7/15
Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Klobouky u Brna	1/60

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">754/1</a>
<a href="#">754/2</a>
<a href="#">754/3</a>
<a href="#">921/1</a>
<a href="#">921/2</a>
<a href="#">921/3</a>
<a href="#">921/7</a>
<a href="#">1456/1</a>

#### 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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.01.2024 08:00.



### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	86
Katastrální území:	<a href="#">Krumvíř (675211)</a>

[Zobrazení v mapě](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brázdilová Alena, č. p. 184, 69173 Krumvíř	3/64
Frendl Martin Ing., Kotlářská 660/14, Veveří, 60200 Brno	17/32
Gergela Michal, Okružní 4735, 76005 Zlín	3/16
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	3/16
Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Klobouky u Brna	3/64

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">697/39</a>
<a href="#">1764/34</a>
<a href="#">1880/22</a>
<a href="#">1930/95</a>

#### 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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.01.2024 08:00.

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1984
Katastrální území:	<a href="#">Krumvíř (675211)</a>

[Zobrazení v mapě](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brázdilová Alena, č. p. 184, 69173 Krumvíř	3/64
Gergela Michal, Okružní 4735, 76005 Zlín	3/16
Komínek Jan, č. p. 405, 66454 Těšany	23/32
Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Klobouky u Brna	3/64

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">503/4</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

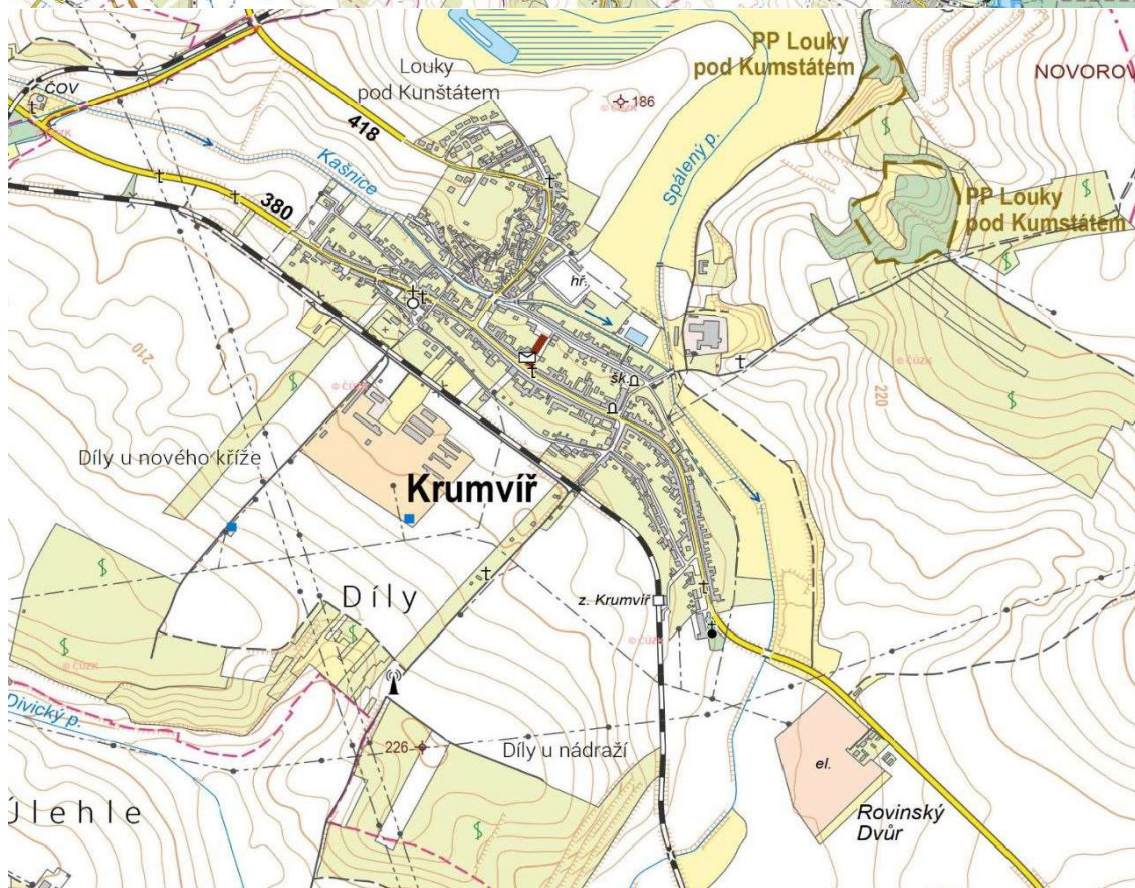
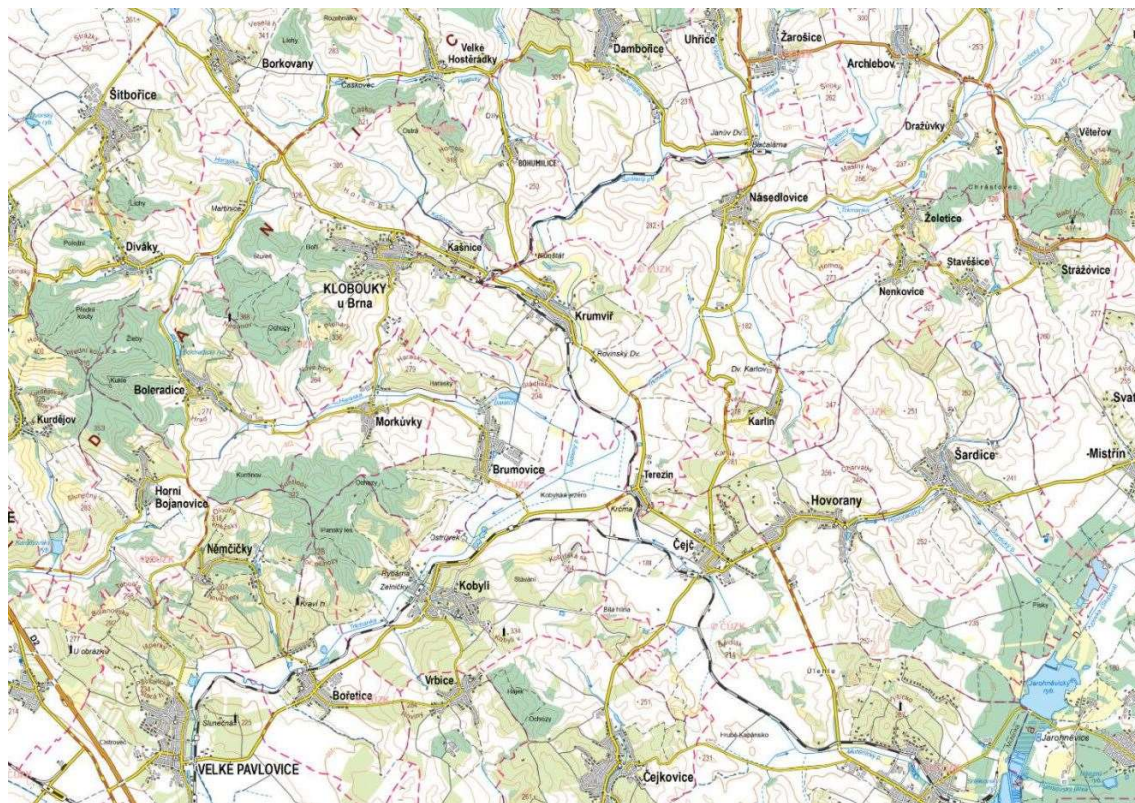
#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.01.2024 08:00.

## Mapové podklady



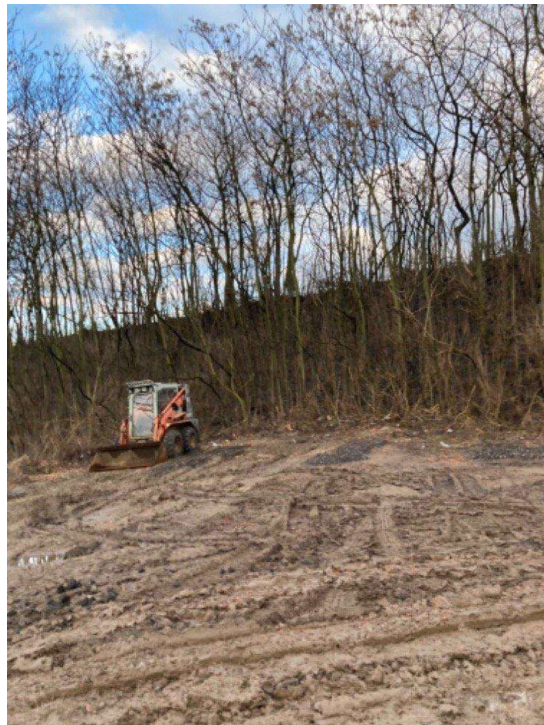


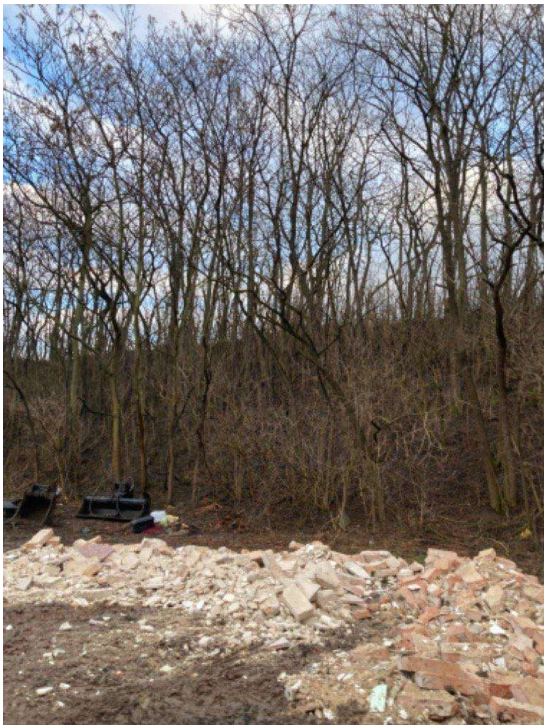
## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM

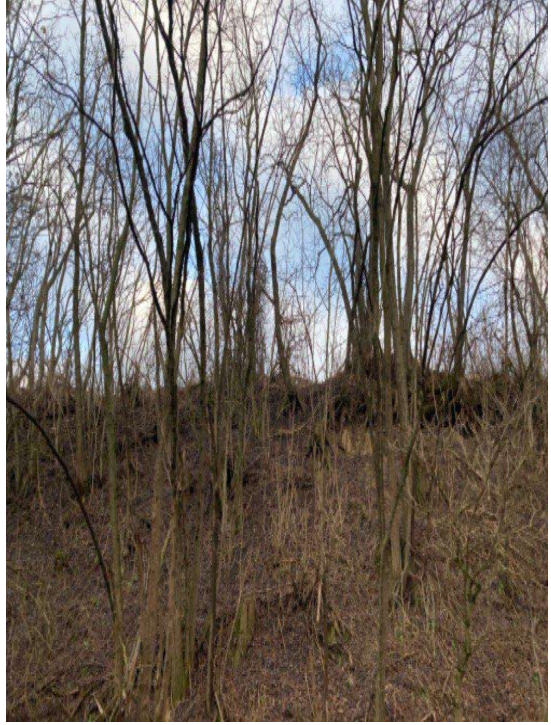
plochy stávající      plochy změn (návrh)

Bv	(Bv)	plochy bydlení - venkovské
Sk	(Sk)	plochy smíšené obytné - komerční
Sv	(Sv)	plochy smíšené obytné - vlnařské
Ov	(Ov)	plochy občanského vybavení - veřejné
Os	(Os)	plochy občanského vybavení - sportovní
Oh	(Oh)	plochy občanského vybavení - hřbitovy a kostely
Vp	(Vp)	plochy výroby a skladování - průmysl a řemesla
Vz	(Vz)	plochy výroby a skladování - zemědělství a řemesla
Fv		plochy fotovoltaické elektrárny
Tn		plochy těžby nerostů
TI	(TI)	plochy technické infrastruktury - inženýrské
To		plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady
Ds		plochy dopravní infrastruktury - silniční
Dm	(Dm)	plochy dopravní infrastruktury - místní
Dd		plochy dopravní infrastruktury - drážní těleso
Dg		plochy dopravní infrastruktury - garáže
Pk	(Pk)	plochy veřejných prostranství - komunikace
Pz		plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
Zs	(Zs <sub>1-3</sub> )	plochy zeleně sídelních zahrad
Zo		plochy zeleně ochranné
Zk	(Zk <sub>1-30</sub> )	plochy zeleně krajinné
Zz		plochy zemědělské - záhumenní
Zp		plochy zemědělské - polní
Zt		plochy zemědělské - zatravněné
Zv		plochy zemědělské - vinice a sady
Ls		plochy lesní
W	(W <sub>x</sub> )	plochy vodní a vodohospodářské
Np		plochy přírodní
	(Nu)	plochy smíšené nezastavěného území - úložiště

## Fotodokumentace předmětu ocenění



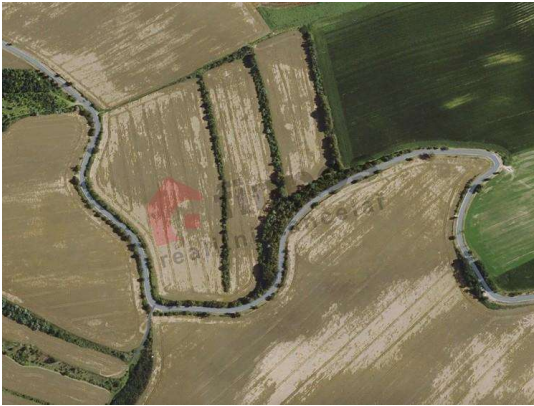




## Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

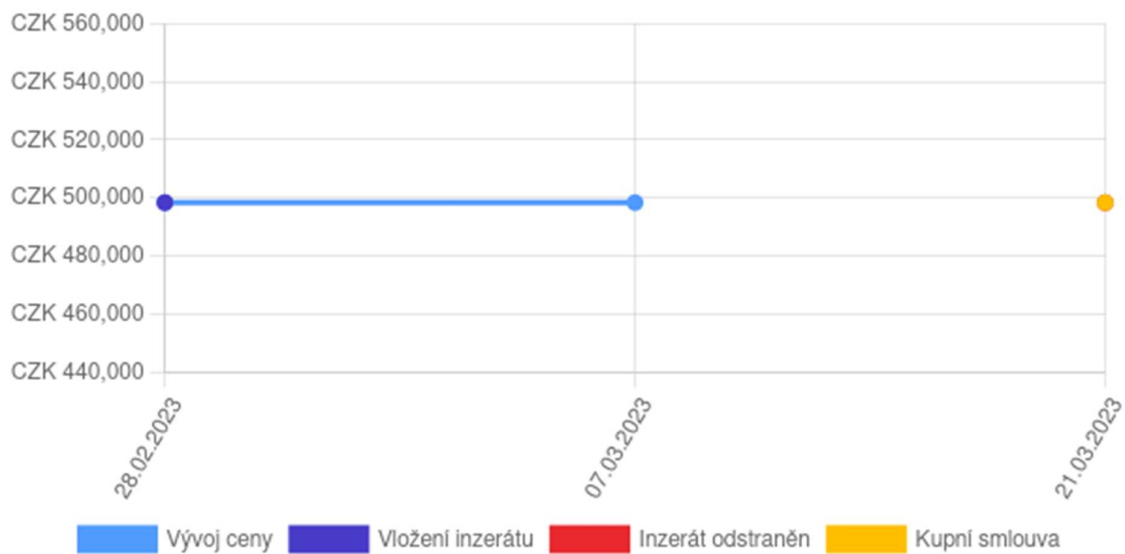


Pozemek, 9731 m<sup>2</sup>, Násedlovice, okres Hodonín

Celková cena: 498 395 Kč

Lokalita: Násedlovice, okres Hodonín

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



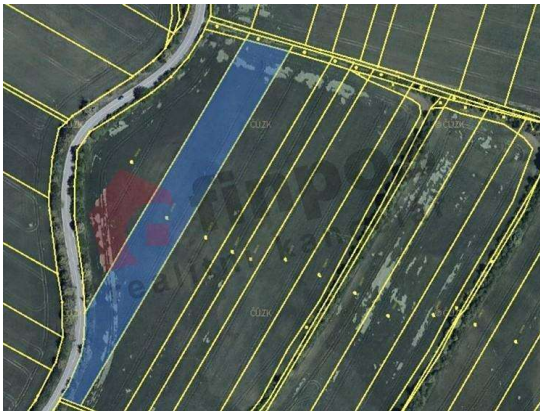


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

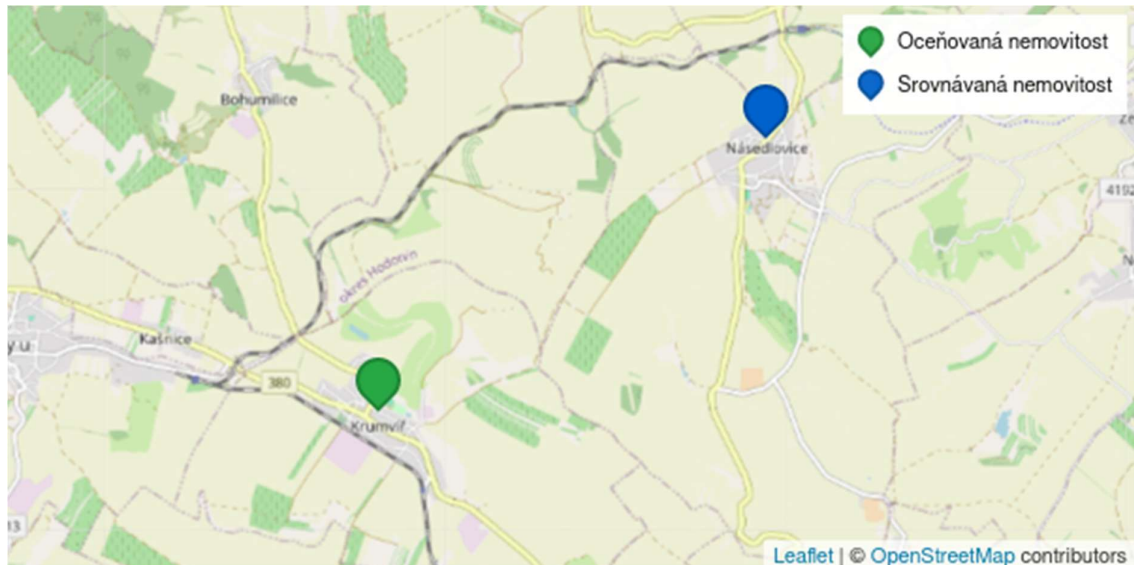
<b>Lokalita</b>	Násedlovice, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	498 395 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1030/2023-738
<b>Plocha pozemku</b>	9731 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 9 731 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v Karlínském kopci mezi obcemi Násedlovice a Karlín - katastrální území Násedlovice. Karlínský kopec je známý především mezinárodním mistrovstvím série závodů automobilů do vrchu. Aktuálně je pozemek vedený jako ovocný sad a je dlouhodobě pronajímán. Délka pozemku činí 318 m a šířka pozemku je 35 m. V případě potřeby dalších informací mě neváhejte kontaktovat.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

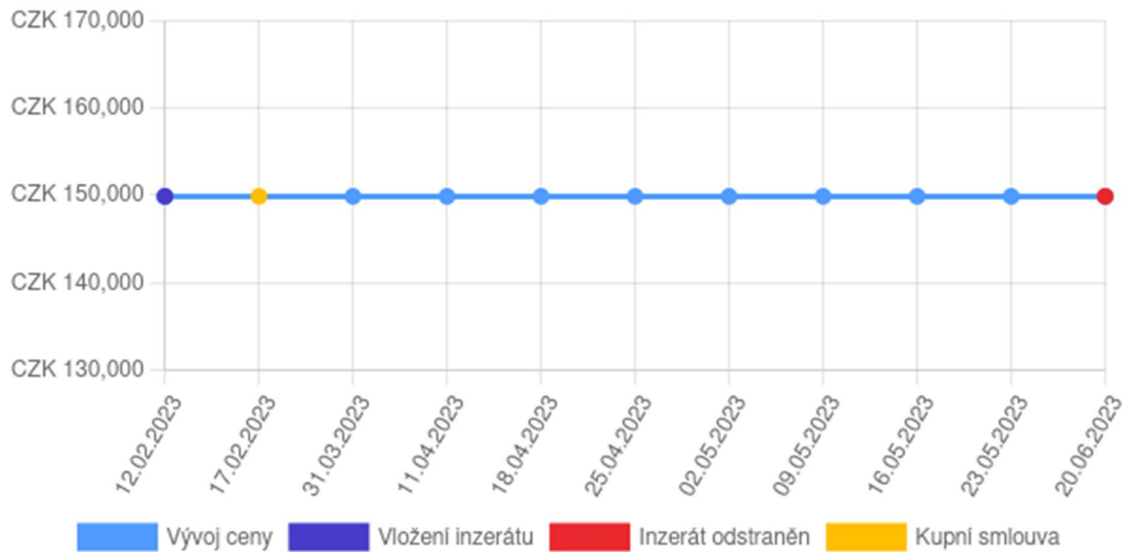


Pozemek, 2662 m<sup>2</sup>, Mutěnice, okres Hodonín

Celková cena: 149 866 Kč

Lokalita: Mutěnice, okres Hodonín

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

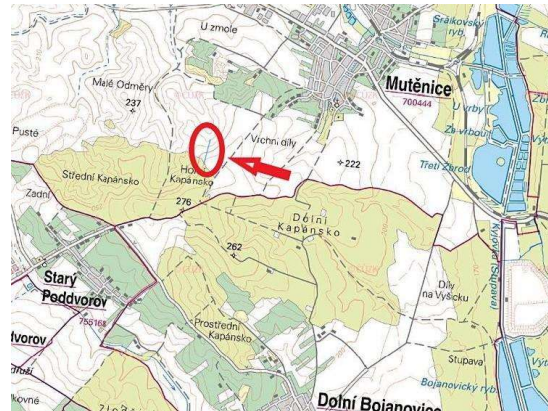


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

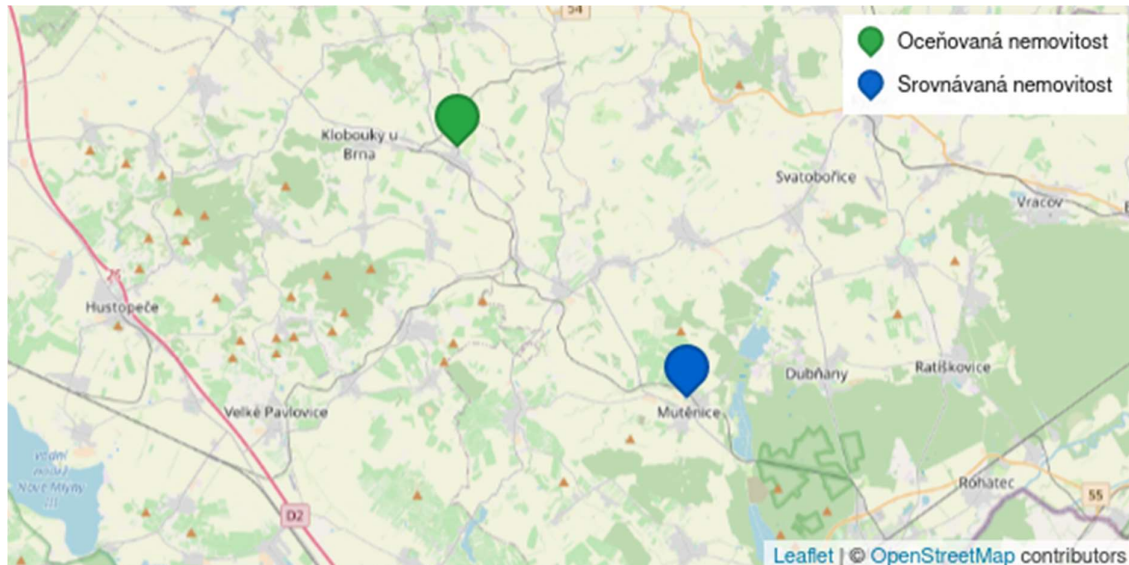
<b>Lokalita</b>	Mutěnice, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	149 866 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1046/2023-706
<b>Plocha pozemku</b>	2662 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Mutěnice, v okrese Hradec Králové, LV 2718, 100% vlastnictví o výměře 2662 m<sup>2</sup>. Parcela č. 12403 - o výměře 2662 m<sup>2</sup> Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

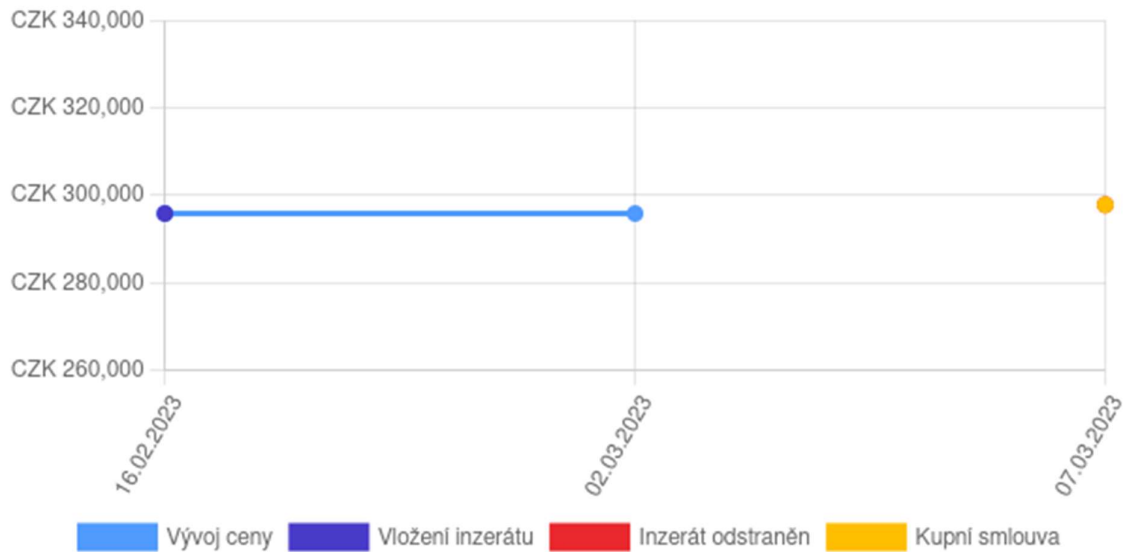


Pozemek, 7043 m<sup>2</sup>, Mutěnice, okres Hodonín

Celková cena: 297 806 Kč

Lokalita: Mutěnice, okres Hodonín

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

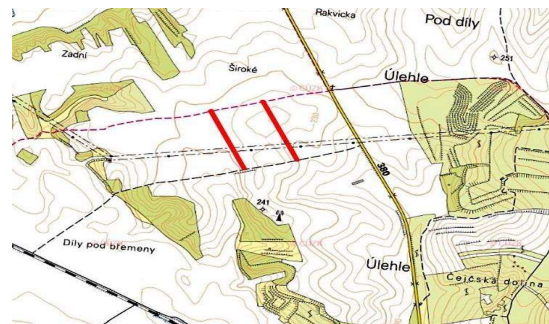
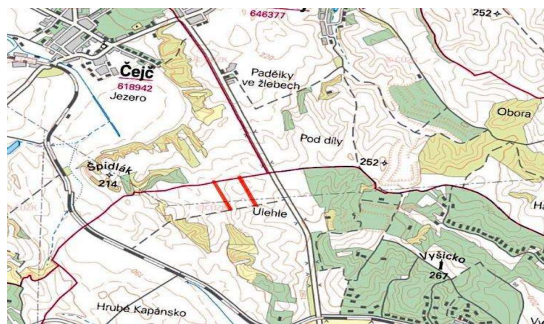


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

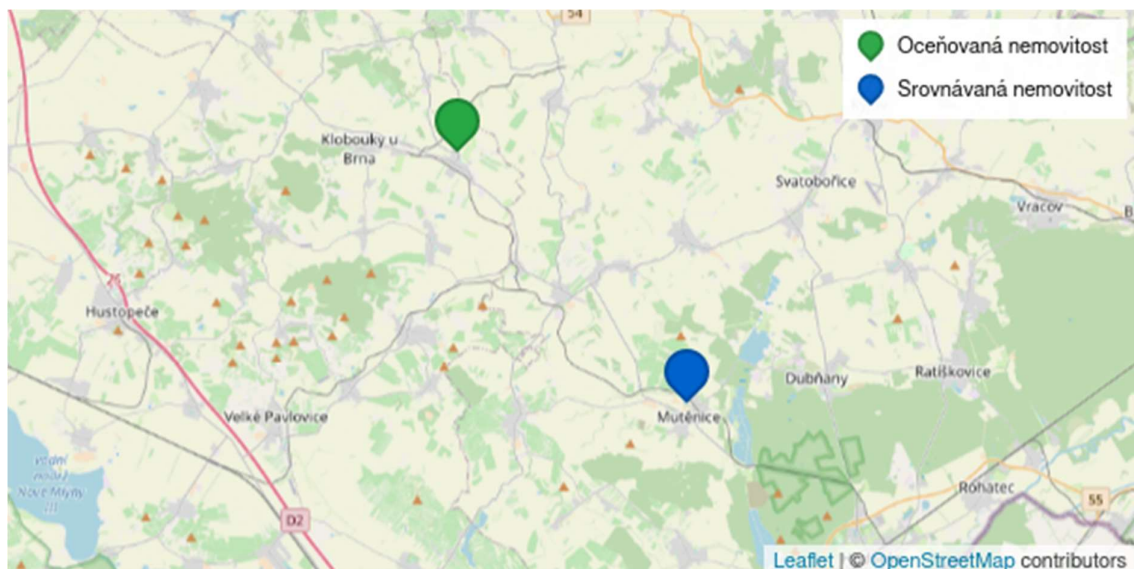
<b>Lokalita</b>	Mutěnice, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	297 806 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1462/2023-706
<b>Plocha pozemku</b>	7043 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Mutěnice, v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 13377 a 13394 zapsané na LV 4241 v KÚ Mutěnice. Celková výměra prodáváných pozemků je 7 043 m<sup>2</sup> a vše je vedeno jako orná půda. Obec Mutěnice leží 11 km od Hodonína ve zvláště krásné krajinně jihovýchodní Moravy. Územím protéká Mutěnický potok a řeka Kyjovka na jejímž toku se východně od obce nachází rybníční soustava Zbrod. Území severně od Mutěnic tvoří svahy porostlé rozsáhlými vinicemi. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

### 4. Fotodokumentace

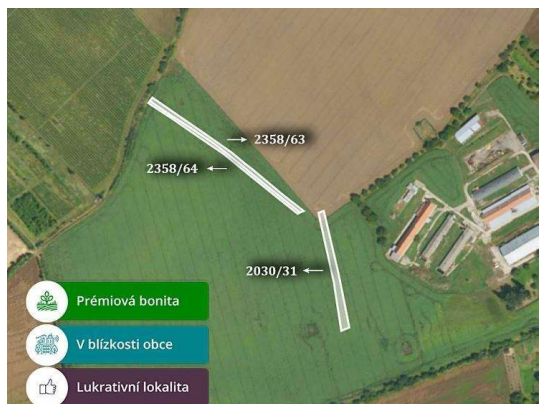


### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

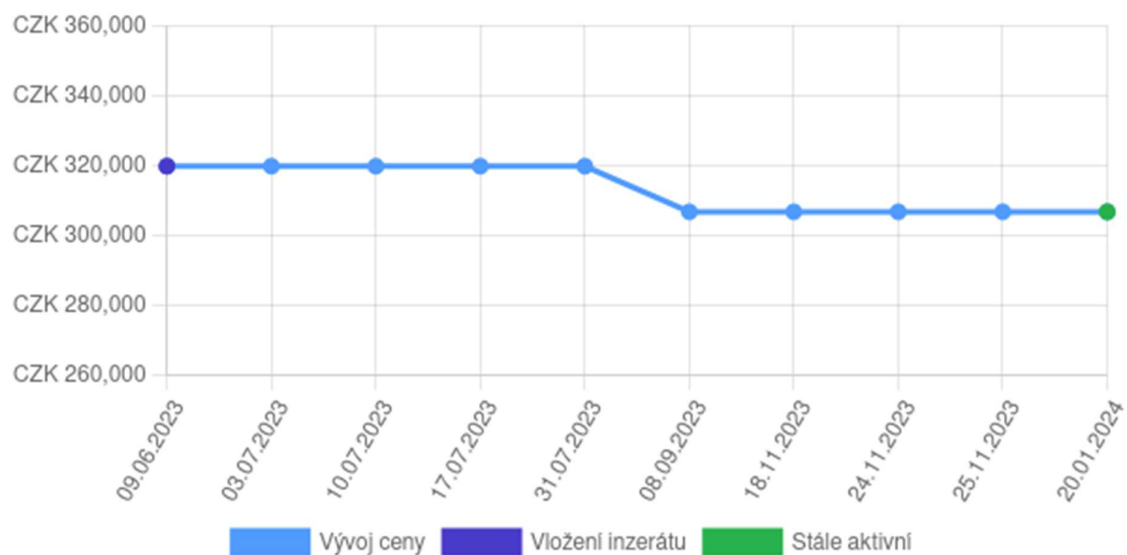


Pozemek, 6525 m<sup>2</sup>, Morkůvky, okres Břeclav

Celková cena: 306 675 Kč

Lokalita: Morkůvky, okres Břeclav

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

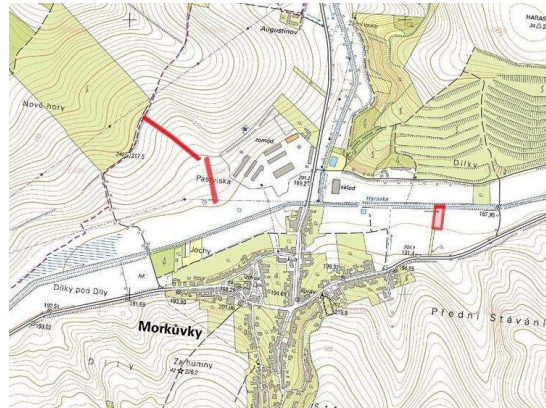


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

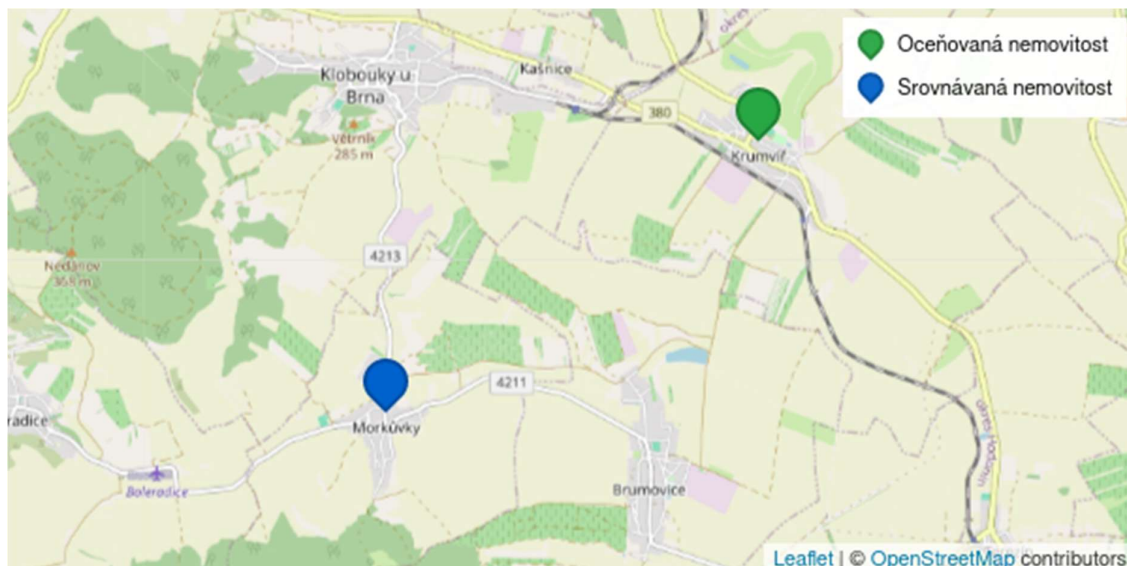
<b>Lokalita</b>	Morkůvky, okres Břeclav	<b>Cena</b>	306 675 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	6525 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

V KÚ Morkůvky v okrese Břeclav nabízím jedinečné pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány severně od obce Morkůvky a mají celkovou rozlohu 6 525 m<sup>2</sup>. Jsou zapsány na LV 817 parc. č. 2010/201, 2030/31, 2331/74, 2358/63 a 2358/64. Z celková výměry 6 386 m<sup>2</sup> tvoří orná půda a parcela číslo 2331/74 je vedena jako vodní plocha s výměrou 139 m<sup>2</sup>. Orná půda má nadprůměrnou bonitu v průměrné výši 12,46 Kč. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Obec Morkůvky se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Žije zde 511 obyvatel. Obec je součástí Mikroregionu Hustopečsko a Velkopavlovické vinařské podoblasti. Několik kilometrů severně leží Klobouky u Brna. Uvedená cena je včetně provize. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy. Více informací o pozemcích poskytnu na telefonním čísle nebo e-mailu.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – komunikace

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

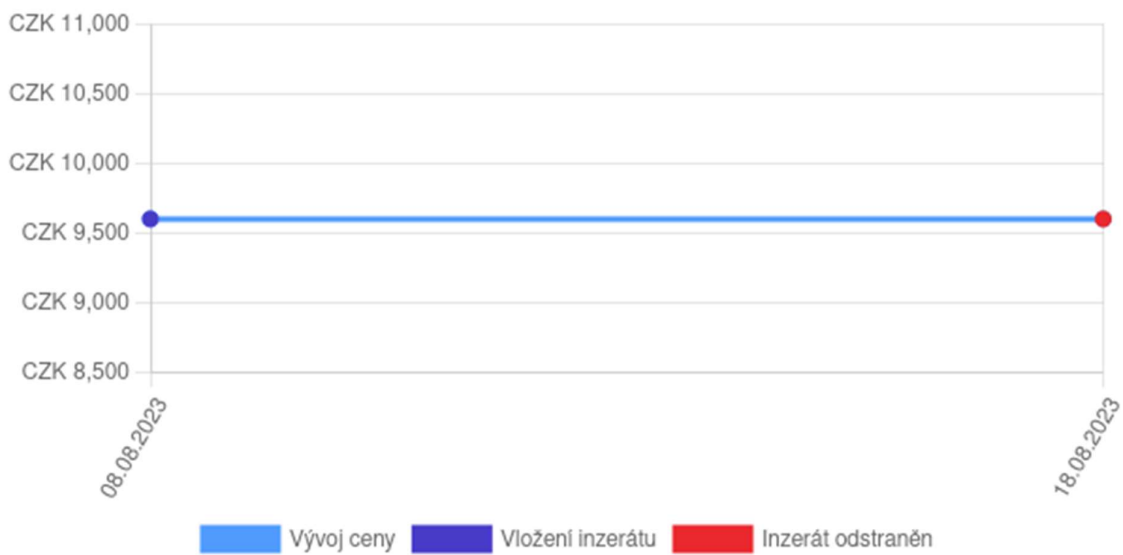


Pozemek, 31 m<sup>2</sup>, Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 9 600 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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



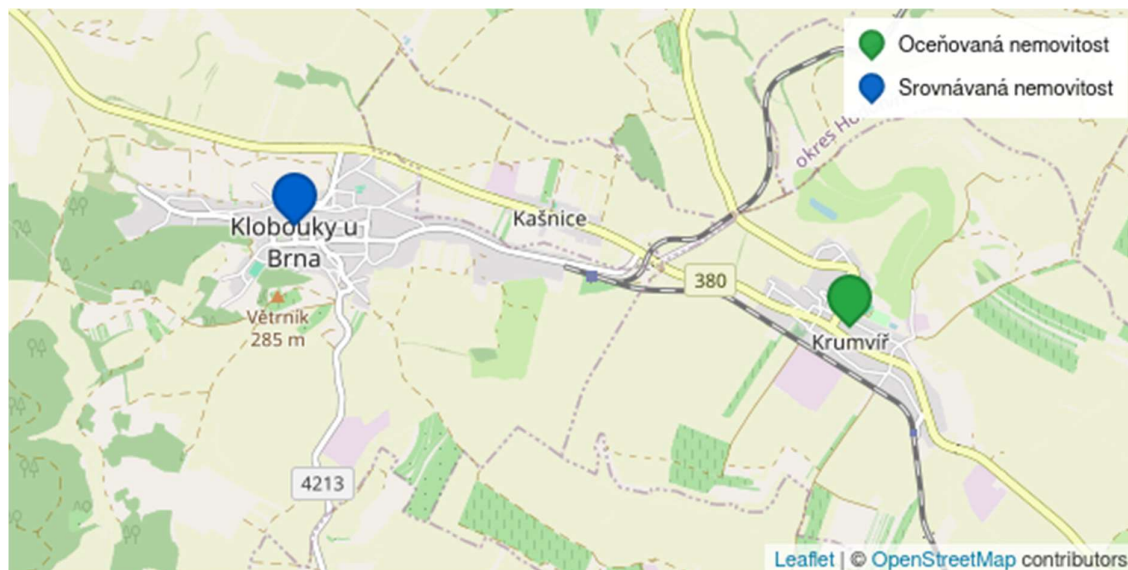


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Klobouky u Brna, okres Břeclav	<b>Cena</b>	9 600 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	31 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

Pozemek: • parcela č. 2633/50 o výměře 31 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro k. ú. Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hustopeče. Součástí: zpevněná plocha - asfaltový povrch Popis předmětu : Pozemek se nachází mimo zastavěné území města Klobouky u Brna, na předmětném pozemku se z části nachází zpevněná plocha - asfaltový povrch a travnatá plocha. Pozemek je volně přístupný. Dle vyjádření Městského úřadu Klobouky u Brna je předmětný pozemek v územním plánu veden jako účelová komunikace (hlavní polní a lesní cesty). Dle vyjádření silničně správního úřadu - Městského úřadu Hustopeče se na pozemku nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Pozemek se nachází v průzkumném území: PÚ 040008, Svahy Českého masívu, zemní plyn-ropa, ve výhradním ložisku ID 3268000 Borkovany, zemní plyn – ropa. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz), na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 960,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 21. 8. 2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/33713>

### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

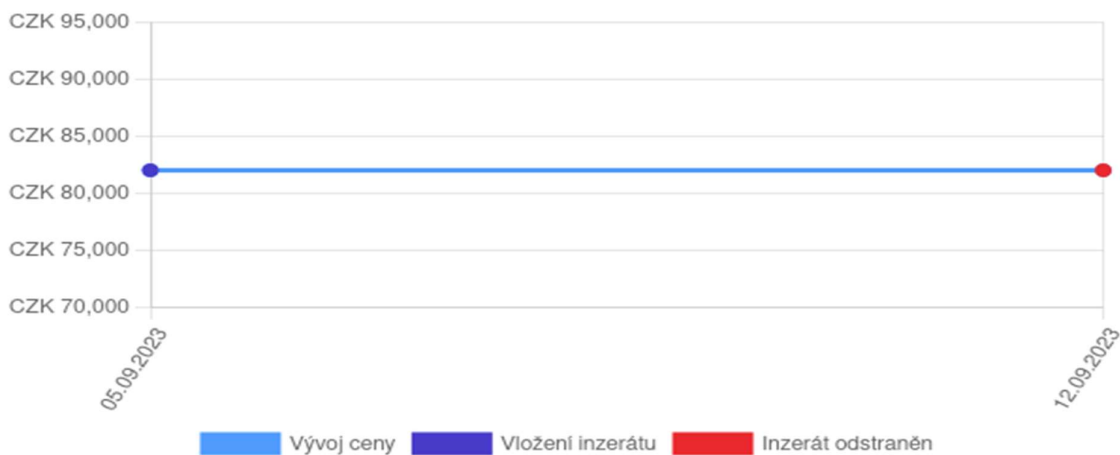


Pozemek, 434 m<sup>2</sup>, Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 82 000 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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



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

<b>Lokalita</b>	Klobouky u Brna, okres Břeclav	<b>Cena</b>	82 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	434 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

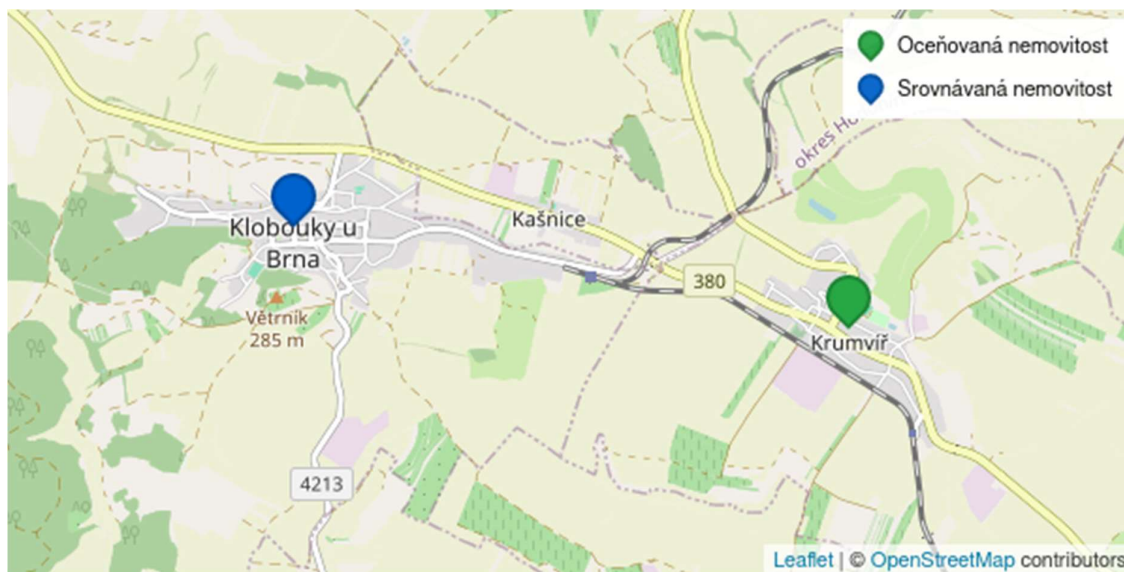
Dle LV se u všech pozemků jedná o ostatní plocha, ostatní komunikace (polní cesty). Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz), na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 8200,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 18.9.2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřipustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce

jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu:  
<https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/34290>

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

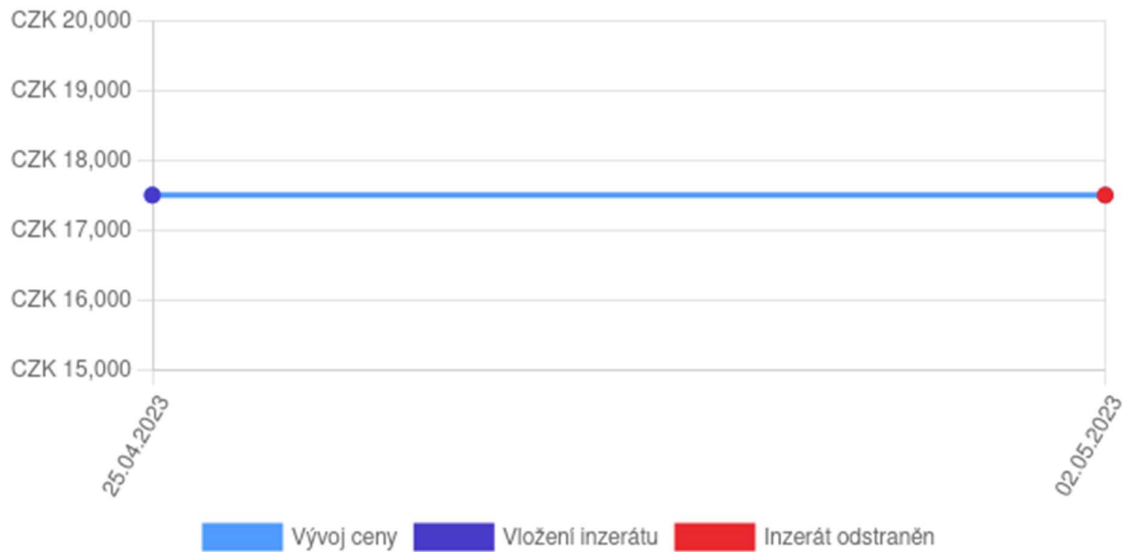


Pozemek, 186 m<sup>2</sup>, Klobouky u Brna, okres Břeclav

Celková cena: 17 500 Kč

Lokalita: Klobouky u Brna, okres Břeclav

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



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

<b>Lokalita</b>	Klobouky u Brna, okres Břeclav	<b>Cena</b>	17 500 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	186 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Ostatní

Pozemky: • parcela č. 2015/113 o výměře 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 2749/13, výměra 48 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3057/3, výměra 44 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany zemědělský půdní fond • parcela č. 3538/10, výměra 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/11, výměra 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/12, výměra 28 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace • parcela č. 3538/13, výměra 21 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro k. ú. Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Hustopeče. Součástí: trvalý porost – trnovník akát  
Popis : Pozemky se nachází mimo zastavěné území města Klobouky u Brna, na předmětných pozemcích se nachází z části travnatá plocha s keřovými porosty podél neuzpevněných polních cest. U pozemků parc. č. 3538/10, 3538/11, 3538/12 a 3538/13 se ve skutečnosti nachází stromořadí s keřovými porosty. Pozemky jsou volně přístupné. Dle vyjádření Městského úřadu Klobouky u Brna jsou předmětné pozemky v územním plánu vedeny jako účelové komunikace (hlavní polní a lesní cesty). Dle vyjádření silničně správního úřadu - Městského úřadu Hustopeče se na pozemcích nachází veřejně přístupné účelové komunikace. Pozemky se nachází v průzkumném území: PÚ 040008, Svahy Českého masívu, zemní plyn-ropa. K pozemku parc. č. 2015/113 byly zahájeny pozemkové úpravy, a to na základě Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 20. 3. 2018, č. j. SPÚ 140272/2018/523203/Kon. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz), na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu Čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 1.750,00 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-45423621/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do 8. 5. 2023. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. 3. V případě, kdy se Účastník aukce nestane Vítězem aukce, a uhradil kauci jiným způsobem, než bezhotovostním převodem, je povinen sdělit kontaktní osobě číslo účtu, na který se mu má kauce vrátit. Takto musí učinit prostřednictvím e-mailové adresy uvedené v kontaktních údajích u svého uživatelského účtu v EAS, a to ve lhůtě 14 pracovních dnů ode dne ukončení elektronické aukce. Úhrada kauce v hotovosti do pokladny Zadavatele aukce je nepřípustná. Kauci je nutné zaslat v dostatečném časovém předstihu vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kauce na účet Zadavatele aukce je odpovědností Uživatele. Případné zdržení připsání kauce na účet Zadavatele aukce jde k tíži Uživatele. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/31302>

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

