

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18029-246/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Indra-Šebesta v.o.s.  
Čechyňská 361/16  
602 00 Brno  
  
insolvenční správce dlužníka Martin Vrablic,  
bytem Masarykova 100, 667 01 Židlochovice

**Číslo jednací:** KSBR 40 INS 18478/2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Uherčice, okres Břeclav  
Nosislav, okres Brno-venkov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 13.02.2023

**Zpracováno ke dni:** 13.02.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 16.02.2023

## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny

- pozemku parc. č. 1577/284 v obci Nosislav, okres Brno-venkov, katastrální území Nosislav, zapsáno na LV č. 970;
- pozemku parc. č. 3323/1 v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na LV č. 670.

### **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**

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 13.02.2023
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- územní plán obce Uherčice a Nosislav
- místní šetření ze dne 13.02.2023
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Zemědělské pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Nosislav, okres Brno-venkov / Uherčice, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov / Břeclav
Obec:	Nosislav / Uherčice
Ulice:	
Katastrální území:	Nosislav / Uherčice u Hustopečí

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.02.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Vrablic Martin, Masarykova 100, 66701 Židlochovice

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1577/284 v obci Nosislav, okres Brno-venkov, katastrální území Nosislav, zapsáno na LV č. 970.

Pozemek parc. č. 3323/1 v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na LV č. 670.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav o výměře 2 499 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek je obhospodařován a využíván k zemědělské činnosti jako orná půda. Pozemek se nachází v extravilánu obce Nosislav, asi 2,5 km severně od obce. Pozemek je velmi svažité. Dle územního plánu obce se jedná o plochy zemědělské velkoplošné obdělávané „Zp“. Součástí ani příslušenství nebylo zjištěno. Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna.

Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí o výměře 1 217 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek je obhospodařován a využíván k zemědělské činnosti jako orná půda. Pozemek se nachází v extravilánu obce Uherčice, asi 1,5 km východně od obce. Pozemek je mírně svažité. Dle územního plánu obce se jedná o plochy polí „AP“. Součástí ani příslušenství nebylo zjištěno. Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna.

Celková výměra pozemků činí 3 716 m<sup>2</sup>.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2023 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.“

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 (ocení 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

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Nosislav

##### 1. Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav

#### 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	1577/284	00850	1 494	10,08	20,00	12,10	18 077,40
orná půda	1577/284	04199	1 005	1,17	20,00	1,40	1 407,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 499 m <sup>2</sup>				<b>19 484,40</b>

**Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav - zjištěná cena celkem = 19 484,40 Kč**

## Uherčice u Hustopečí

### 2. Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný 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	3323/1	00501	1 217	9,18	20,00	11,02	13 411,34
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 217 m <sup>2</sup>				<b>13 411,34</b>

**Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí - zjištěná cena = 13 411,34 Kč celkem**

## Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav	19 484,- Kč
2. Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí	13 411,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 32 895,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 32 900,- 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.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy lokalita předmětných pozemků je velmi blízká, provádíme srovnání se shodnými pozemky a výsledná jednotková cena je tak pro oba pozemky stejná.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nosislav, okres Brno-venkov / Uherčice u Hustopečí, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uherčice u Hustopečí, Uherčice, okres Břeclav	3716 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	4478 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Vranovice, okres Brno-venkov	7800 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Šakvice, okres Břeclav	2936 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Přibice, okres Brno-venkov	11451 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Šakvice, okres Břeclav	3576 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
6	Žabčice, okres Brno-venkov	2432 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce 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	40,20 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1	40,20 Kč
2	45,01 Kč	1	1	0.99	1	1	1	1	0.99	45,46 Kč
3	57,90 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1	1.02	56,76 Kč
4	45,00 Kč	1	1	0.98	1	1	1	1	0.98	45,92 Kč
5	53,41 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1	1.02	52,36 Kč
6	55,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1	55,00 Kč
Celkem průměr										49,28 Kč
Minimum										40,20 Kč
Maximum										56,76 Kč
Směrodatná odchylka - s										6,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										42,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										55,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

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

**49,- Kč/m<sup>2</sup>**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nosislav, okres Brno-venkov / Uherčice u Hustopečí, okres Břeclav							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	
	Oceňovaný objekt	Uherčice u Hustopečí, Uherčice, okres Břeclav	3716 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	4478 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	
2	Vranovice, okres Brno-venkov	7800 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	
3	Šakvice, okres Břeclav	2936 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	
4	Přibice, okres Brno-venkov	11451 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	
5	Šakvice, okres Břeclav	3576 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	
6	Žabčice, okres Brno-venkov	2432 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40,20 Kč	1	40,20 Kč
2	45,01 Kč	1	45,01 Kč
3	57,90 Kč	1	57,90 Kč
4	45,00 Kč	1	45,00 Kč
5	53,41 Kč	1	53,41 Kč
6	55,00 Kč	1	55,00 Kč
	Minimální hodnota	(případ č.1)	40,20 Kč
	Maximální hodnota	(případ č.3)	57,90 Kč
	Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.44
	Střední hodnota		49,42 Kč
	Medián		49,21 Kč
	Rozdíl max-min		17,70 Kč

Základní cena: 49,42 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 49,42 Kč \* 1,0000 = 49,42 Kč/m<sup>2</sup>

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

**49,- Kč/m<sup>2</sup>**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Nosislav, okres Brno-venkov / Uherčice u Hustopečí, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Uherčice u Hustopečí, Uherčice, okres Břeclav	3716 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
1	Velké Němčice, okres Břeclav	4478 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
2	Vranovice, okres Brno-venkov	7800 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
3	Šakvice, okres Břeclav	2936 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
4	Přibice, okres Brno-venkov	11451 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
5	Šakvice, okres Břeclav	3576 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-
6	Žabčice, okres Brno-venkov	2432 m <sup>2</sup>	zemědělská půda	-	orná půda	-

### Vyloučení extrémní hodnoty

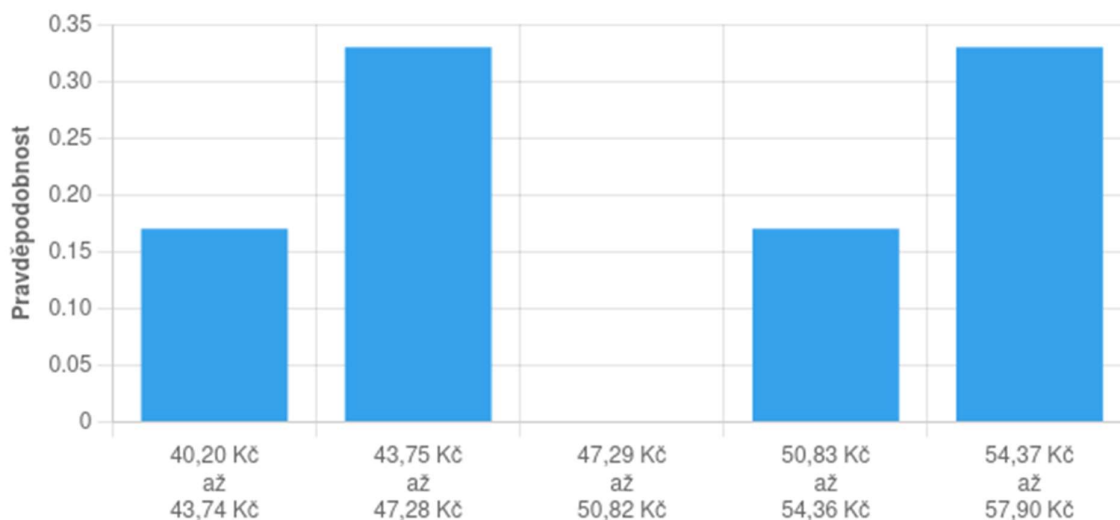
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40,20 Kč	1	40,20 Kč
2	45,01 Kč	1	45,01 Kč
3	57,90 Kč	1	57,90 Kč
4	45,00 Kč	1	45,00 Kč
5	53,41 Kč	1	53,41 Kč
6	55,00 Kč	1	55,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	40,20 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	57,90 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>49,42 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
40,20 Kč	až	43,74 Kč	1	0.17
43,75 Kč	až	47,28 Kč	2	0.33
47,29 Kč	až	50,82 Kč	0	0
50,83 Kč	až	54,36 Kč	1	0.17
54,37 Kč	až	57,90 Kč	2	0.33

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

**od 44,- Kč/m<sup>2</sup> do 58,- Kč/m<sup>2</sup>**

## Rekapitulace obvyklé ceny

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů 49,- Kč/m<sup>2</sup>

Výsledek dle metodiky ÚZSVM 49,- Kč/m<sup>2</sup>

Výsledek dle metodiky MFČR od 44,- Kč/m<sup>2</sup> do 58,- Kč/m<sup>2</sup>

---

**Stanovená obvyklá cena 49,- Kč/m<sup>2</sup>**

Pozemek parc. č. 1577/284, k.ú. Nosislav  
 Výměra 2 499,00 m<sup>2</sup>  
 Srovnávací hodnota = 122 451,- Kč  
 Obvyklá cena po zaokrouhlení = **122 000,- Kč**

Pozemek parc. č. 3323/1, k.ú. Uherčice u Hustopečí  
 Výměra 1 217,00 m<sup>2</sup>  
 Srovnávací hodnota = 59 633,- Kč  
 Obvyklá cena po zaokrouhlení = **60 000,- Kč**

---

**Obvyklá cena po zaokrouhlení celkem: 182 000,- Kč**

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

### **Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena**

1. Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav	19 484,- Kč
2. Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí	13 411,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 32 900,- Kč**

### **Výsledek dle tržního porovnání – obvyklá cena**

1. Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav	122 000,- Kč
2. Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí	60 000,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení: 182 000,- 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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkruslit.

## **F. ZÁVĚR:**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny

- pozemku parc. č. 1577/284 v obci Nosislav, okres Brno-venkov, katastrální území Nosislav, zapsáno na LV č. 970;
- pozemku parc. č. 3323/1 v obci Uherčice, okres Břeclav, katastrální území Uherčice u Hustopečí, zapsáno na LV č. 670.

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

Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav

**122 000,- Kč**

Slovy: Jednostodvacetdvatisíc korun českých

Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí

**60 000,- Kč**

Slovy: Šedesáttisíc korun českých

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení:**

**182 000,- Kč**

Slovy: Jednostoosmdesátdvatisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti  
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.02.2023



Mgr. Tomáš Doležal

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 18029-246/2023 znaleckého deníku.

## **H. Seznam příloh**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

ortofoto mapa

výřez z územního plánu

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

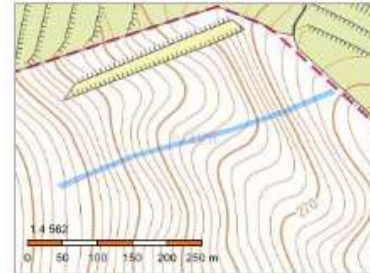
srovnávané nemovitosti

# I. Přílohy

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1577/284</a> <small>čf</small>
Obec:	<a href="#">Nosislav [584720]</a> <small>čf</small>
Katastrální území:	<a href="#">Nosislav [704865]</a>
Číslo LV:	<a href="#">970</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2499
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vrablic Martin, Masarykova 100, 66701 Židlochovice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">04199</a> <small>čf</small>	1005
<a href="#">00850</a> <small>čf</small>	1494

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

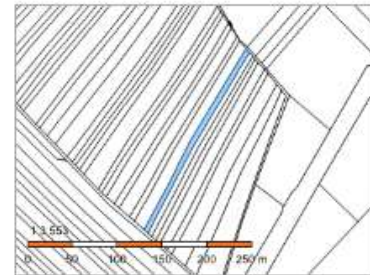
#### Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Vrablic Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vrablic Martin
Zahájení exekuce - Vrablic Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3323/1 <sup>LF</sup>
Obec:	Uherčice (584967) <sup>LF</sup>
Katastrální území:	Uherčice u Hustopečí (772810)
Číslo LV:	670
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1217
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vrablic Martin, Masarykova 100, 66701 Židlochovice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501 <sup>LF</sup>	1217

### Omezení vlastnického práva

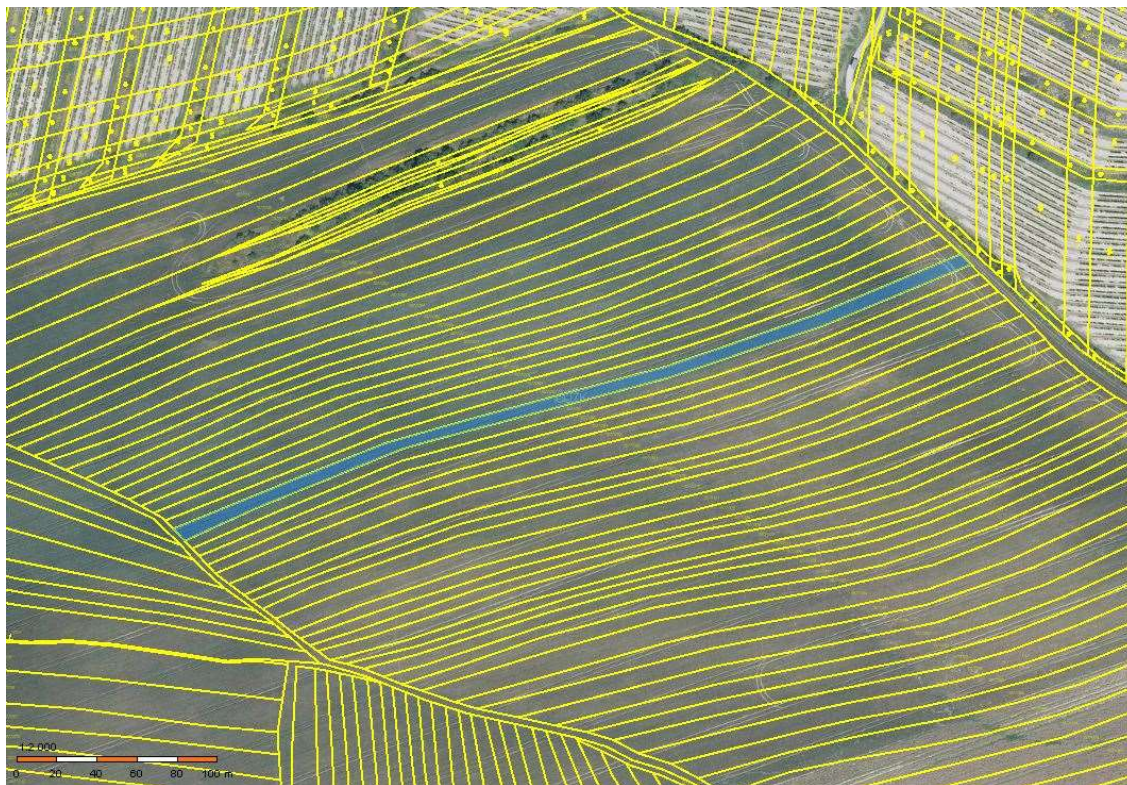
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vrablic Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vrablic Martin
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Vrablic Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## Ortofoto mapa

Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav

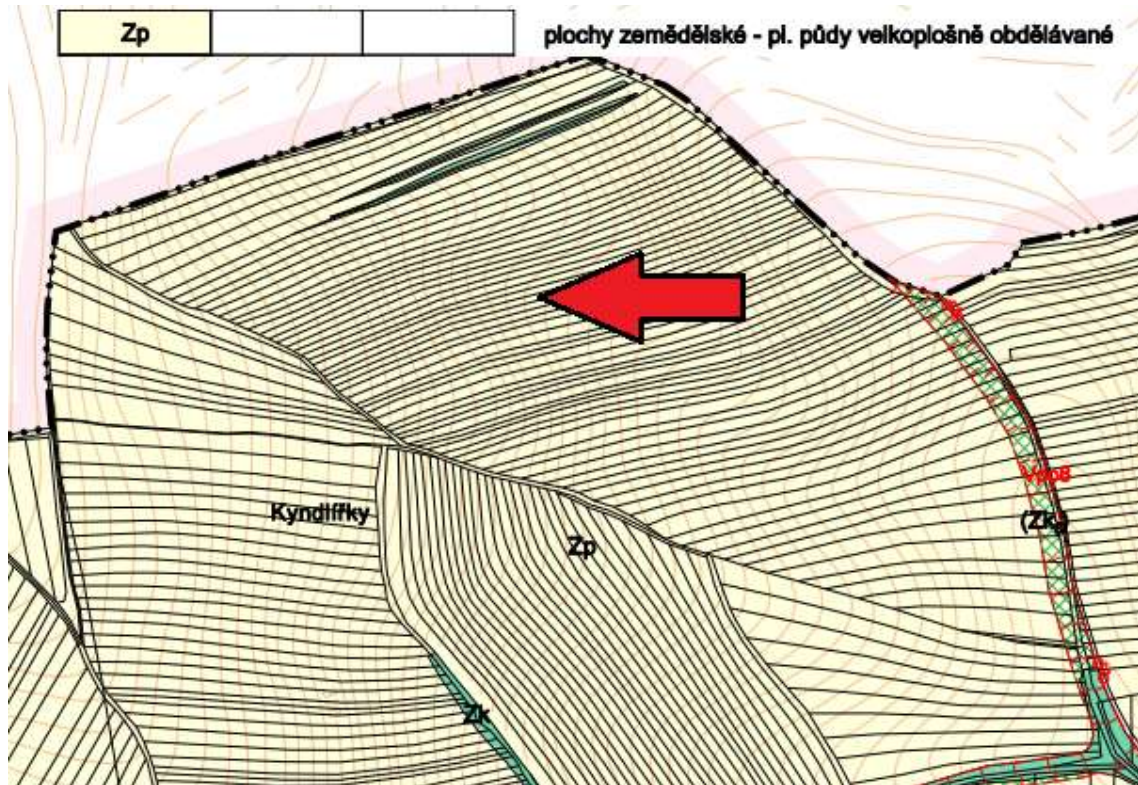


Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí

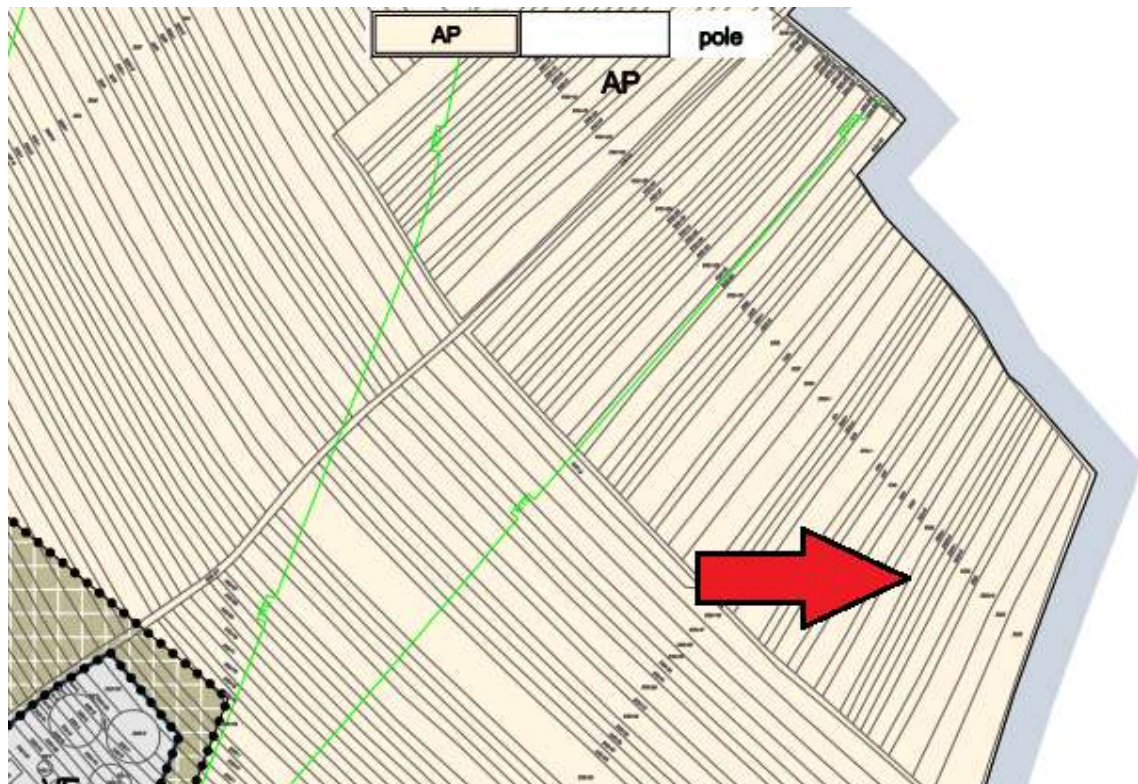


## Výřez z územního plánu

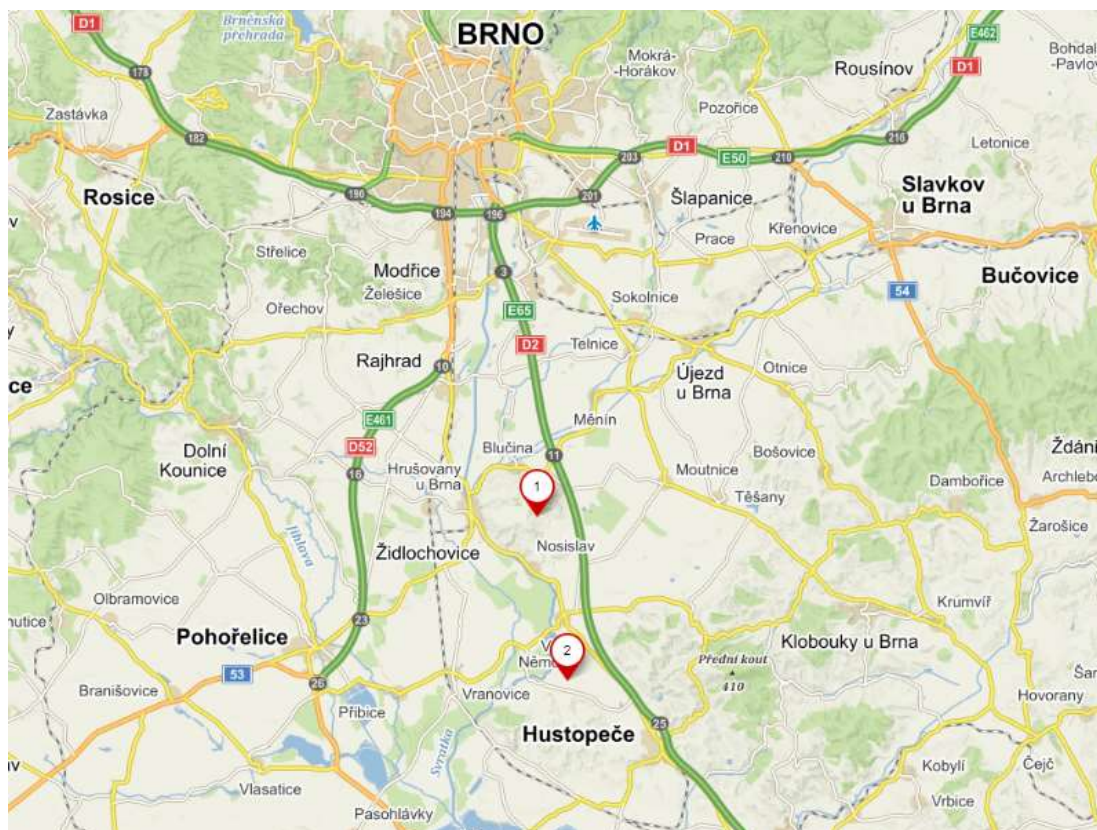
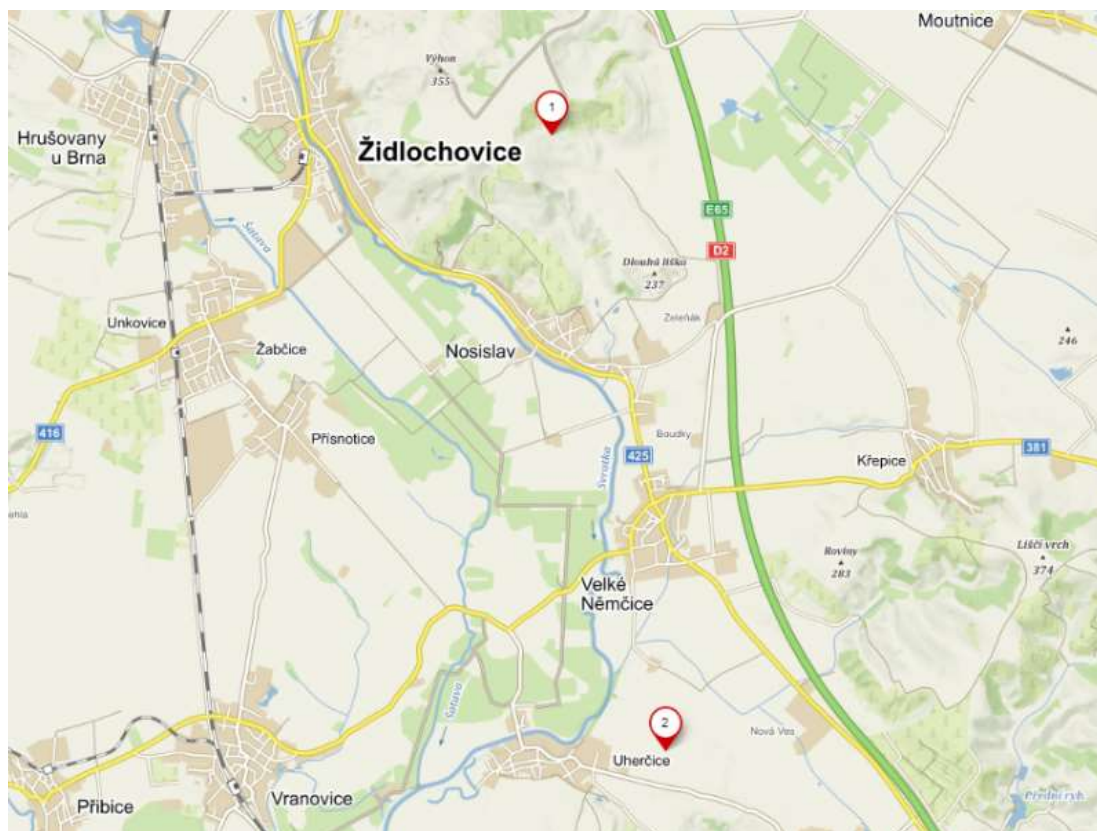
Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav



Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí



## Situace v mapě



## Fotodokumentace předmětu ocenění

Pozemek parc. č. 1577/284 v k.ú. Nosislav



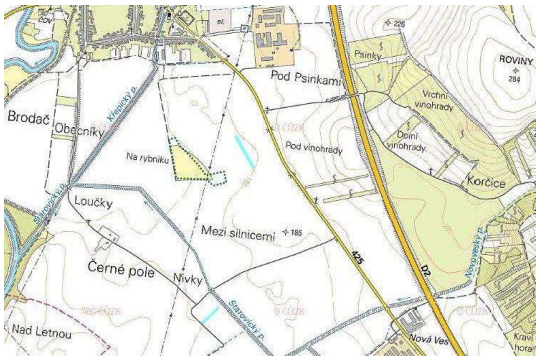
Pozemek parc. č. 3323/1 v k.ú. Uherčice u Hustopečí



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Pozemek, 4478 m<sup>2</sup>, Velké Němčice, okres Břeclav

Celková cena: 180 000 Kč

Lokalita: Velké Němčice, okres Břeclav

#### 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>	Velké Němčice, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	180 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-697/2022-735	<b>Datum podpisu KS</b>	01.03.2022
<b>Plocha pozemku</b>	4478 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji pole v katastru Velké Němčice, na LV1222. Jedná se o dva pozemky, výměra 3048 a 1430 m<sup>2</sup>. Na pozemcích není uzavřená pachtovní smlouva.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

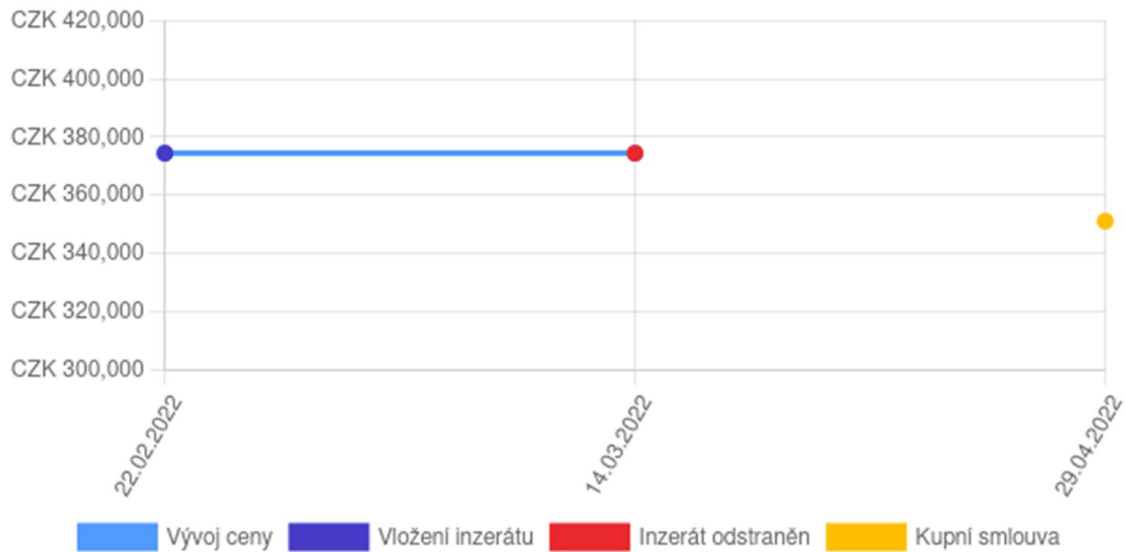


Pozemek, 7800 m<sup>2</sup>, Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 351 100 Kč

Lokalita: Vranovice, okres Brno-venkov

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



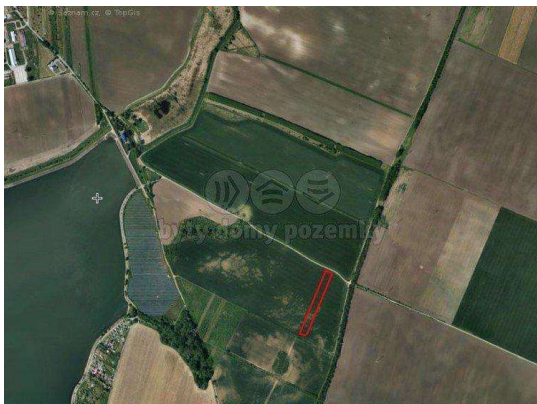
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vranovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	351 100 Kč
Číslo řízení	V-7364/2022-703	Datum podpisu KS	29.04.2022
Plocha pozemku	7800 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme pozemky v k.ú. Vranovice nad Svatkou. Jedná se o parcelu orné půdy o výměře 7800 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS. Přístup po ostatní komunikace ve vlastnictví obce Vranovice. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

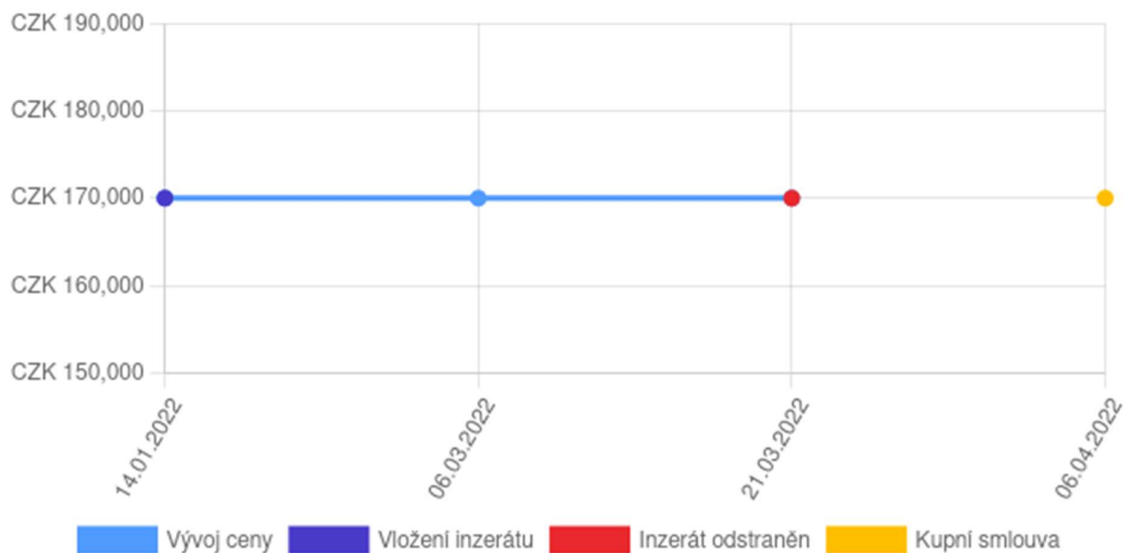


Pozemek, 2936 m<sup>2</sup>, Šakvice, okres Břeclav

Celková cena: 170 000 Kč

Lokalita: Šakvice, okres Břeclav

### 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>	Šakvice, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	170 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-1147/2022-735	<b>Datum podpisu KS</b>	06.04.2022
<b>Plocha pozemku</b>	2936 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Prodej orné půdy v katastrálním území obce Šakvice. Celková výměra orné půdy činí 2936 m<sup>2</sup>. Pole má jižní orientaci. Jedná se o černozemě převážně na rovině, nebo úplně rovině. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 00501. Na pozemku platná pachtovní smlouva. Přístup k pozemku po obecní cestě.



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

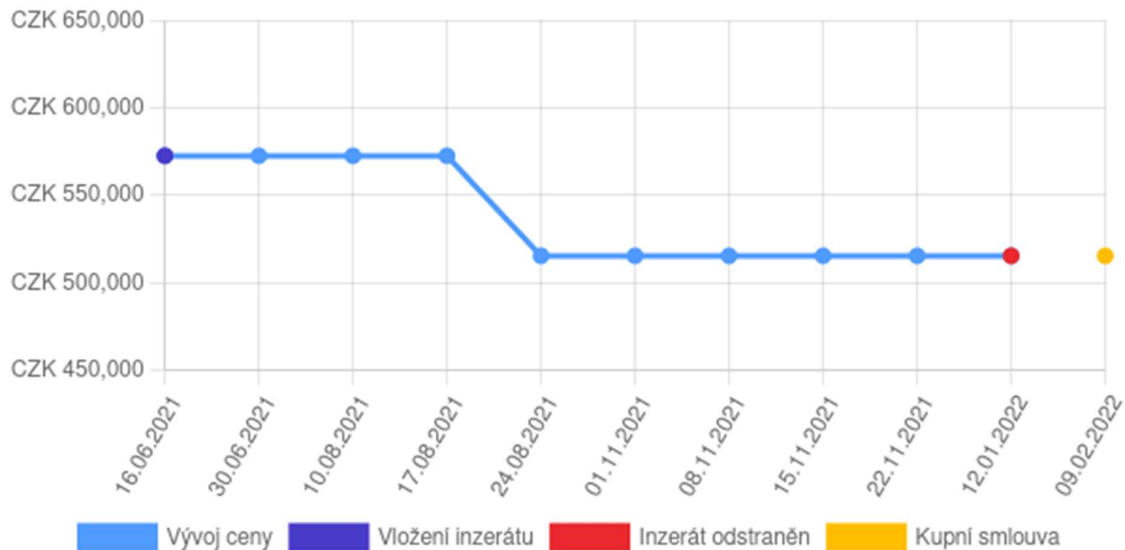


Pozemek, 11451 m<sup>2</sup>, Přibice, okres Brno-venkov

Celková cena: 515 295 Kč

Lokalita: Přibice, okres Brno-venkov

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



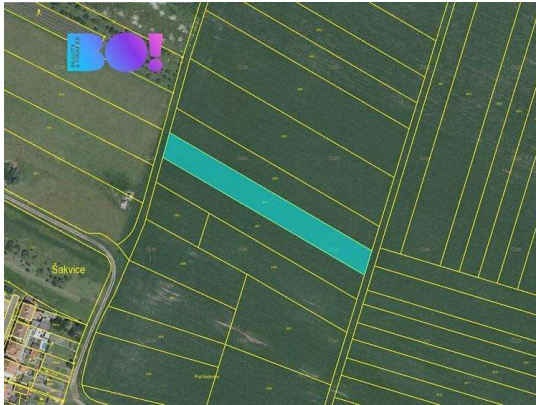
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Přibice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	515 295 Kč
Číslo řízení	V-2443/2022-703	Datum podpisu KS	09.02.2022
Plocha pozemku	11451 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Přibice, v okrese Brno-venkov, LV 136, podíl 1/1 o výměře 11451 m<sup>2</sup> Parcela č.4090 - o výměře 865 m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č.4335 - o výměře 10586 m<sup>2</sup> (Orná půda) 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.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

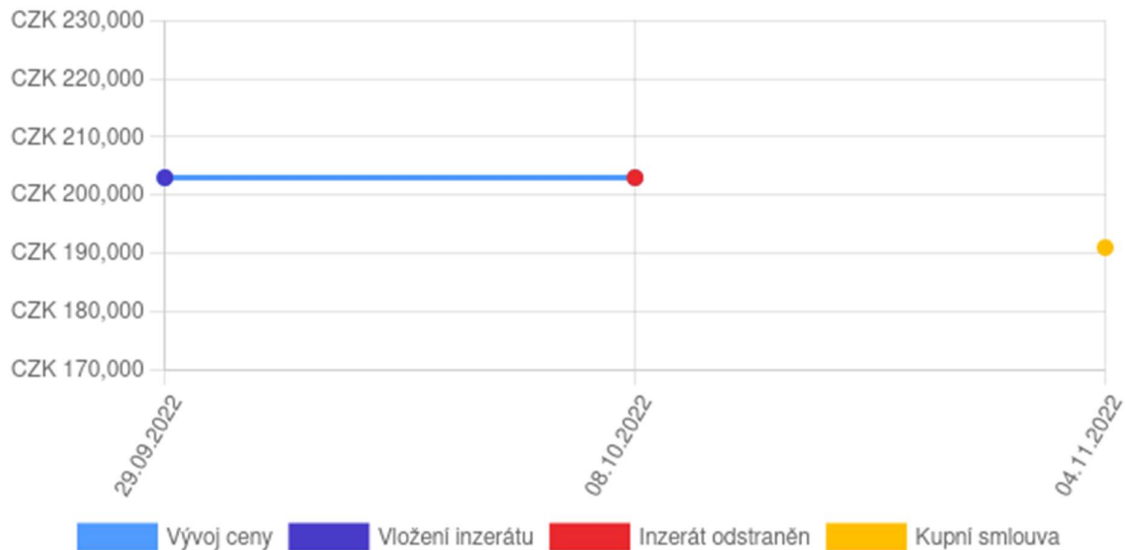


Pozemek, 3576 m<sup>2</sup>, Šakvice, okres Břeclav

Celková cena: 191 000 Kč

Lokalita: Šakvice, okres Břeclav

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



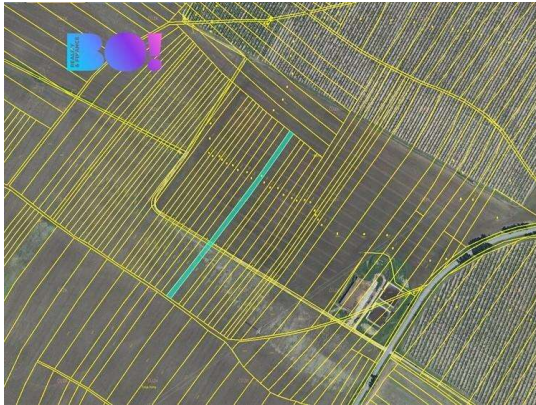
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Šakvice, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	191 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-3667/2022-735	<b>Datum podpisu KS</b>	04.11.2022
<b>Plocha pozemku</b>	3576 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o celkové výměře 3576 m<sup>2</sup> v katastrálním území Šakvice, okres Břeclav. Pozemek tvoří pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 00600. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace



Pozemek, 2432 m<sup>2</sup>, Žabčice, okres Brno-venkov

Celková cena: 133 760 Kč

Lokalita: Žabčice, okres Brno-venkov

### 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>	Žabčice, okres Brno-venkov	<b>Cena dle KS</b>	133 760 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-19651/2022-703	<b>Datum podpisu KS</b>	06.12.2022
<b>Plocha pozemku</b>	2432 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako vinice, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 2432 m<sup>2</sup> v katastrálním území Žabčice, okres Brno-venkov. Výměra vinice činí 1602 m<sup>2</sup>, výměra orné půdy 795 m<sup>2</sup>. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 00401, 00501. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.