

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18506-723/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 8995/11
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Diváky, okres Břeclav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.04.2023
Zpracováno ke dni:	25.04.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984 v obci Diváky, okres Břeclav, katastrální území Diváky [626139] .

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- 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:	Pozemky parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984
Adresa předmětu ocenění:	Diváky, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Diváky
Ulice:	-
Katastrální území:	Diváky [626139]

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice 1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice 2/3

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984 v obci Diváky, okres Břeclav, katastrální území Diváky [626139].

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984 o celkové výměře 7342 m².

Oceňované pozemky parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915 jsou v ÚP vedené a užívané jako zemědělská plocha. Pozemek p.č. 5984 je v ÚP vedený a užívaný jako lesní pozemek.

Pozemky nejsou oplocené.

Přístup je bezproblémový po nezpevněných obecních cestách. Pozemky leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis pozemků	Parcelní čísla	parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984
	Celková výměra	7342 m ²
	Druh pozemku	zemědělské pozemky a lesní pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské - orná půda + lesní pozemek
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemkům	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
Širší vztahy	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět;
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2023 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 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 přikládaná 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 popsaná 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: 424
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Diváky
Katastrální území: Diváky
Počet obyvatel: 501

Vlastnické a evidenční údaje

Drahomíra Vavrdová, Krajinská 225/35, 370 01 České Budějovice, LV: 424, podíl: 1 /
3družstvo Šitbořice Zemědělské, Brněnská 577, 691 76 Šitbořice, LV: 424, podíl: 2 / 3

Obsah

1. Pozemky
2. Porosty

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

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 [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	4947	30110	674	17,63	20,00	21,16	14 261,84
orná půda	4947	35800	314	13,29	20,00	15,95	5 008,30
orná půda	4947	34177	13	1,25	20,00	1,50	19,50
orná půda	4992	34177	1 043	1,25	20,00	1,50	1 564,50
orná půda	4992	30850	811	9,67	20,00	11,60	9 407,60
orná půda	4992	30110	47	17,63	20,00	21,16	994,52

orná půda	4992	30810	98	12,88	20,00	15,46	1 515,08
orná půda	5913	00810	409	11,80	20,00	14,16	5 791,44
orná půda	5913	00840	236	8,42	20,00	10,10	2 383,60
orná půda	5913	04167	995	1,17	20,00	1,40	1 393,00
orná půda	5913	00810	409	11,80	20,00	14,16	5 791,44
orná půda	5913	00840	236	8,42	20,00	10,10	2 383,60
orná půda	5913	04167	995	1,17	20,00	1,40	1 393,00
orná půda	5914	00810	544	11,80	20,00	14,16	7 703,04
orná půda	5914	05800	45	12,29	20,00	14,75	663,75
orná půda	5915	05800	243	12,29	20,00	14,75	3 584,25

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 112 m² **63 858,46**

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	5984	2H3	1 870	4,81		4,81	8 994,70
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 870 m ²							8 994,70

Pozemky - zjištěná cena celkem = 72 853,16 Kč

2. Porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
				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
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na pozemku p.č.: 108Lo7	1 900	90	8,08	68	20	9,000	60
				6,74		0,850	0,850
$Ha = [(8,08 - 6,74) * 0,850 * 1/0,850 + 6,74] * 9,00 * 90 \% = 6,5448 \text{ Kč/m}^2$							12 435,12
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia - celkem							= 12 435,12

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
				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
(JS) jasan ztepilý-Fraxinus excelsior na pozemku p.č.: 108Lo7	1 900	10	15,29	68	24	9,000	60 (min 80)
				15,29		0,844	
$Ha = [(15,29 - 15,29) * 0,844 + 15,29] * 9,00 * 10 \% = 1,3761 \text{ Kč/m}^2$							2 614,59
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtl} - \text{Stáří}) * 0,005]$							0,940
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							1,000
(JS) jasan ztepilý-Fraxinus excelsior - celkem							= 2 457,71

Celkem - lesní porosty	=	14 892,83 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	14 892,83 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	72 853,- Kč
2. Porosty	14 893,- Kč

Výsledná cena - celkem: 87 746,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 87 750,- Kč

slovy: Osmdesátsedmtisícsedmsětpadesát 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 směřena. 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. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, v katastrálním území Diváky.

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	5472 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
1	Šitbořice, okres Břeclav	2286 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
2	Hustopeče, okres Břeclav	10000 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
3	Starovičky, okres Břeclav	20601 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
4	Němčičky, okres Břeclav	12333 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
5	Těšany, okres Brno-venkov	34808 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové 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	37,93 Kč	1	37,93 Kč	1	1	1	1	1	1	1	37,93 Kč
2	44,00 Kč	1	44,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	44,00 Kč
3	34,10 Kč	1	34,10 Kč	1	1	1	1	1	1	1	34,10 Kč
4	37,00 Kč	1	37,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	37,00 Kč
5	54,81 Kč	1	54,81 Kč	1	1	1	1	1	1	1	54,81 Kč
Celkem průměr									41,57 Kč		
Minimum									34,10 Kč		
Maximum									54,81 Kč		
Směrodatná odchylka - s									8,23 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									33,33 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									49,80 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											

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

$$41,57 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 5472 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 227\,460 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

227 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	5472 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
1	Šitbořice, okres Břeclav	2286 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
2	Hustopeče, okres Břeclav	10000 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
3	Starovičky, okres Břeclav	20601 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
4	Němčičky, okres Břeclav	12333 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
5	Těšany, okres Brno-venkov	34808 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37,93 Kč	1	37,93 Kč
2	44,00 Kč	1	44,00 Kč
3	34,10 Kč	1	34,10 Kč
4	37,00 Kč	1	37,00 Kč
5	54,81 Kč	1	54,81 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	34,10 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	54,81 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Střední hodnota			41,57 Kč
Medián			44,00 Kč
Rozdíl max-min			20,71 Kč

Základní cena: 41,57 Kč/m²

Úprava ceny: 41,57 Kč * 1,0000 = 41,57 Kč/m²

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

41,57 Kč/m²

* 5472 m²

= 227 471 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

227 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	5472 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
1	Šitbořice, okres Břeclav	2286 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
2	Hustopeče, okres Břeclav	10000 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
3	Starovičky, okres Břeclav	20601 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
4	Němčičky, okres Břeclav	12333 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
5	Těšany, okres Brno-venkov	34808 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-

Vyloučení extrémní hodnoty

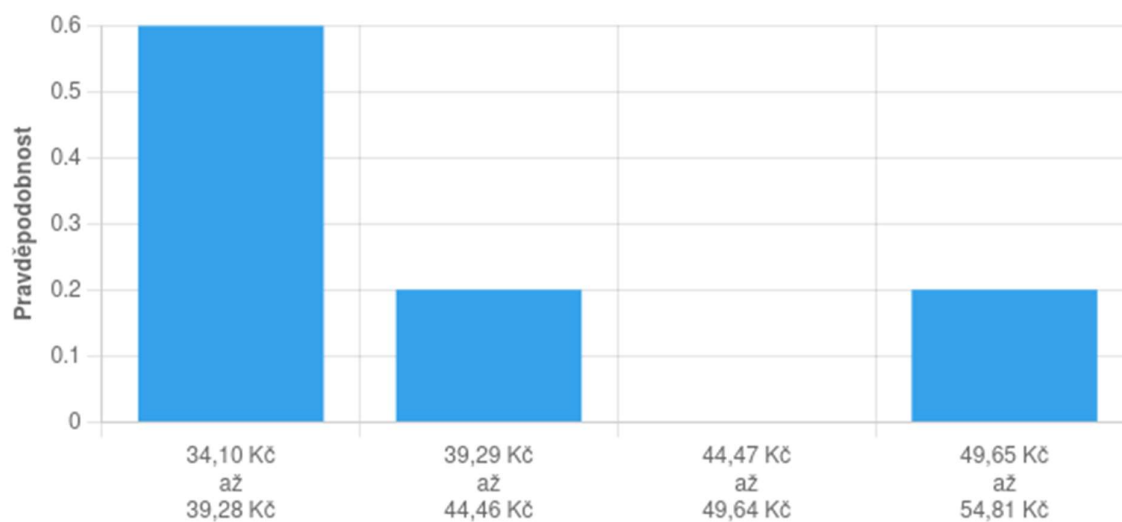
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37,93 Kč	1	37,93 Kč
2	44,00 Kč	1	44,00 Kč
3	34,10 Kč	1	34,10 Kč
4	37,00 Kč	1	37,00 Kč
5	54,81 Kč	1	54,81 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	34,10 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	54,81 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Aritmetický průměr			41,57 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
34,10 Kč	až	39,28 Kč	3	0.6
39,29 Kč	až	44,46 Kč	1	0.2
44,47 Kč	až	49,64 Kč	0	0
49,65 Kč	až	54,81 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 34,10 Kč/m² do 39,28 Kč/m²
_____ * 5472 m²
od 186 595,00 Kč do 214 940,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 187 000 Kč do 215 000 Kč

B) Lesní pozemek parc. č. 5984 v katastrálním území Diváky.

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	1870 m ²	les	Bez sítí	-	-
1	Němčíčky, okres Břeclav	3832 m ²	les	Bez sítí	-	-
2	Uherčice, okres Břeclav	1125 m ²	les	Bez sítí	-	-
3	Přísnovice, okres Brno-venkov	1829 m ²	les	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové 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	17,60 Kč	1	17,60 Kč	1	1	1	1	1	1	1	17,60 Kč
2	30,00 Kč	1	30,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	30,00 Kč
3	36,00 Kč	1	36,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	36,00 Kč
Celkem průměr									27,87 Kč		
Minimum									17,60 Kč		
Maximum									36,00 Kč		
Směrodatná odchylka - s									9,38 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									18,48 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									37,25 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											

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

27,87 Kč/m²

* 1870 m²

= 52 111 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

52 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	1870 m ²	les	Bez sítí	-	-
1	Němčičky, okres Břeclav	3832 m ²	les	Bez sítí	-	-
2	Uherčice, okres Břeclav	1125 m ²	les	Bez sítí	-	-
3	Přísnovice, okres Brno-venkov	1829 m ²	les	Bez sítí	-	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17,60 Kč	1	17,60 Kč
2	30,00 Kč	1	30,00 Kč
3	36,00 Kč	1	36,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	17,60 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	36,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.05
Střední hodnota			27,87 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8,13 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			10,27 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	30,00 Kč	1	30,00 Kč
3	36,00 Kč	1	36,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	30,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	36,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.2
Střední hodnota			33,00 Kč
Medián			33,00 Kč
Rozdíl max-min			6,00 Kč

Základní cena: 33,00 Kč/m²

Úprava ceny: 33,00 Kč * 1,0000 = 33,00 Kč/m²

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

33,00 Kč/m²

* 1870 m²

= 61 710 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

62 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Diváky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Diváky, okres Břeclav	1870 m ²	les	Bez sítí	-	-
1	Němčičky, okres Břeclav	3832 m ²	les	Bez sítí	-	-
2	Uherčice, okres Břeclav	1125 m ²	les	Bez sítí	-	-
3	Přísnovice, okres Brno-venkov	1829 m ²	les	Bez sítí	-	-

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17,60 Kč	1	17,60 Kč
2	30,00 Kč	1	30,00 Kč
3	36,00 Kč	1	36,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	17,60 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	36,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.05
Aritmetický průměr			27,87 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8,13 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			10,27 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

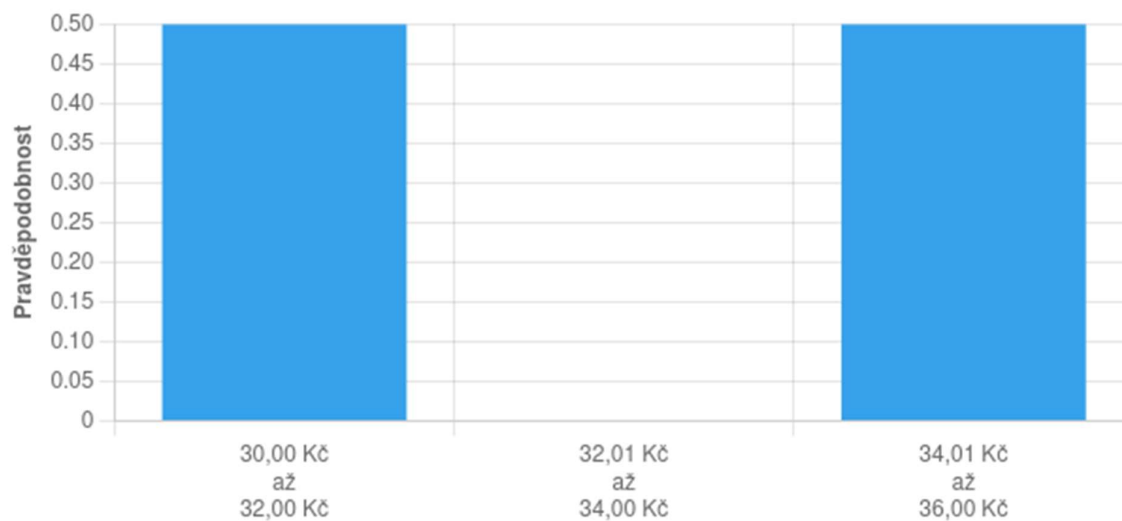
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	30,00 Kč	1	30,00 Kč
3	36,00 Kč	1	36,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	30,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	36,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.2
Aritmetický průměr			33,00 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
30,00 Kč	až	32,00 Kč	1	0.5
32,01 Kč	až	34,00 Kč	0	0
34,01 Kč	až	36,00 Kč	1	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} &\text{od } 30,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 36,00 \text{ Kč/m}^2 \\ &\quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 1870 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ &\text{od } 56\,100,00 \text{ Kč do } 67\,320,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 56 000 Kč do 67 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu **87 750,- Kč**

A) ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů **227 000 Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM **227 000 Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR **od 187 000 Kč do 215 000 Kč**

B) LESNÍ POZEMEK

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů **52 000 Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM **62 000 Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR **od 56 000 Kč do 67 000 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 4947, 1992, 5913, 5914, 5915, 5984 v obci Diváky, okres Břeclav, katastrální území Diváky.

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

$$227\,000 + 52\,000 = 279\,000 \text{ Kč}$$

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 činí:

$$279\,000 / 3 = 93\,000 \text{ Kč}$$

Jelikož jde o minoritní spoluvlastnický podíl, který je na trhu hůře prodejný, aplikuje se srážka 10 %. $93\,000 * 0,9 = 83\,700 \text{ Kč}$

83 700,- Kč

Slovy: osmdesáttřítisícsetmsetkorunčeských

Vypracoval:

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

V Praze, dne 25.04.2023



.....
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 18506-723/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	424
Katastrální území:	Diváky [626139]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Pozemky

Parcelní číslo
4947
4992
5913
5914
5915
5984

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 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4947
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1001
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30110	674
35800	314
34177	13

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

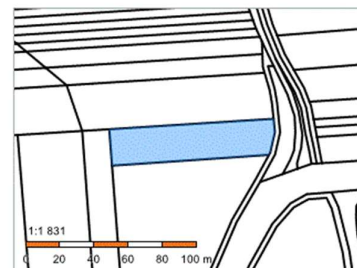
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4992
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1999
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
34177	1043
30850	811
30110	47
30810	98

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

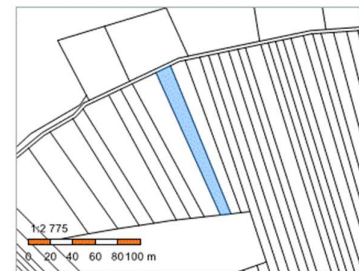
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5913
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1640
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00810	409
00840	236
04167	995

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

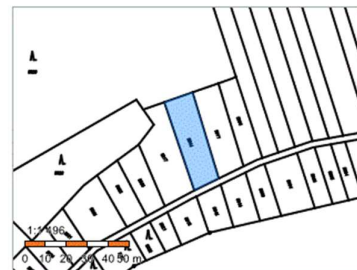
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5914
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	589
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00810	544
05800	45

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

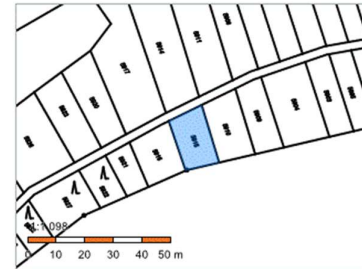
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5915
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	243
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
05800	243

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

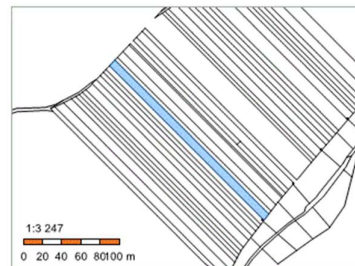
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5984
Obec:	Diváky [584401]
Katastrální území:	Diváky [626139]
Číslo LV:	424
Výměra [m ²]:	1870
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vavrdová Drahomíra, Krajinská 225/35, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	1/3
Zemědělské družstvo Šitbořice, Brněnská 577, 69176 Šitbořice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vavrdová Drahomíra

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 09:00.

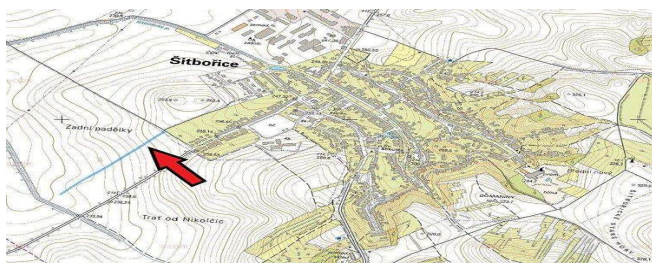
Fotodokumentace předmětu ocenění



Porovnávací vzorky – zemědělská půda

1) Prodej, Pozemek, 2286 m², Šitbořice, okres Břeclav

Identifikace



Pozemek, 2286 m², Šitbořice, okres Břeclav

Celková cena: 86 713 Kč

Adresa: Šitbořice, okres Břeclav

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

Cena dle KS	86 713 Kč	Datum podpisu KS	17.08.2022
Číslo řízení	V-2830/2022-735	Plocha pozemku (m2)	2286

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Šitbořice, v okrese Břeclav, LV 332, podíl 1/2 o výměře 2286 m² Parcela č. 11174 - o výměře 4555 m² Parcela č. 11175 - o výměře 16 m² Pozemky se nacházejí v přímé blízkosti rodinných domků. Parcely jsou u silniční komunikace, čímž je zajištěn bezproblémový přístup na pozemek. V oblasti, kde se pozemky nacházejí, se v poslední době rapidně zvýšil počet developerských projektů. Investiční příležitost. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-2830/2022-735	17.08.2022	08.09.2022	86 713 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Šitbořice, Šitbořice, okres Břeclav

Plocha pozemku: 4555 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 11174 Šitbořice

Pozemek, Šitbořice, Šitbořice, okres Břeclav

Plocha pozemku: 16 m², Typ pozemku: ostatní

č. 11175 Šitbořice

2) Prodej, Pozemek, 10000 m², Hustopeče, okres Břeclav

Identifikace



**Pozemek, 10000 m²,
Hustopeče, okres Břeclav**

Celková cena: 440 000 Kč

Adresa: Hustopeče, okres Břeclav

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

Cena dle KS	440 000 Kč	Datum podpisu KS	20.01.2023
Číslo řízení	V-210/2023-735	Plocha pozemku (m2)	10000

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi pozemek v Hustopečích u Brna, který je v současné době veden na katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se skládá z jedné samostatné parcely, má obdélníkový tvar a jeho celková výměra činí 10.000 m². V současné době je pozemek na základě pachtovní smlouvy pronajat soukromé zemědělské firmě. Město Hustopeče leží v samém srdci jižní Moravy mezi Brnem a Břeclaví (od Brna cca 30 km) a představuje vynikající výchozí bod pro milovníky vína i cykloturisty. Může se chlubit středoevropským unikátem - dvěma mandloňovými sady. Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, zda je poloha tohoto pozemku vhodná pro vaše záměry - proto neváhejte a kontaktujte makléře. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-210/2023-735	20.01.2023	14.02.2023	440 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Hustopeče u Brna, Hustopeče, okres Břeclav

Plocha pozemku: 10000 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 4824/3 Hustopeče u Brna

3) Prodej, Pozemek, 20601 m², Starovičky, okres Břeclav

Identifikace



**Pozemek, 20601 m²,
Starovičky, okres Břeclav**

Celková cena: 702 434 Kč

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

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

Cena dle KS	702 434 Kč	Datum podpisu KS	02.11.2022
Číslo řízení	V-3644/2022-735	Plocha pozemku (m2)	20601

Slovní popis

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 Starovičky, okres Břeclav v Jihomoravském kraji. K prodeji jsou pozemky zapsané na LV 186, konkrétně parc. č. 1125/6, 4213, 4814, 4815, 4826, 4827 a 4848, parc. č. 3886, parc. č. 4119. Nabízené pozemky mají celkovou výměru 20 601 m². Většinu této výměry činí 17 459 m², trvalý travní porost 2 617 m² a ostatní plocha 525 m². Obec Starovičky leží přibližně 5 km jihovýchodně od Hustopečí, téměř na březích vodní nádrže Nové Mlýny a v blízkosti CHKO Pálava. Tedy v kraji, kde je zemědělská půda velmi úrodná. O tomto svědčí i BPEJ u nabízených pozemků - 11,21 Kč. 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.

Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-3644/2022-735	02.11.2022	24.11.2022	702 434 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 1968 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 1125/6 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 3784 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 3886 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 6924 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 4119 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 4783 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 4213 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 509 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 4814 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 233 m², **Typ pozemku:** ostatní
č. 4815 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 574 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 4826 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 292 m², **Typ pozemku:** ostatní
č. 4827 Starovičky

Pozemek, Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 1534 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 4848 Starovičky

4) Prodej, Pozemek, 12333 m², Němčičky, okres Břeclav

Identifikace



**Pozemek, 12333 m²,
Němčičky, okres Břeclav**

Celková cena: 456 320 Kč

Adresa: Němčičky, okres Břeclav

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

Cena dle KS	456 320 Kč	Datum podpisu KS	01.02.2023
Číslo řízení	V-322/2023-735	Poznámka k ceně	Vyvolávací cena za pozemek je 369 990 Kč
Plocha pozemku (m ²)	12333	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Oba spoluvlastníci prodají formou internetové aukce na dražebním portálu Česká půda pozemek o rozloze 1,2 ha orné půdy v k.ú. Němčičky u Hustopečí, okres Břeclav. Pozemek je propachtován u pachtýře Richarda Stávka, pachtovní smlouva s 3letou výpovědní lhůtou.

Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-322/2023-735	01.02.2023	23.02.2023	456 320 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Němčičky u Hustopečí, Němčičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 12333 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 4604 Němčičky u Hustopečí

5) Prodej, Pozemek, 34808 m², Těšany, okres Brno-venkov

Identifikace



Pozemek, 34808 m², Těšany, okres Brno-venkov

Celková cena: 1 907 914 Kč

Adresa: Těšany, okres Brno-venkov

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

Cena dle KS	1 907 914 Kč	Datum podpisu KS	17.10.2022
Číslo řízení	V-16969/2022-703	Plocha pozemku (m²)	34808

Slovní popis

Všechny pozemky jsou zemědělsky využívány a pokud jste pouze investor a ne zemědělec, lze si na nich můžete sjednat velmi zajímavý výnos v podobě každoročního pachtovného. Pozemky jsou v tuto chvíli užívány místním zemědělcem, avšak bez platné pachtovní smlouvy. Tím je budoucímu investorovi zajištěna dobrá vyjednávací pozice směrem k současnému nebo jinému zemědělci ohledně výše pachtovného. Pozemky naleznete v kú Těšany na dvou a to LV č. 1179 a LV č. 1748. - parcelní číslo 5171 – 26 205 m² – orná půda - parcelní číslo 6307 – 3 461 m² – orná půda - parcelní číslo 5203 – 5 142 m² – orná půda Celková výměra pozemků je 34 808 m².

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-16969/2022-703	17.10.2022	08.11.2022	1 907 914 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Těšany, Těšany, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 26205 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 5171 Těšany

Pozemek, Těšany, Těšany, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 5142 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 5203 Těšany

Pozemek, Těšany, Těšany, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 3461 m², Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 6307 Těšany

Porovnávací vzorky – lesní pozemek

1) Prodej, Pozemek, 3832 m², Němčičky, okres Břeclav

Identifikace



Pozemek, 3832 m², Němčičky, okres Břeclav

Celková cena: 67 443 Kč

Adresa: Němčičky, okres Břeclav

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

Cena dle KS	67 443 Kč	Datum podpisu KS	01.06.2022
Číslo řízení	V-1908/2022-735	Plocha pozemku (m2)	3832

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Němčičky u Hustopečí, v okrese Břeclav, LV 118, podíl 1/1 o výměře 3832 m². Parcela č. 4649 - o výměře 1924 m² (Les) Parcela č. 4814 - o výměře 1702 m² (Les) Parcela č. 4815 - o výměře 206 m² (Ostatní plocha). Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-1908/2022-735	01.06.2022	23.06.2022	67 443 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Němčičky u Hustopečí, Němčičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 1924 m², Typ pozemku: lesní pozemek

č. 4649 Němčičky u Hustopečí

Pozemek, Němčičky u Hustopečí, Němčičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 1702 m², Typ pozemku: lesní pozemek

č. 4814 Němčičky u Hustopečí

Pozemek, Němčičky u Hustopečí, Němčičky, okres Břeclav

Plocha pozemku: 206 m², Typ pozemku: ostatní

č. 4815 Němčičky u Hustopečí

2) Prodej, Pozemek, 1125 m², Uherčice, okres Břeclav

Identifikace



Pozemek, 1125 m², Uherčice, okres Břeclav

Celková cena: 33 750 Kč

Adresa: Uherčice, okres Břeclav

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

Cena dle KS	33 750 Kč	Datum podpisu KS	06.06.2022
Číslo řízení	V-1960/2022-735	Plocha pozemku (m2)	1125

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Uherčice u Hustopečí, v okrese Břeclav, LV 402, podíl 1/1 o výměře 1125 m². Parcela č. 3770/171 - o výměře 402 (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. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-1960/2022-735	06.06.2022	28.06.2022	33 750 Kč

Nemovitosti v transakci

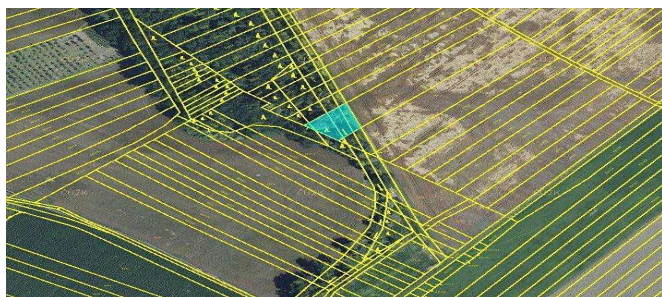
Pozemek, Uherčice u Hustopečí, Uherčice, okres Břeclav

Plocha pozemku: 1125 m², Typ pozemku: lesní pozemek

č. 3770/171 Uherčice u Hustopečí

3) Prodej, Pozemek, 1829 m², Přísnovice, okres Brno-venkov

Identifikace



Pozemek, 1829 m², Přísnovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 65 844 Kč

Adresa: Přísnovice, okres Brno-venkov

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

Cena dle KS	65 844 Kč	Datum podpisu KS	14.04.2022
Číslo řízení	V-6529/2022-703	Plocha pozemku (m2)	1829

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Přísnovice, v okrese Brno-venkov, LV 357, podíl 1/1 o výměře 1829 m². Parcela č. 803/195 - o výměře 282 m² (Les) Parcela č. 855/9 - o výměře 148 m² (Ostatní plocha) Parcela č. 856/14 - o výměře 209 m² (Vodní plocha) Parcela č. 857/6 - o výměře 258 m² (Les) Parcela č. 858/2 - o výměře 14 m² (Les) Parcela č. 803/137 - o výměře 918 m² (Les) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-6529/2022-703	14.04.2022	10.05.2022	65 844 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 918 m², Typ pozemku: lesní pozemek

č. 803/137 Přísnovice

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 282 m², Typ pozemku: lesní pozemek

č. 803/195 Přísnovice

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 148 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 855/9 Přísnovice

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 209 m², **Typ pozemku:** vodní plocha

č. 856/14 Přísnovice

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 258 m², **Typ pozemku:** lesní pozemek

č. 857/6 Přísnovice

Pozemek, Přísnovice, Přísnovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 14 m², **Typ pozemku:** lesní pozemek

č. 858/2 Přísnovice