

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051191/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mgr. Martin Kolář  
Na Vinici 1227/32  
405 02 Děčín

insolvenční správce dlužníka Petr Hanáček,  
trvale bytem Na Valtické 756/91, 691 41 Břeclav

**Číslo jednací:** KSBR 32 INS 18180 / 2021

**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:** Hrušky, okres Břeclav

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 12.07.2024

**Zpracováno ke dni:** 12.07.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 12.07.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 k pozemkům parc. č. 1570/17, 1574/23, 1618/15, 1727, 2078/402 v obci Hrušky, okres Břeclav, katastrální území Hrušky, zapsáno na listu vlastnictví č. 1301.

## **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 prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, 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. 1570/17, 1574/23, 1618/15, 1727, 2078/402  
Adresa předmětu ocenění: Hrušky, okres Břeclav  
Kraj: Jihomoravský kraj  
Okres: Břeclav  
Obec: Hrušky  
Katastrální území: Hrušky  
Počet obyvatel: 1 624  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 221,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

**Základní cena stavebního pozemku**  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,258,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.07.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav 1/2  
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno 1/4  
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav 1/4

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1570/17, 1574/23, 1618/15, 1727, 2078/402 v obci Hrušky, okres Břeclav, katastrální území Hrušky, zapsáno na listu vlastnictví č. 1301.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1570/17 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 48 m<sup>2</sup>, parc. č. 1574/23 – orná půda, o výměře 1451 m<sup>2</sup>, parc. č. 1618/15 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 37 m<sup>2</sup>, parc. č. 1727 – orná půda, o výměře 2399 m<sup>2</sup>, parc. č. 2078/402 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>. Předmětné pozemky tvoří pruh pozemku, který je v přední části stavební a v zadní části zemědělský a navazuje na zástavbu rodinným domy.

Předmětné pozemky parc. č. 1570/17 – o výměře 48 m<sup>2</sup>, parc. č. 1574/23 – o výměře 1451 m<sup>2</sup>, jsou stavební. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako BR Z04 - plochy bydlení - v rodinných domech.

Předmětné pozemky parc. č. 1618/15 – o výměře 37 m<sup>2</sup>, parc. č. 1727 – o výměře 2399 m<sup>2</sup>, parc. č. 2078/402 – o výměře 39 m<sup>2</sup>, jsou užívány jako zemědělská plocha. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako ZO - plochy zemědělské - orná půda, DU - plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oploceny. Na předmětných pozemcích se trvalé porosty nenachází.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2399/13	ostatní plocha	Obec Hrušky, U zbrojnice 100, 69156 Hrušky
2399/2	ostatní plocha	Obec Hrušky, U zbrojnice 100, 69156 Hrušky

Pozemky leží v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném pozemku parc. č. 1570/17 vázne věcné břemeno dodavatelů energií, uvedená skutečnost nemá vliv na cenu objektu, pozemek se nachází u komunikace.

Předmětné nemovitosti se nachází v **oblasti chráněného ložiskového území**. Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. **Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba zažádat o souhlasné závazné stanovisko kraje.**

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 1570/17, 1574/23 parc. č. 1618/15, 1727, 2078/402
	Celková výměra	3974 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemky zemědělské pozemky
	Územní plán	BR Z04 - plochy bydlení - v rodinných domech ZO - plochy zemědělské - orná půda, DU - plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	ne

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	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; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	Předmětné nemovitosti se nachází v <b>oblasti chráněného ložiskového území</b> . Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. <b>Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba zažádat o souhlasné závazné stanovisko kraje.</b>

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.07.2024 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 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 oblíbou 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.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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.

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$



## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,939}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,948}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,930}$$

## 1. Pozemky - LV č. 1301

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T = 0,990}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P = 0,939}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - chráněné ložiskové území	II	-0,01
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 0,939 = \mathbf{0,920}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 258,-	0,920	0,300	347,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1574/23	1 451	347,21	503 801,71
Stavební pozemek - celkem			1 451		<b>503 801,71</b>

**Stavební pozemky 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 I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

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	1 258,-	0,240 1,000	301,92

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	1570/17	48	301,92	14 492,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1618/15	37	301,92	11 171,04

§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	2078/402	39	301,92	11 774,88
Ostatní stavební pozemky - celkem			124		<b>37 438,08</b>

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1727	00501	330	9,18	60,00	14,69	4 847,70
		02210	230	6,53	60,00	10,45	2 403,50
		00600	1 839	12,79	60,00	20,46	37 625,94

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 399 m<sup>2</sup> **44 877,14**

**Pozemky - LV č. 1301 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **586 116,93 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 4

**Pozemky - LV č. 1301 - cena zjištěná celkem** = **146 529,23 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky - LV č. 1301 146 529,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 146 529,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 146 530,- 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.

### **Pozemky parc. č. 1570/17, 1574/23 v katastrálním území Hrušky**

Hrušky, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hrušky, okres Břeclav	1499 m <sup>2</sup>	pozemek určený k zastavění	is na hranici pozemku	po obecní zpevněné komunikaci	chráněná ložisková území
1	Hrušky, okres Břeclav	511 m <sup>2</sup>	pozemek určený k zastavění	is na hranici pozemku	po obecní zpevněné komunikaci	chráněná ložisková území
2	Hlavní, Hrušky, okres Břeclav	624 m <sup>2</sup>	pozemek určený k zastavění	všechny is, studna na pozemku	po obecní zpevněné komunikaci	chráněná ložisková území
3	Tvrdonice, okres Břeclav	642 m <sup>2</sup>	pozemek určený k zastavění	přípojka na elektřinu, ostatní is na hranici pozemku	po obecní zpevněné komunikaci	chráněná ložisková území

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 přístup	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 739,73 Kč	1	2 739,73 Kč	1	1.1	1	1	1	1	1.1	2 490,66 Kč
2	3 205,13 Kč	1	3 205,13 Kč	1	1.09	1	1.1	1	1	1.199	2 673,17 Kč
3	2 866,04 Kč	1	2 866,04 Kč	1	1.09	1	1.02	1	1	1.1118	2 577,84 Kč
Celkem průměr										2 580,56 Kč	
Minimum										2 490,66 Kč	
Maximum										2 673,17 Kč	
Směrodatná odchylka - s										91,28 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 489,27 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 671,84 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: Jedná se o stavební pozemky a pozemky určené k zastavění ze stejné a blízké lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti pozemku, u dostupnosti inženýrských sítí. Oceňovaný pozemek i srovnávané pozemky se shodně nachází v ložiskovém území.

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

2 580,56 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1499 m<sup>2</sup>

= 3 868 255 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 868 000 Kč**

**Pozemky parc. č. 1618/15, 1727, 2078/402 v katastrálním území Hrušky**

Hrušky, okres Břeclav					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hrušky, okres Břeclav	2475 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha	po obecní nezpevněné komunikaci	bez pachtovní smlouvy
1	Starý Poddvorov, okres Hodonín	5051 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek - orná půda	po obecní nezpevněné komunikaci	pachtovní smlouva
2	Moravský Žižkov, okres Břeclav	11629 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek - orná půda	po obecní nezpevněné komunikaci	bez pachtovní smlouvy
3	Prušánky, okres Hodonín	7543 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek - orná půda	po obecní nezpevněné komunikaci	pachtovní smlouva

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60,00 Kč	1	60,00 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	57,14 Kč
2	64,15 Kč	1	64,15 Kč	1	1	1	1	1	1	64,15 Kč
3	57,00 Kč	1	57,00 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	54,29 Kč
Celkem průměr										58,53 Kč
Minimum										54,29 Kč
Maximum										64,15 Kč
Směrodatná odchylka - s										5,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										53,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										63,60 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: Jedná se o zemědělské pozemky z blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány v úvaze odhadce, zde je zohledněna skutečnost, zda jsou pozemky propachtovány.

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

58,53 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2475 m<sup>2</sup>

= 144 852 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**145 000 Kč**

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

### **Výsledek dle cenového předpisu**

146 530 Kč

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

Pozemky parc. č. 1570/17, 1574/23

3 868 000 Kč

#### **Cena podílu id. 1/4**

967 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Odůvodnění: minoritní podíl

### **Výsledná cena podílu 1/4**

**822 000 Kč**

Pozemky parc. č. 1618/15, 1727, 2078/402

145 000 Kč

#### **Cena podílu id. 1/4**

36 000 Kč

### **Výsledná cena podílu 1/4**

**36 000 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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 k pozemkům parc. č. 1570/17, 1574/23, 1618/15, 1727, 2078/402 v obci Hrušky, okres Břeclav, katastrální území Hrušky, zapsáno na listu vlastnictví č. 1301.

**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**

**858 000 Kč**

Slovy: osmsetpadesátosmtisíc českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.07.2024



Pavel Hurtík

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 051191/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Výpis z katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1301
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>

[Zobrazení v mapě](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">1570/17</a>
<a href="#">1574/23</a>
<a href="#">1618/15</a>
<a href="#">1727</a>
<a href="#">2078/402</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

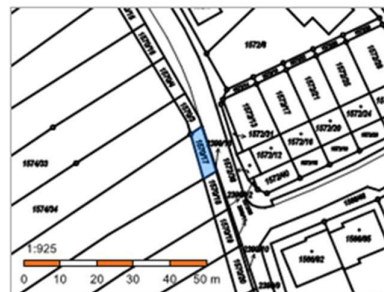
#### Práva stavby

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 Břeclav](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1570/17</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky [584487]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1301</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	48
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

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 Břeclav](#)



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1574/23</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky [584487]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1301</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1451
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
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">00501</a>	468
<a href="#">00600</a>	983

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

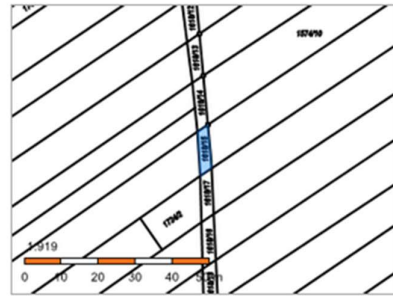
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1618/15</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky [584487]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>
Číslo LV:	1301
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	37
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

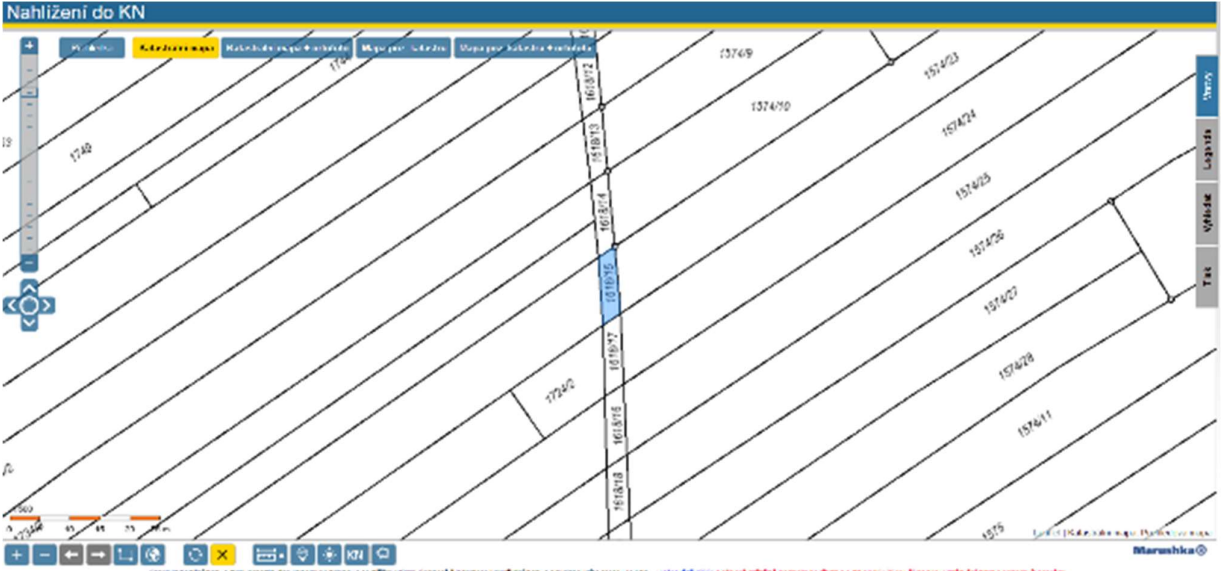
Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

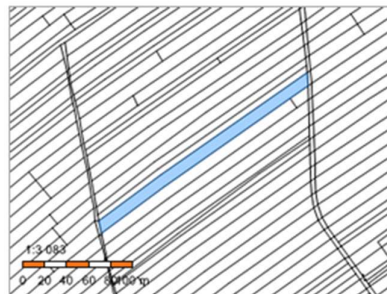
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1727</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky [584487]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky [648701]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1301</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2399
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">00501</a>	330
<a href="#">02210</a>	230
<a href="#">00600</a>	1839

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

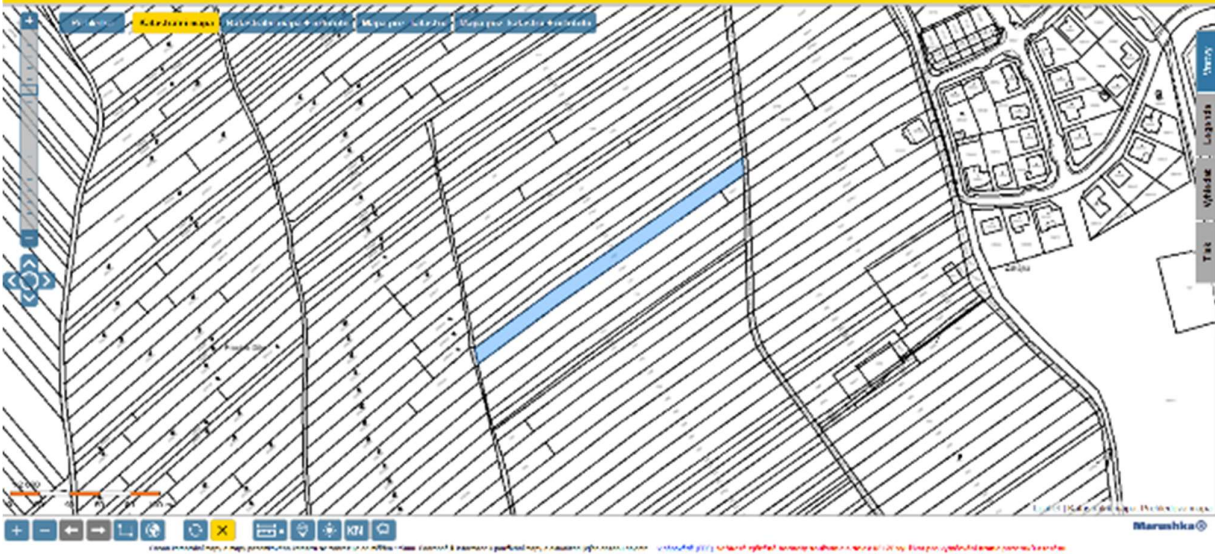
## Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

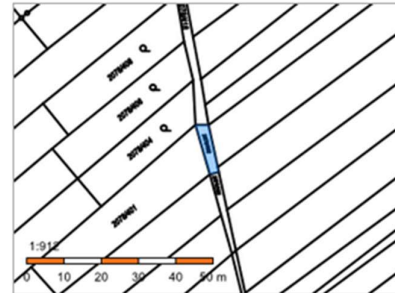
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

## Nahlížení do KN



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2078/402</a>
Obec:	<a href="#">Hrušky (584487)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hrušky (648701)</a>
Číslo LV:	<a href="#">1301</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachman Jiří a Bachmanová Ludmila, J. Opletala 2889/15, 69002 Břeclav	1/2
Czanderlová Adéla, Keřová 705/11, Žebětín, 64100 Brno	1/4
Hanáček Petr, Na Valtické 756/91, Charvátská Nová Ves, 69141 Břeclav	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

### Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

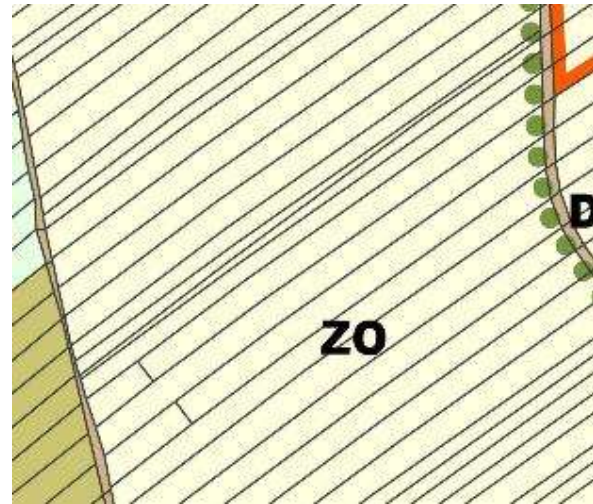
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)



# Ortofoto mapa



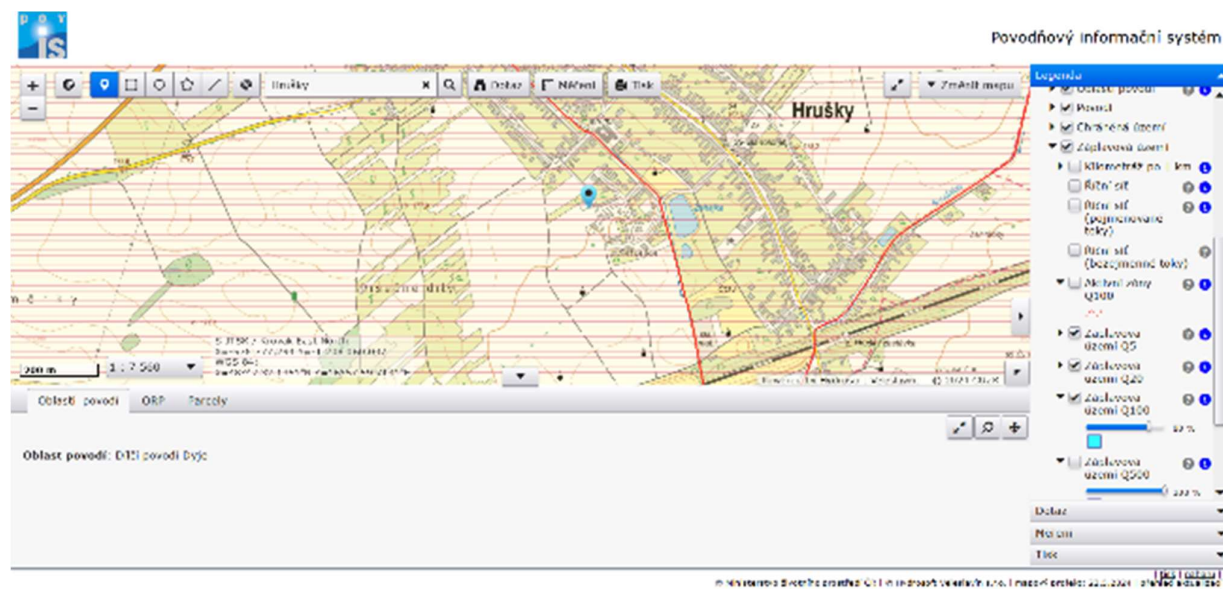
## Výřez z územního plánu



### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	název	kód	popis
BR	BR	BR	kód ploch
	Z21	Z21	rozšíření zastavitelných ploch
	P37	P37	rozšíření ploch pro dopravu
	M03	M03	rozšíření nezastavitelných ploch
			BR plochy bydlení - v rodinných domech
			BB plochy bydlení - v bytových domech
			OV plochy občanského vybavení
			OT plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
			OZ plochy občanského vybavení - kulturní
			SO plochy smíšené obytné
			BVz plochy smíšené výrobní - vlna sklady a rekreace
			VB plochy výroby a skladování
			VD plochy výroby a skladování - výroba dřeva
			VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská
			UP plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
			UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
			TI plochy technické infrastruktury - interní sítě
			TO plochy technické infrastruktury - odpadní a odpady
			DC plochy dopravní infrastruktury - logistická centra, komplexní doprava
			DB plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
			DZ plochy dopravní infrastruktury - dráhová doprava
			DP plochy dopravní infrastruktury - parkování
			DG plochy dopravní infrastruktury - garáže
			DU plochy dopravní infrastruktury - sdílené komunikace
			ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady v zastavitelném území
			ZV plochy zemědělské - vlnice
			ZO plochy zemědělské - orná půda
			ZK plochy zemědělské
			NL plochy lesní
			NP plochy přírodní
			NT plochy těžby nerostů
			NV plochy vodní a vodohospodářské
			NK plochy zeleně - zelené krajiny (palem)

## Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

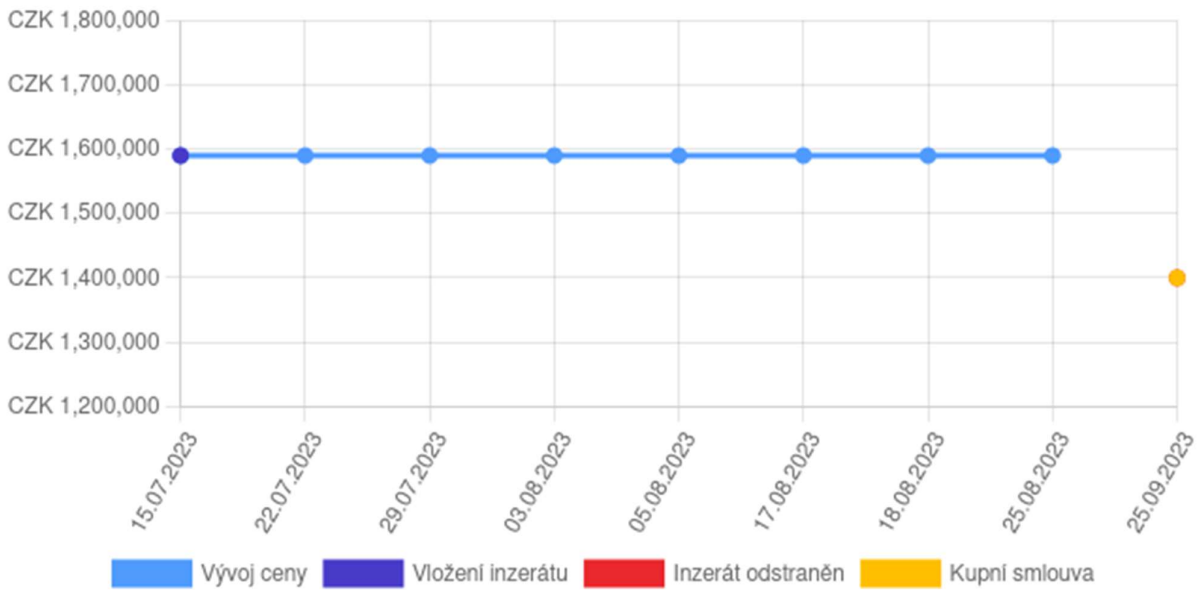
<b>Lokalita</b>	Hrušky, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	1 400 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	25.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5346/2023-704
<b>Poznámka k ceně</b>	vč. provize a právního servisu	<b>Plocha pozemku</b>	511 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku v malebné vinařské obci Hrušky. Tento atraktivní pozemek se nachází v okrajové části Hrušek a nabízí ideální místo pro výstavbu lukrativního rodinného domu. S celkovou výměrou 511 m<sup>2</sup> a nepravidelným obdélníkovým tvarem máte dostatek prostoru pro realizaci svých snů. Pozemek je situován na hezkém a rovinatém místě, které nabízí možnost výstavby rodinného domu 5+kk s bazénem i zahradním posezením. Je zde neomezená volnost v návrhu a navržení vysněného domu je pouze na Vás. Podle územního plánu se pozemek nachází v ploše BR – plochy bydlení – určené pro stavbu rodinných domů. Všechny inženýrské sítě jsou připraveny na hranici pozemku, což usnadňuje přípojky a zajišťuje pohodlné a bezproblémové připojení k veškerým potřebným službám. Obec Hrušky je strategicky dobře umístěna u frekventované silnice mezi Břeclaví a Hodonínem, s výborným přístupem na dálnici D2. Díky tomu jste v dosahu 25 minut od Brna a 40 minut od Bratislavy. Tato poloha je ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení v blízkosti města. Financování vašeho projektu je snadné díky možnosti hypotečního úvěru. Pro více informací o této nabídce neváhejte kontaktovat makléře, který Vám rád poskytne veškeré potřebné informace. Tento stavební pozemek v Hruškách je skvělou příležitostí pro výstavbu Vašeho vysněného domova. Nezmeškejte tuto šanci a kontaktujte nás co nejdříve!

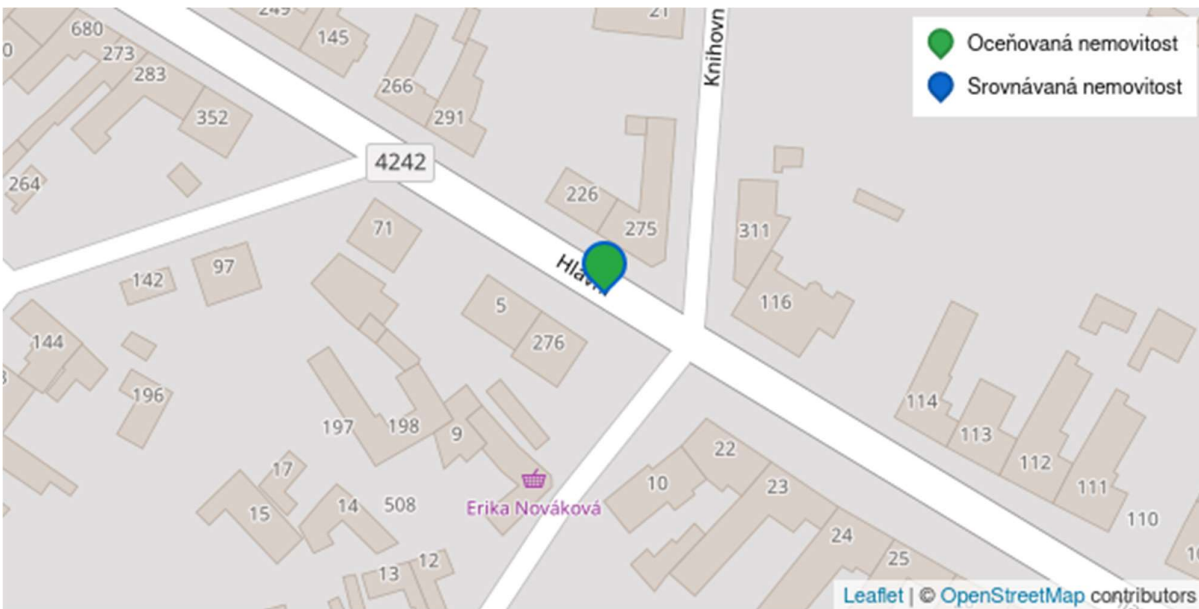
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

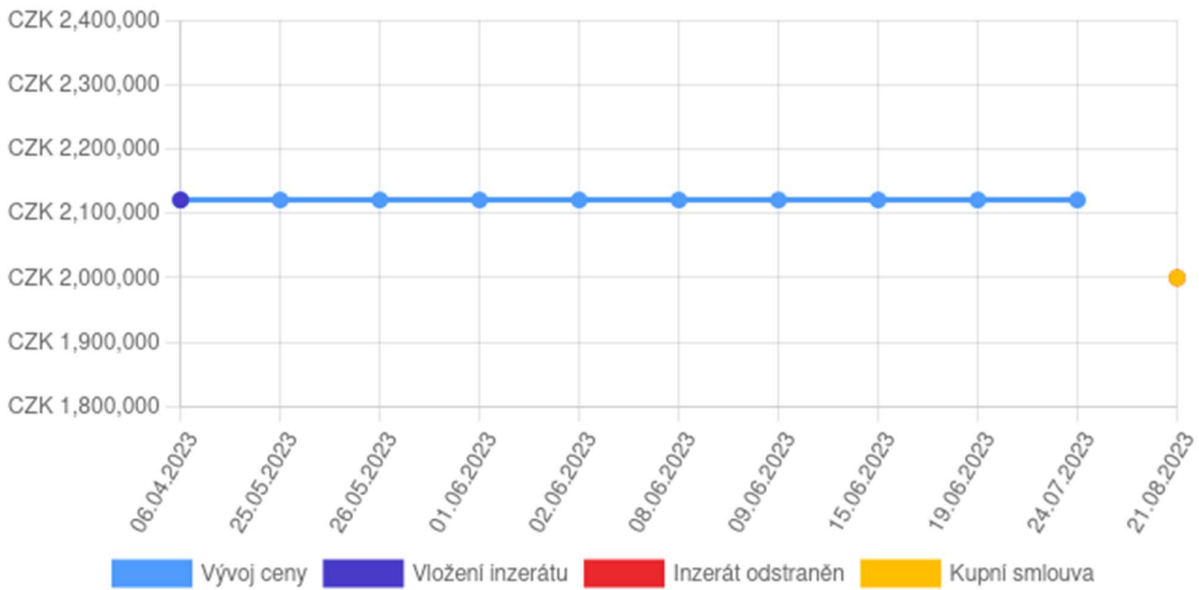
<b>Lokalita</b>	Hlavní, Hrušky, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	2 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4656/2023-704
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Plocha pozemku</b>	624 m <sup>2</sup>	<b>Elektrína</b>	230V a 400V, 230V
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

Rádi byste si postavili dům dle svých představ a nemůžete najít vhodný pozemek? Mám pro vás tip na prodej stavebního pozemku ve vinařské obci Hrušky. Parcela o celkové ploše 624 m<sup>2</sup> s uliční šíří 17 m se nachází na ulici Hlavní. Veškeré inženýrské sítě (elektrína, vodovod, kanalizace a plyn). Na pozemku se nachází studna. Zajímá vás tato nabídka nebo máte zájem o více informací? Neváhejte kontaktovat makléře. Obec Hrušky se nachází 5 km od okresního města Břeclav. Z občanské vybavenosti je zde mateřská a základní škola, pošta, prodejny potravin, hospody a různé služby. Dopravní spojení hromadnou dopravou zajišťují autobusy a vlak. Nájezd dálnice D2 je v dojezdu 5 minut.

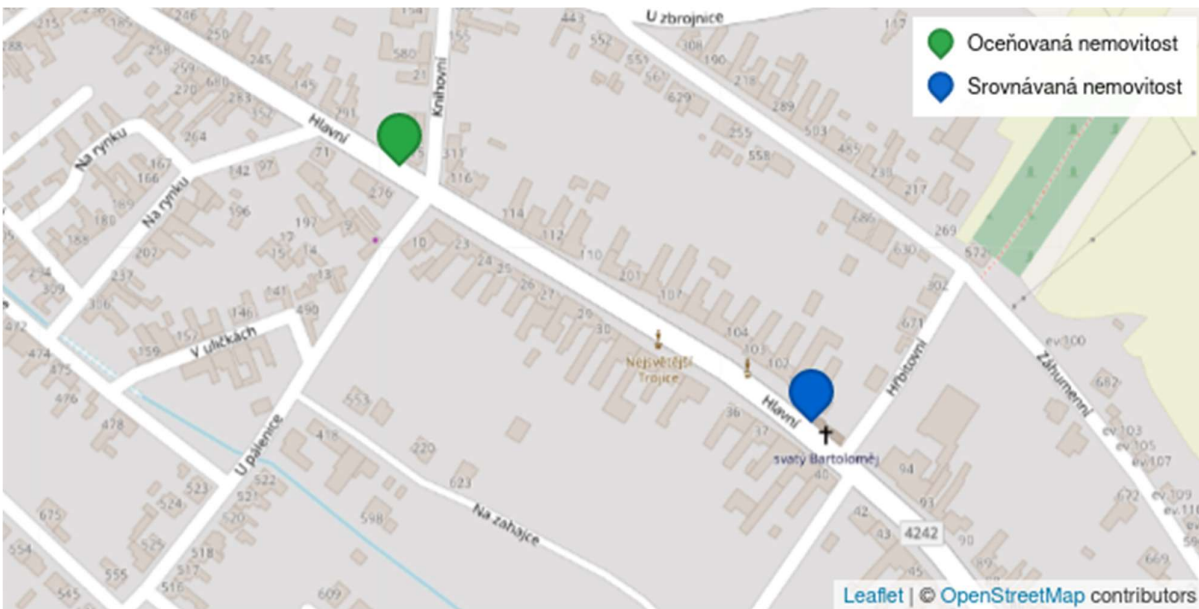
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

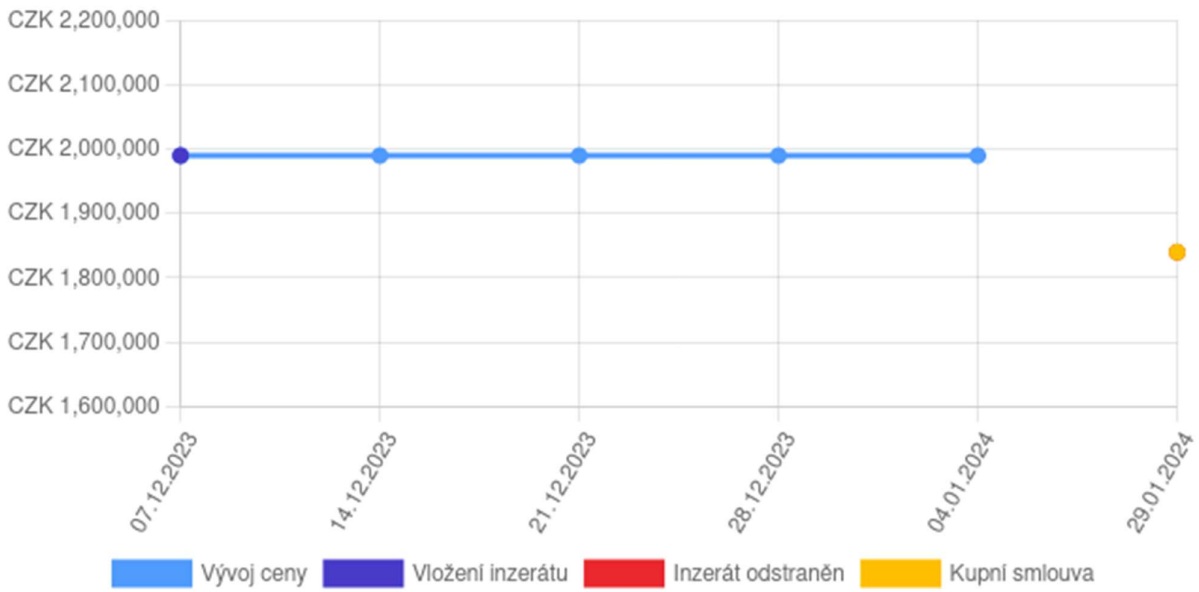
<b>Lokalita</b>	Tvrdonice, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	1 840 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-523/2024-704
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	642 m <sup>2</sup>
<b>Elektrřina</b>	230V	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Nabízím ke koupi krásný pozemek určený územním plánem k zástavbě rodinným domem. Celková plocha pozemku činí 642 m<sup>2</sup>, přičemž jeho uliční šíře je cca 13 m. Pozemek se dále rozšiřuje až na cca 17 m a ve své poslední čtvrtině je zúžen na zhruba 11 m. Pozemek je mírně svažité a je orientován na východ s výhledem na řeku Kyjovku a přilehlé lužní lesy. Až k pozemku vede asfaltová komunikace. Na pozemku je nová přípojka elektro, je vypracován projekt na přípojku vody a kanalizace, byl proveden geologický a radonový průzkum. V ceně je rovněž projektová dokumentace na dřevostavbu 4+kk. V současnosti probíhá schvalování stavebního povolení, takže zhruba na konci prvního čtvrtletí roku 2024 se může začít stavět a příští Vánoce už tak můžete strávit v novém. Jedná se o velmi pěkný pozemek na klidném místě. V obci najdete několik obchodů, hospod, mateřskou i základní školu, nájezd na D2 cca 10 minut. Více informací Vám rád poskytnu telefonicky nebo emailem. V případě více zájemců bude kupující vybrán na základě parametrů stanovených prodávajícími.

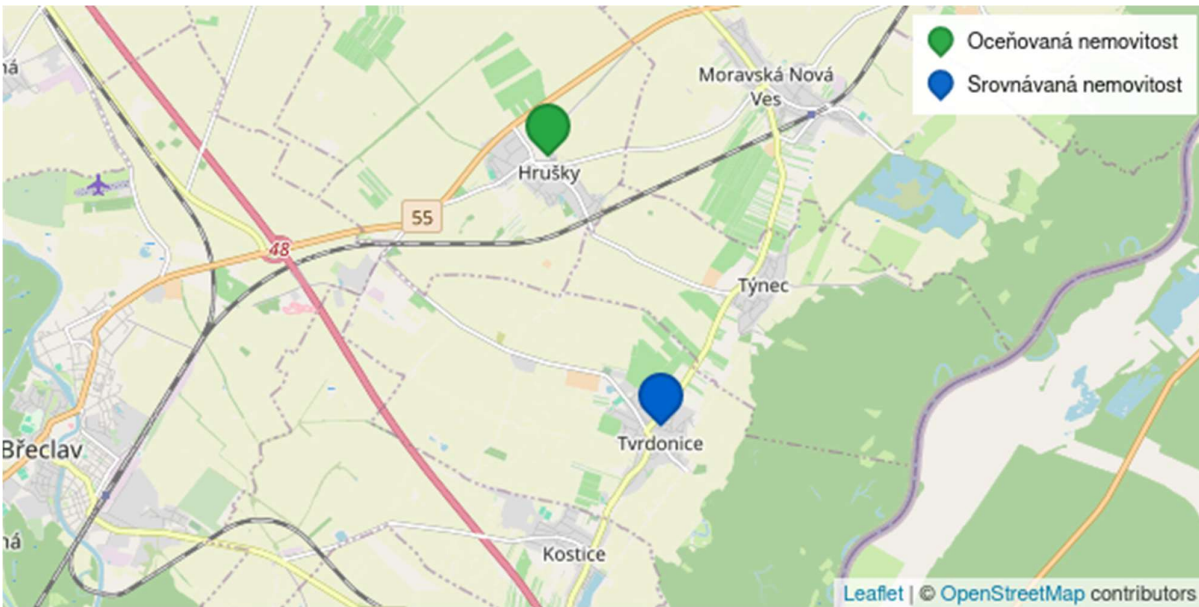
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Zemědělské pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

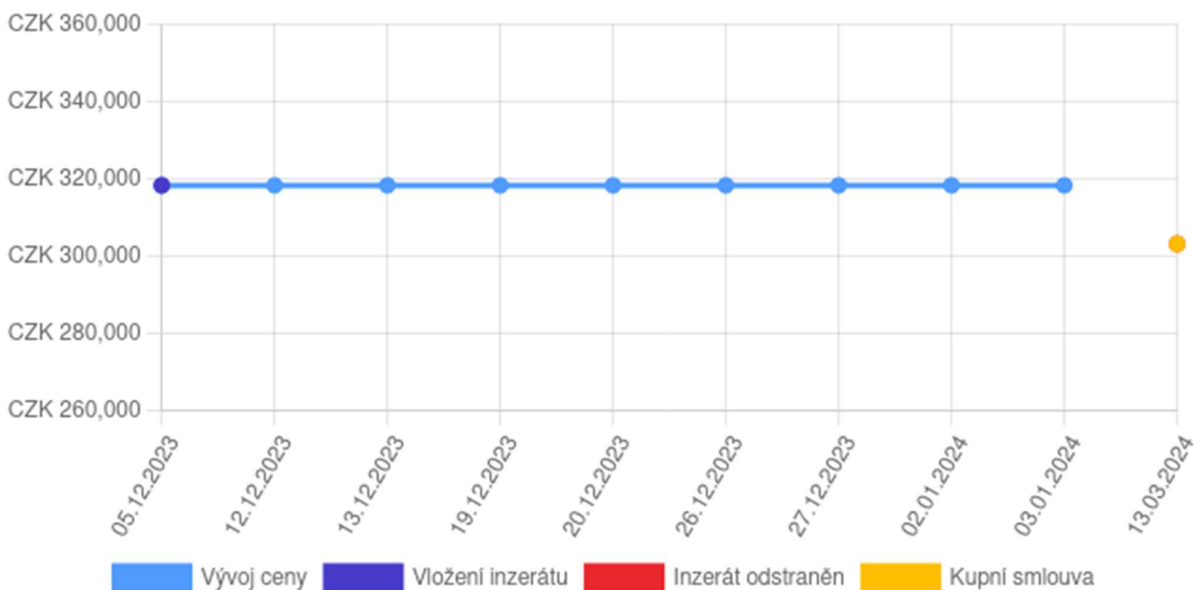
<b>Lokalita</b>	Starý Poddvorov, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	303 060 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1719/2024-706
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	5051 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 5051 m<sup>2</sup> v katastrálním území Starý Poddvorov, okres Hodonín. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 00100, 00110. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

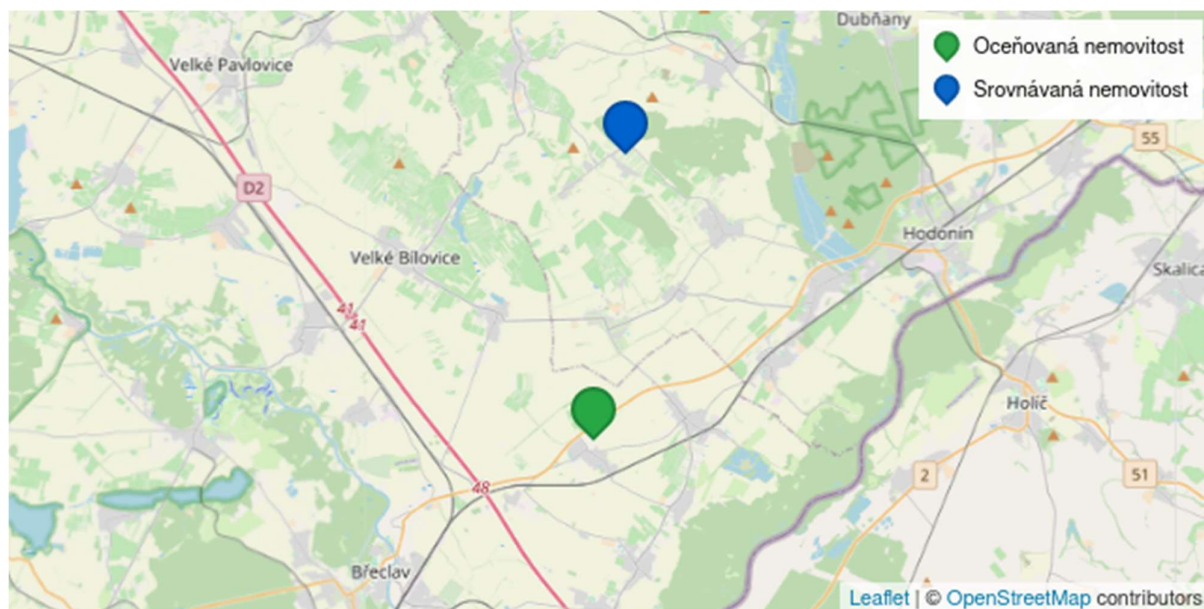
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

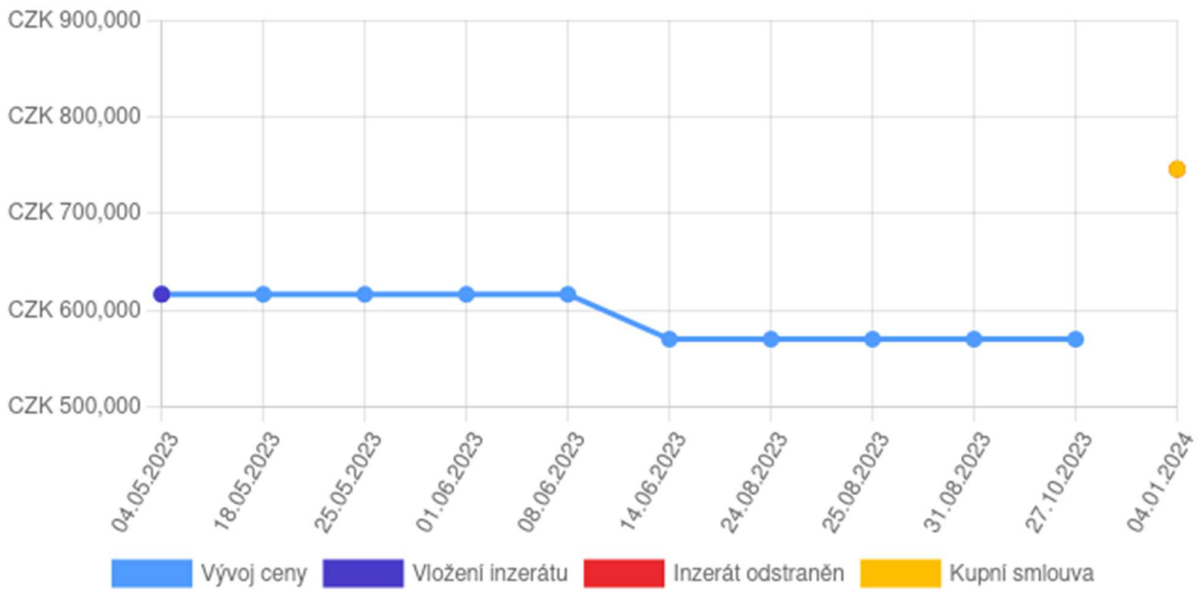
<b>Lokalita</b>	Moravský Žižkov, okres Břeclav	<b>Cena dle KS</b>	746 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-50/2024-704
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	11629 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

V zastoupení vlastníka prodávám zemědělský pozemek ležící v katastrálním území Moravský Žižkov v blízkosti okresního města Břeclav. Jedná se o ornou půdu k prodeji do 100 % vlastnictví. Koupě je výhodná zejména pro samotné zemědělce zvažující rozšíření území. Investice do zemědělské půdy je ale také nízkorizikovou cestou ke zhodnocení financí. Pozemek je zapsán na LV 1971 pod parcelním číslem 4301. Má výměru 11 629 m<sup>2</sup>. Nachází se v KÚ Moravský Žižkov, blíže má ale polohou k obci Břeclav, od které leží severozápadním směrem. Okres Břeclav je nejbohatší na úrodnou černozem a slibuje tak vysokou bonitu půdy. V této kukuřičné výrobní oblasti se orná půda využívá převážně k pěstování kukuřice, teplomilné zeleniny, ovoce, pšenice, sladovnického ječmene, sóji, fazolí, slunečnice, lnu, vojtěšky nebo tabáku. Jihomoravský kraj má vysoký roční úhrn slunečního záření, daří se zde i náročnějším plodinám. Moravský Žižkov je hanákoslovácká obec ležící v severní části okresu Břeclav mezi městem Velké Bílovice a obcí Prušánkami. Břeclav je okresní město v Jihomoravském kraji na řece Dyji, cca 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu. Značnou část území města pokrývá les. Na sever území zasahuje přírodní park Niva Dyje, na jihovýchod obora Soutok. Na území se nachází přírodní rezervace Františkův rybník a částečně NPR Lednické rybníky. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je uvedena včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

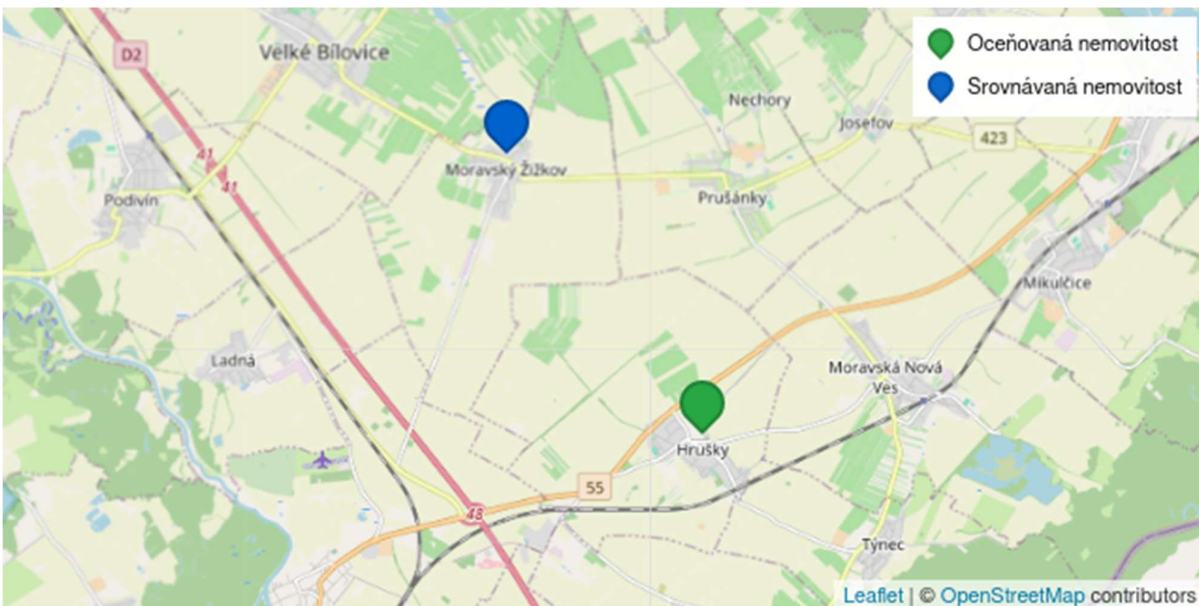
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





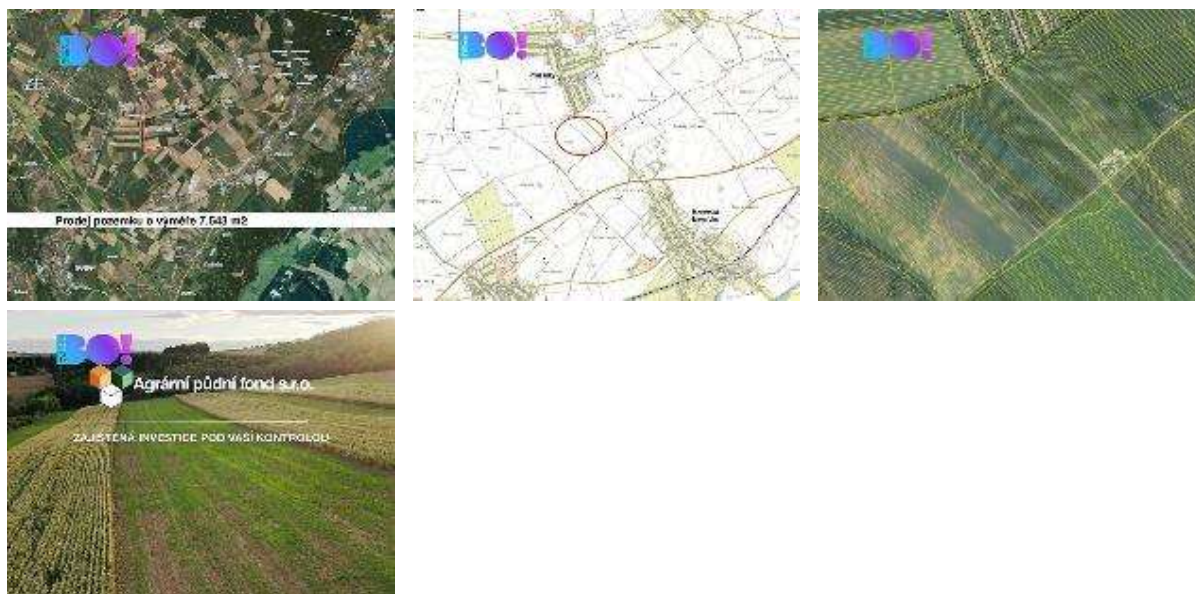
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

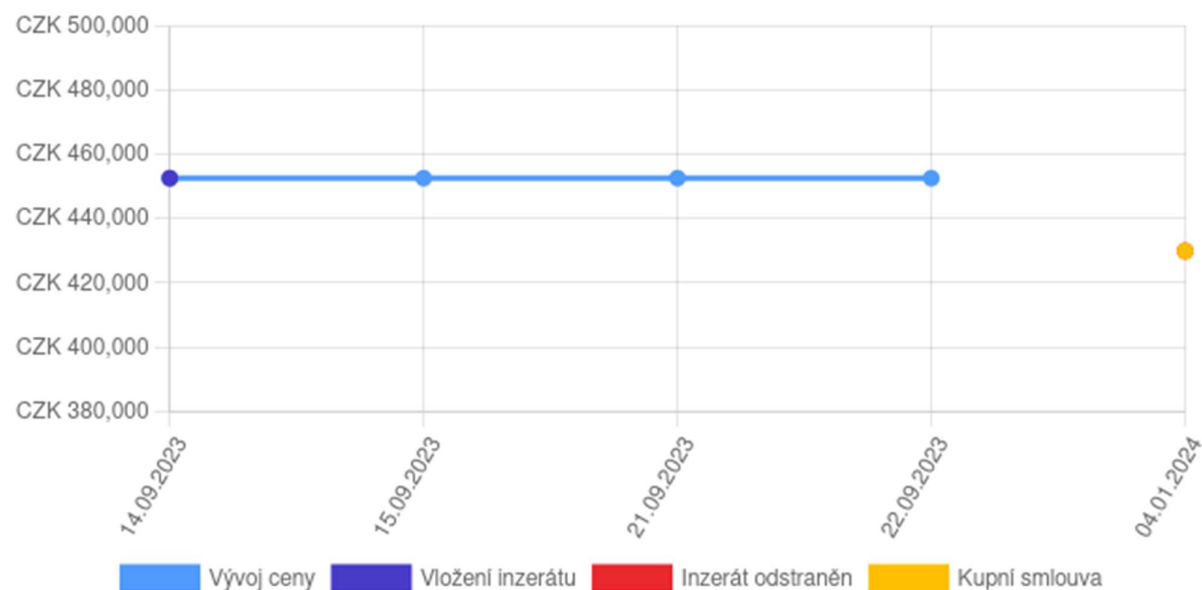
<b>Lokalita</b>	Prušánky, okres Hodonín	<b>Cena dle KS</b>	429 951 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-71/2024-706
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	7543 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 7543 m<sup>2</sup> v katastrálním území Prušánky, okres Hodonín. Jedná se o pruh v honu. Přístup po obecní zpevněné komunikaci. BPEJ 00100, 00501. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

