

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003254/2024

Zadavatel znaleckého posudku: CURATORES v.o.s insolvenční správce
dlužníka Renata Žilková
Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2

Číslo jednací: KSBR 45 INS 18168/2021

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: Těšany, okres Brno-venkov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 15.12.2023

Zpracováno ke dni: 15.12.2023

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 6461 v obci Těšany, okres Brno-venkov, katastrální území Těšany na listu vlastnictví č. 1046.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, 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:	Pozemek parc. č. 6461
Adresa předmětu ocenění:	Těšany, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Těšany
Katastrální území:	Těšany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.12.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 6461 v obci Těšany, okres Brno-venkov, katastrální území Těšany na listu vlastnictví č. 1046.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 6461 – orná půda, o celkové výměře 5339 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plocha zemědělská prvovýrobní.

Sklon pozemku je svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

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.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 6461
	Celková výměra	5339 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	14a – zemědělská prvovýrobní
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	nevyskytují se

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	chráněná ložisková území – bez vlivu na cenu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.12.2023 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

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. Pozemek parc. č. 6461

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	6461	20110	1 687	15,43	20,00	18,52	31 243,24
		21951	981	8,44	20,00	10,13	9 937,53
		21911	2 671	9,82	20,00	11,78	31 464,38
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		5 339 m ²					72 645,15

Pozemek parc. č. 6461 - zjištěná cena celkem = 72 645,15 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 6461 72 645,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 72 645,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 72 650,- 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.

Pozemek parc. č. 6461 v katastrálním území Těšany

Těšany, okres Brno-venkov				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Přístup
Oceňovaný objekt	Těšany, okres Brno-venkov	5339 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po zpevněné obecní komunikaci
1	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha (44m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	3946 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po nezpevněné obecní komunikaci
3	Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov	8909 m ²	zemědělský pozemek - orná půda (8489 m ²), zahrada (420 m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 Přístup	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55,00 Kč	1	55,00 Kč	1	1	1	0.97	0.97	56,70 Kč
2	77,58 Kč	1	77,58 Kč	1	1	1	0.97	0.97	79,98 Kč
3	48,22 Kč	1	48,22 Kč	1	1	1.03	0.97	0.9991	48,26 Kč
Celkem průměr									61,65 Kč
Minimum									48,26 Kč
Maximum									79,98 Kč
Směrodatná odchylka - s									16,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									45,22 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									78,07 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 podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u účelu užití a přístupu k nemovitosti.

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

61,65 Kč/m²

* 5339 m²

= 329 138 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

329 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Těšany, okres Brno-venkov				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Přístup
Oceňovaný objekt	Těšany, okres Brno-venkov	5339 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po zpevněné obecní komunikaci
1	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha (44m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	3946 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po nezpevněné obecní komunikaci
3	Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov	8909 m ²	zemědělský pozemek - orná půda (8489 m ²), zahrada (420 m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55,00 Kč	1	55,00 Kč
2	77,58 Kč	1	77,58 Kč
3	48,22 Kč	1	48,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	48,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	77,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Střední hodnota			60,27 Kč
Medián			77,58 Kč
Rozdíl max-min			29,36 Kč

Základní cena: 60,27 Kč/m²

Úprava ceny: 60,27 Kč * 1,0000 = 60,27 Kč/m²

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

60,27 Kč/m²

* 5339 m²

= 321 782 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

322 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Těšany, okres Brno-venkov				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Přístup
Oceňovaný objekt	Těšany, okres Brno-venkov	5339 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po zpevněné obecní komunikaci
1	Blučina, okres Brno-venkov	6512 m ²	zemědělský pozemek - orná půda, ostatní plocha (44m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci
2	Sokolnice, okres Brno-venkov	3946 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	po nezpevněné obecní komunikaci
3	Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov	8909 m ²	zemědělský pozemek - orná půda (8489 m ²), zahrada (420 m ²)	po nezpevněné obecní komunikaci

Vyloučení extrémní hodnoty

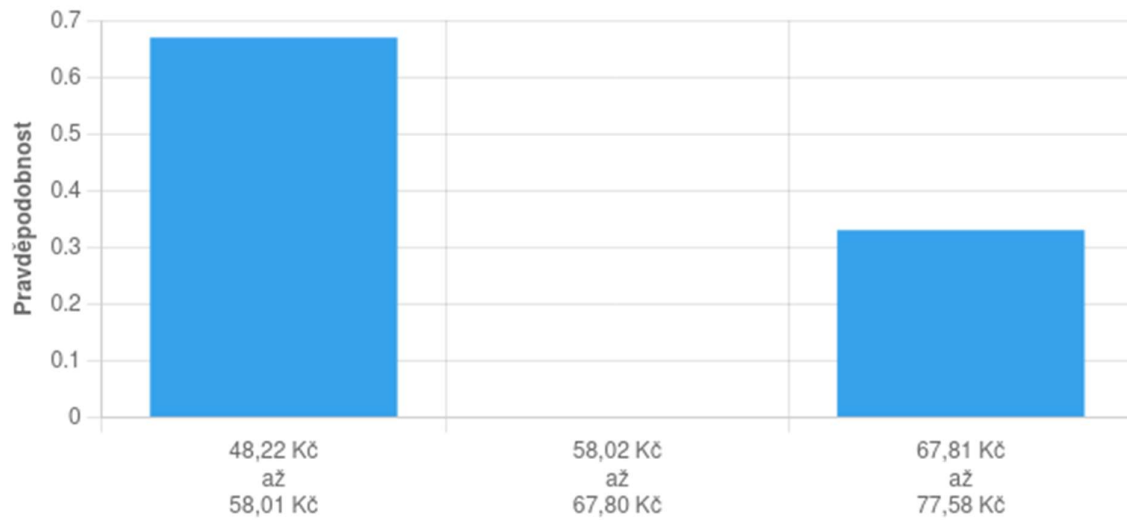
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55,00 Kč	1	55,00 Kč
2	77,58 Kč	1	77,58 Kč
3	48,22 Kč	1	48,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	48,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	77,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.61
Aritmetický průměr			60,27 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
48,22 Kč	až	58,01 Kč	2	0.67
58,02 Kč	až	67,80 Kč	0	0
67,81 Kč	až	77,58 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 48,22 Kč/m² do 58,01 Kč/m²
* 5339 m²

od 257 447,00 Kč do 309 715,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 257 000 Kč do 310 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

72 650 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

329 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

322 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 257 000 Kč do 310 000 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 pozemku parc. č. 6461 v obci Těšany, okres Brno-venkov, katastrální území Těšany na listu vlastnictví č. 1046.

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

329 000 Kč

Slovy: třistadvacetdevěttisíc korun 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 08.01.2024



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 003254/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1046
Katastrální území:	Těšany [766674]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Klobouky u Brna	

Pozemky

Parcelní číslo
6461

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

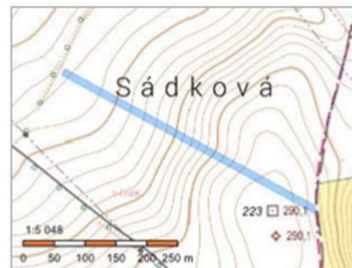
Práva stavby

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 Brno-venkov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6461
Obec:	Těšany [583995]
Katastrální území:	Těšany [766674]
Číslo LV:	1046
Výměra [m ²]:	5339
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
Žilková Renata, Jiráskova 51/14, 69172 Kloubouky u Brna	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20110	1687
21951	981
21911	2671

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Žilková Renata
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Žilková Renata
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 Brno-venkov](#)

Nahlížení do KN

Přehledka **Katastrální mapa** Katastrální mapa + ortofoto Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto

0 50 100 150 200 250 m

1:4.000

Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová mapa

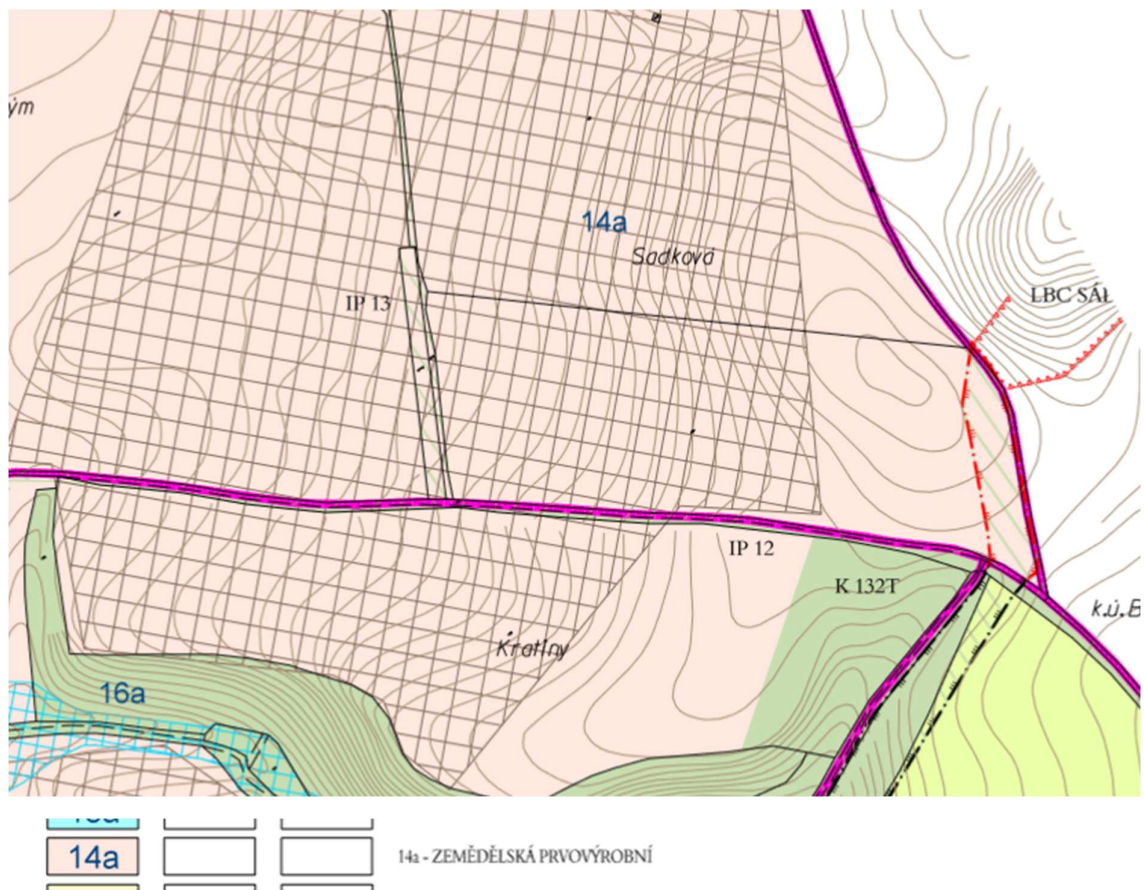
Marushka®

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). **Veškeré zjištěné hodnoty souladnic a oblouk NELZE využívat pro vyznačování hranic pozemků v terénu.**

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



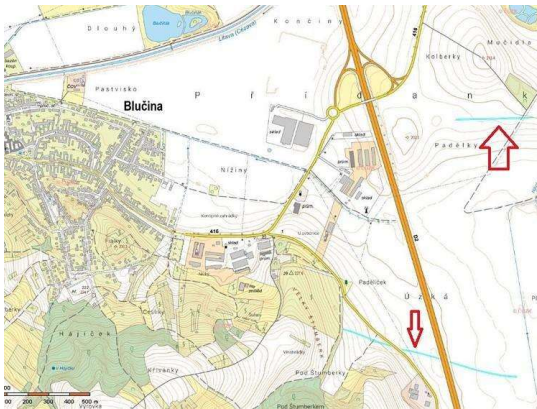
Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

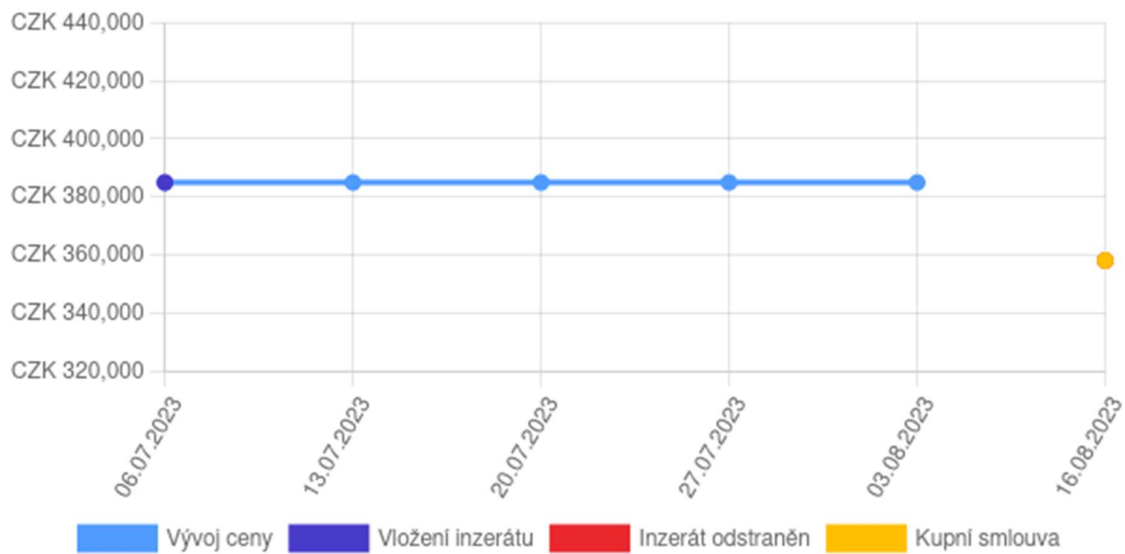


Pozemek, 6512 m², Blučina, okres Brno-venkov

Celková cena: 358 160 Kč

Lokalita: Blučina, okres Brno-venkov

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

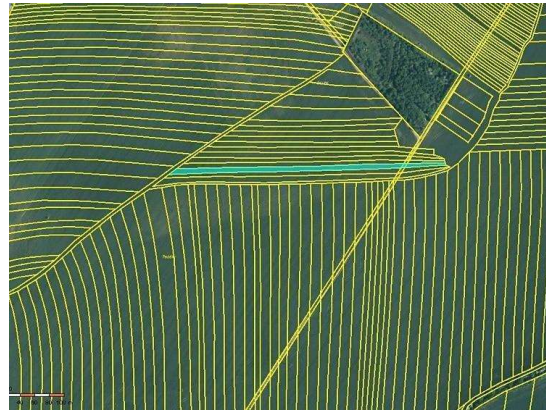


3. Celkový popis nemovitostí(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

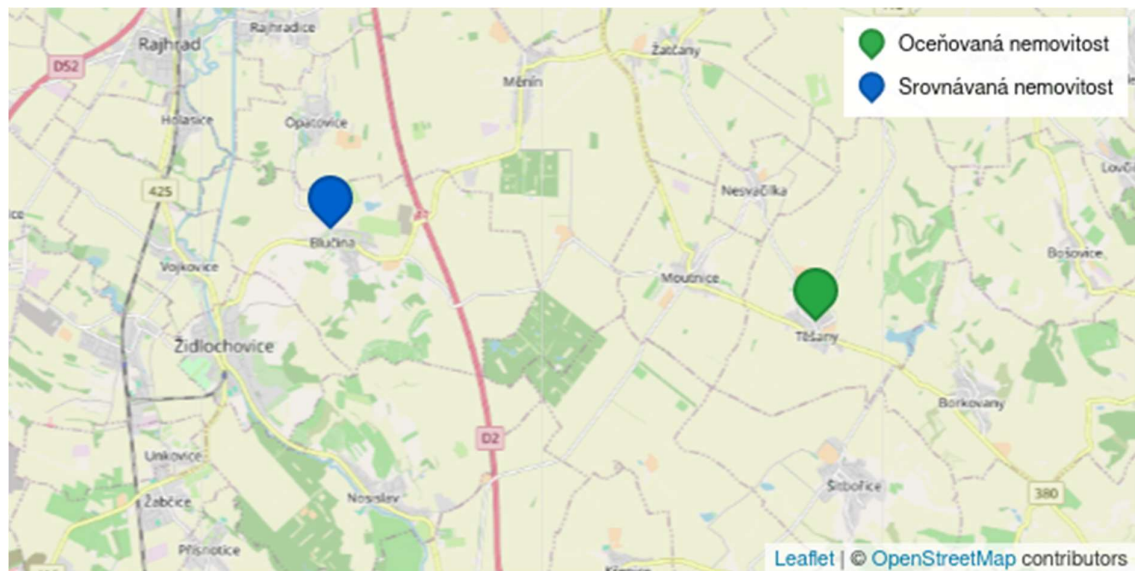
Lokalita	Blučina, okres Brno-venkov	Cena dle KS	358 160 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-11688/2023-703
Plocha pozemku	6512 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji soubor pozemků na listu vlastnictví č. 2468 v katastru Blučina okres Brno-venkov o celkové výměře 6.512 m². Pozemky s parcelním číslem 3152/223 a 3152/324 leží hned vedle dálnice D2. Pozemky jsou propachtované u místního zemědělského družstva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 3946 m², Sokolnice, okres Brno-venkov

Celková cena: 306 150 Kč

Lokalita: Sokolnice, okres Brno-venkov

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

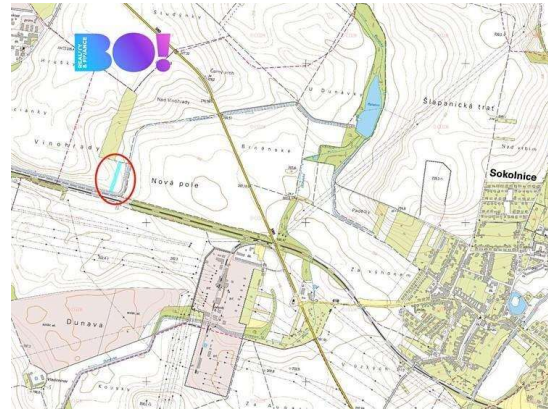


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

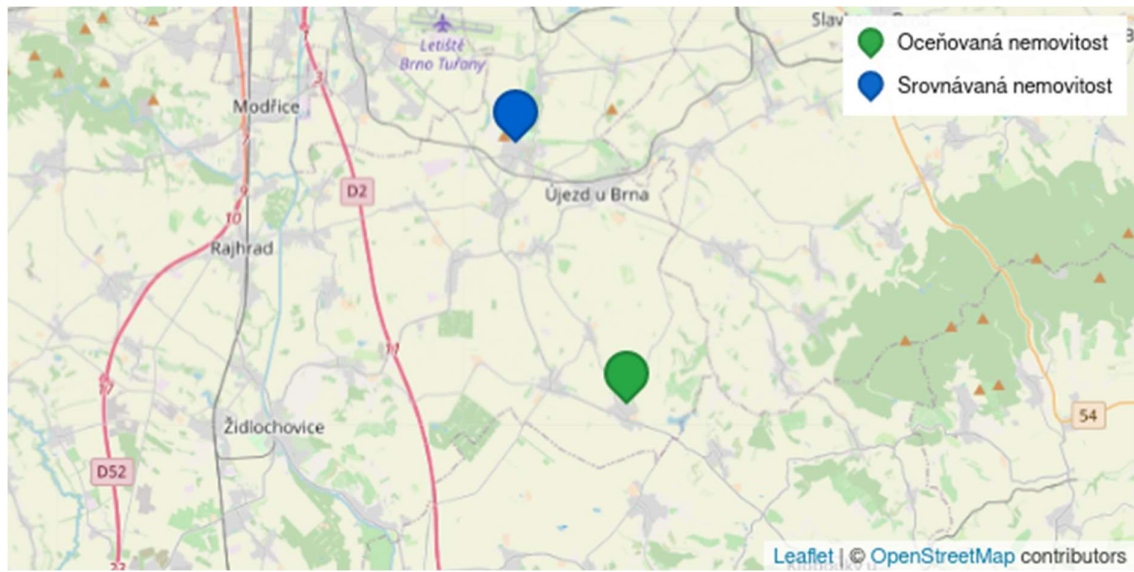
Lokalita	Sokolnice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	306 150 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2023	Číslo řízení	V-3609/2023-703
Plocha pozemku	3946 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 3946 m² v katastrálním území Sokolnice, okres Brno-venkov. Jedná se o pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 20700 a 20710. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

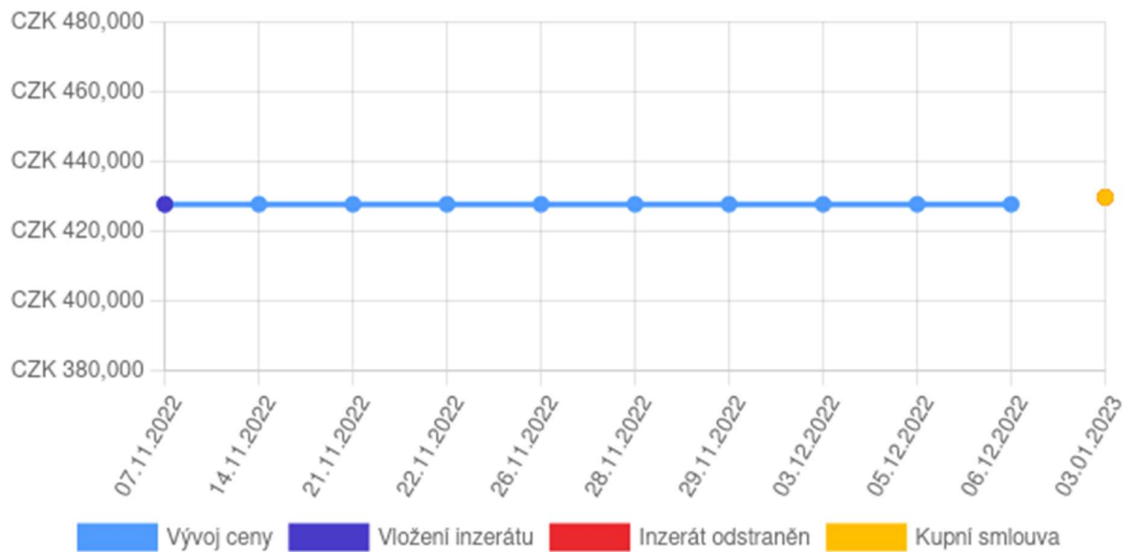


Pozemek, 8909 m², Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov

Celková cena: 429 632 Kč

Lokalita: Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov

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

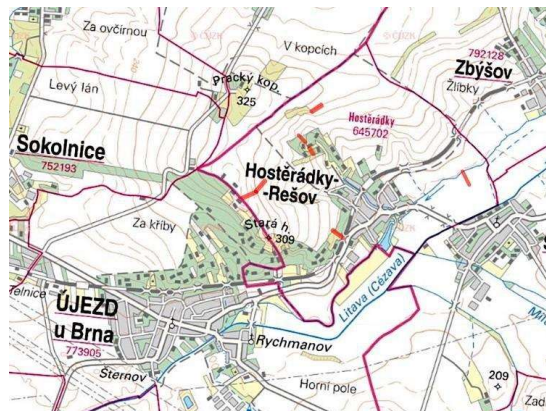
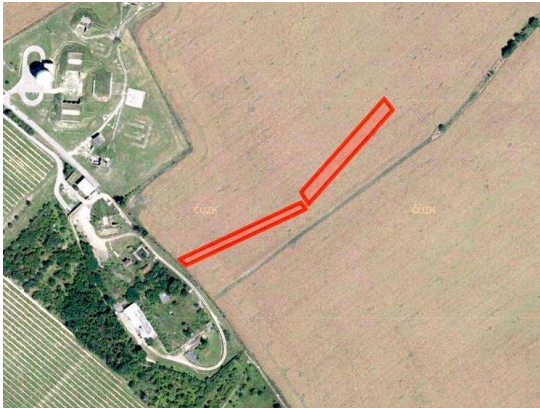


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Hostěrádky-Rešov, okres Vyškov	Cena dle KS	429 632 Kč
Právní účinky ke dni	03.01.2023	Číslo řízení	V-24/2023-712
Plocha pozemku	8909 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflací? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Hostěrádky v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 63, 605/48, 605/87, 3239, 3311, 3403 a 3447 zapsané na LV 688 v KÚ Hostěrádky. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 8 909 m² z toho zahrada je 420 m² a orná půda 8 489 m². Na pozemcích hospodaří ZEV Šarátice a.s., která má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let. Obec Hostěrádky-Rešov se nachází na východním úpatí Prackého kopce jako součást povodí řeky Litavy. Průměrná nadmořská výška, úrodná půda a poměrně dobré klimatické podmínky určovaly převážně zemědělský ráz obce. Z celkové katastrální plochy obce zabírá orná půda zabírá osmdesát procent. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

