

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 100170/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka Exekutorský úřad Chomutov Revoluční 48, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	135 EX 6581/11
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:	parc. č. 4158, katastrální území a obec Příbice, okres Brno-venkov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	06.01.2025
Zpracováno ke dni:	06.01.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k pozemku parc. č. 4158 v obci Příbice, okres Brno-venkov, katastrální území Příbice, zapsáno na listu vlastnictví č. 662.

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

- usnesení č.j. 135 EX 6581/11-141
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 26.08.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 06.01.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Příbice
- místní šetření ze dne 06.01.2025
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 4158
Adresa předmětu ocenění:	Přibice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Přibice
Ulice:	
Katastrální území:	Přibice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Homolka Miloš Ing., Tolstého 1741, 25228 Černošice	1/8
Pavlík Petr Ing., Na Míčánce 2713/2c, Dejvice, 16000 Praha 6	1/8
Šopf Roman, Slavíčková 413/8, Lesná, 63800 Brno	1/2
Vařeka Radek, Vondrákova 760/9, Bystřec, 63500 Brno	1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4158 v obci Přibice, okres Brno-venkov, katastrální území Přibice, zapsáno na listu vlastnictví č. 662.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 4158, orná půda, o výměře 1861 m².

Pozemek je zemědělsky obhospodařován. Dle územního plánu se jedná o stabilizované plochy zemědělské – orná půda „Zo/I“ a v části navrhované plochy přírodní „PI“.

Pozemek se nachází asi 2 km severně od obce Přibice, mimo zastavěné území obce, je součástí většího celku.

Součástí pozemku a příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena, práva, závady nebo jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.01.2025 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

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	4158	00501	469	9,18	40,00	12,85	6 026,65
orná půda	4158	04099	251	1,17	40,00	1,64	411,64
orná půda	4158	02112	854	4,73	40,00	6,62	5 653,48
orná půda	4158	00401	287	7,32	40,00	10,25	2 941,75

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 861 m² 15 033,52

Pozemky - cena zjištěná celkem = 15 033,52 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 030,- Kč

Ocenění tržním porovnáním – obvyklá cena

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. 4158 v katastrálním území Příbice

Příbice, Příbice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Příbice, Příbice, okres Brno-venkov	1861 m ²	zemědělská půda		orná půda	
1	Žabčice, okres Brno-venkov	3174 m ²	zemědělská půda		orná půda	
2	Unkovice, okres Brno-venkov	3914 m ²	zemědělská půda		orná půda	
3	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda		orná půda	
4	Šumice, okres Brno-venkov	3032 m ²	zemědělská půda		orná půda	
5	Pohořelice, okres Brno-venkov	3923 m ²	zemědělská půda		orná půda	
6	Uherčice, okres Břeclav	5488 m ²	zemědělská půda		orná půda	
7	Pohořelice, okres Brno-venkov	5337 m ²	zemědělská půda		orná půda	

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	46,63 Kč	1	46,63 Kč	0.99	1	1	1	1	1	0.99	47,10 Kč
2	63,87 Kč	1	63,87 Kč	0.99	1	1	1	1	1	0.99	64,52 Kč
3	56,00 Kč	1	56,00 Kč	1	0.99	1	1	1	1	0.99	56,57 Kč
4	65,63 Kč	1	65,63 Kč	1	1	1	1	1	1	1	65,63 Kč
5	69,33 Kč	1	69,33 Kč	1	1	1	1	1	1	1	69,33 Kč
6	46,36 Kč	1	46,36 Kč	1	1	1	1	1	1	1	46,36 Kč
7	56,21 Kč	1	56,21 Kč	1	1	1	1	1	1	1	56,21 Kč
Celkem průměr											57,96 Kč
Minimum											46,36 Kč
Maximum											69,33 Kč
Směrodatná odchylka - s											9,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											48,93 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											66,98 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

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

$$57,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1861 \text{ m}^2$$

$$= 107\,861 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

108 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Přibice, Přibice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Přibice, Přibice, okres Brno-venkov	1861 m ²	zemědělská půda		orná půda	
1	Žabčice, okres Brno-venkov	3174 m ²	zemědělská půda		orná půda	
2	Unkovice, okres Brno-venkov	3914 m ²	zemědělská půda		orná půda	
3	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda		orná půda	
4	Šumice, okres Brno-venkov	3032 m ²	zemědělská půda		orná půda	
5	Pohořelice, okres Brno-venkov	3923 m ²	zemědělská půda		orná půda	
6	Uherčice, okres Břeclav	5488 m ²	zemědělská půda		orná půda	
7	Pohořelice, okres Brno-venkov	5337 m ²	zemědělská půda		orná půda	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	46,63 Kč	1	46,63 Kč
2	63,87 Kč	1	63,87 Kč
3	56,00 Kč	1	56,00 Kč
4	65,63 Kč	1	65,63 Kč
5	69,33 Kč	1	69,33 Kč
6	46,36 Kč	1	46,36 Kč
7	56,21 Kč	1	56,21 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	46,36 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	69,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.5
Střední hodnota			57,72 Kč
Medián			63,87 Kč
Rozdíl max-min			22,97 Kč

Základní cena: 57,72 Kč/m²

Úprava ceny: 57,72 Kč * 1,0000 = 57,72 Kč/m²

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

57,72 Kč/m²

* 1861 m²

= 107 417 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

107 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Přibice, Přibice, okres Brno-venkov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Přibice, Přibice, okres Brno-venkov	1861 m ²	zemědělská půda		orná půda	
1	Žabčice, okres Brno-venkov	3174 m ²	zemědělská půda		orná půda	
2	Unkovice, okres Brno-venkov	3914 m ²	zemědělská půda		orná půda	
3	Velké Němčice, okres Břeclav	6412 m ²	zemědělská půda		orná půda	
4	Šumice, okres Brno-venkov	3032 m ²	zemědělská půda		orná půda	
5	Pohořelice, okres Brno-venkov	3923 m ²	zemědělská půda		orná půda	
6	Uherčice, okres Břeclav	5488 m ²	zemědělská půda		orná půda	
7	Pohořelice, okres Brno-venkov	5337 m ²	zemědělská půda		orná půda	

Vyloučení extrémní hodnoty

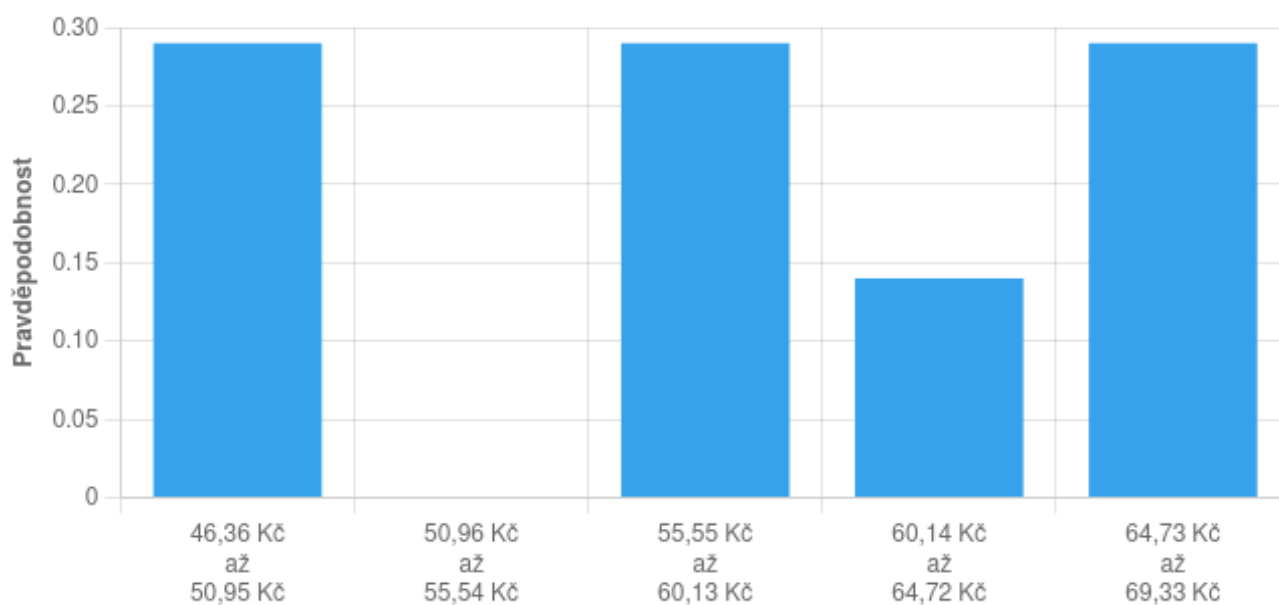
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	46,63 Kč	1	46,63 Kč
2	63,87 Kč	1	63,87 Kč
3	56,00 Kč	1	56,00 Kč
4	65,63 Kč	1	65,63 Kč
5	69,33 Kč	1	69,33 Kč
6	46,36 Kč	1	46,36 Kč
7	56,21 Kč	1	56,21 Kč
Minimální hodnota			(případ č.6) 46,36 Kč
Maximální hodnota			(případ č.5) 69,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.5
Aritmetický průměr			57,72 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
46,36 Kč	až	50,95 Kč	2	0.29
50,96 Kč	až	55,54 Kč	0	0
55,55 Kč	až	60,13 Kč	2	0.29
60,14 Kč	až	64,72 Kč	1	0.14
64,73 Kč	až	69,33 Kč	2	0.29

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 46,36 Kč/m² do 69,33 Kč/m²

* 1861 m²

od 86 276,00 Kč do 129 023,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 86 000 Kč do 129 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – celek

15 030 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

108 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

107 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 86 000 Kč do 129 000 Kč

Výsledná obvyklá cena dle tržního porovnání

108 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení v tomto případě o 10%, jelikož se jedná o minoritní podíl k zemědělským pozemkům.

Výsledná obvyklá cena – podíl id. 1/4

24 300 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k pozemku parc. č. 4158 v obci Příbice, okres Brno-venkov, katastrální území Příbice, zapsáno na listu vlastnictví č. 662.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

24 000,- Kč

Slovy: Dvacetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.01.2025

.....
Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 100170/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

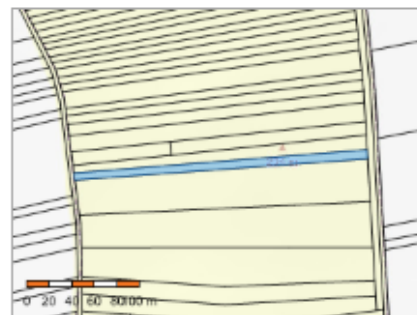
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4158
Obec:	Přibice [584843]
Katastrální území:	Přibice [735311]
Číslo LV:	662
Výměra [m ²]:	1861
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Homolka Miloš Ing., Tolstého 1741, 25228 Černošice	1/8
Pavlík Petr Ing., Na Míčánci 2713/2c, Dejvice, 16000 Praha 6	1/8
Šopf Roman, Slavičkova 413/8, Lesná, 63800 Brno	1/2
Vařeka Radek, Vondrákova 760/9, Bystrc, 63500 Brno	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501	469
04099	251
02112	854
00401	287

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

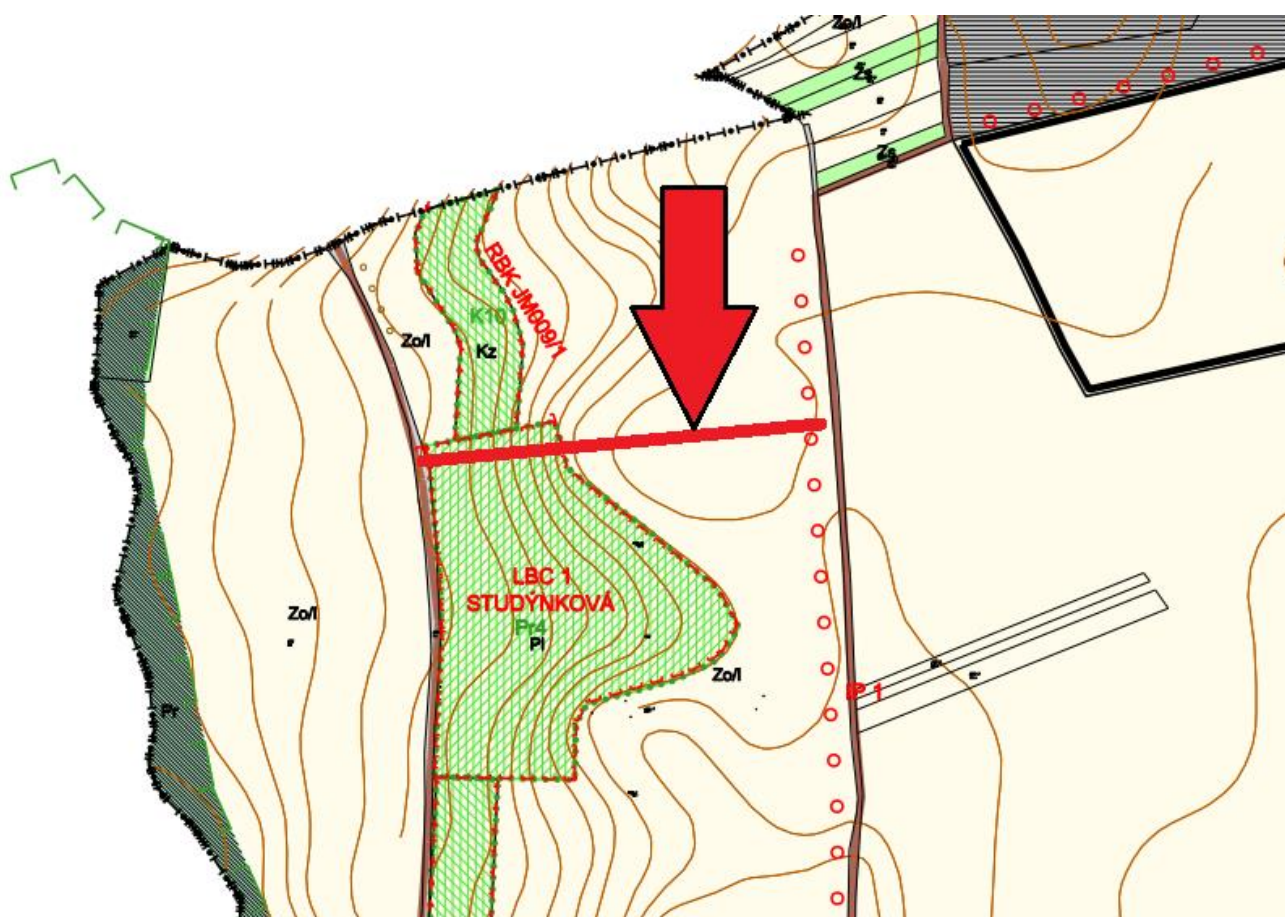
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vařeka Radek
Zahájení exekuce - Vařeka Radek

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



LEGENDA:



- HRANICE ÚZEMÍ OBCE
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE PLOCH PŘESTAVBY
- HRANICE PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM:

Stabilizované	Návrhové

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Zo/I ORNÁ PŮDA

Zo/II ORNÁ PŮDA V NIVÁCH - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ

Zo/III ORNÁ PŮDA NA SVAŽITÝCH POZEMCÍCH- NÁVRH ZATRAVNĚNÍ

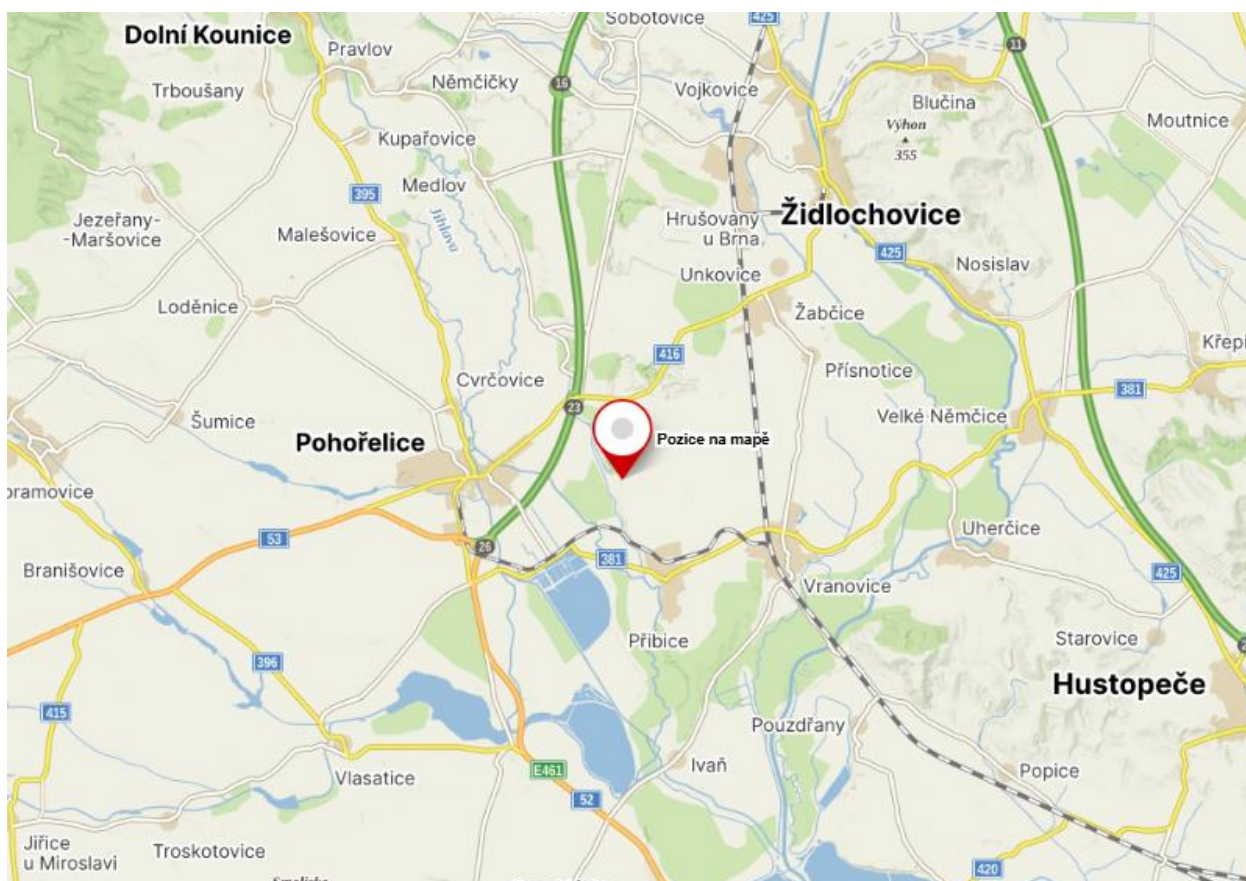
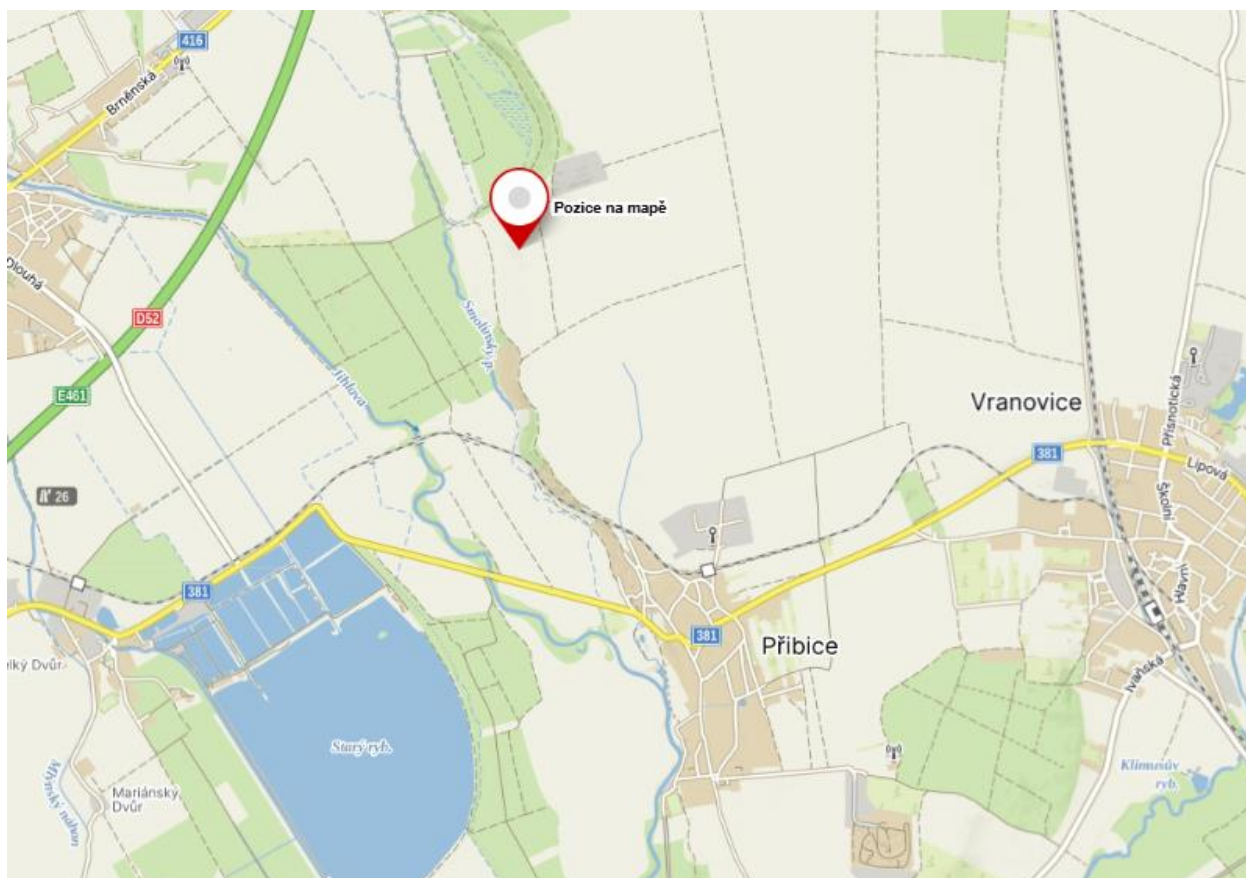
Zo/IV PROPUSTNÉ PŮDY - CHUDÉ NA ŽIVINY

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Pr REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

PI LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Situační mapa



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)

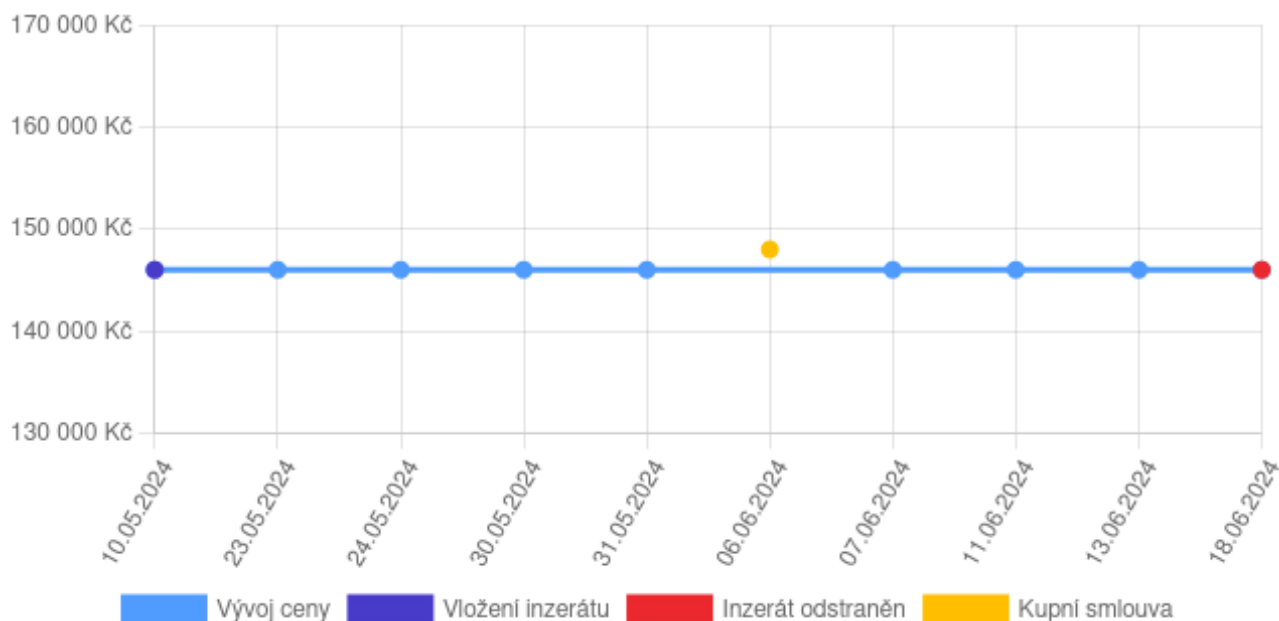
Lokalita	Žabčice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	148 004 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2024	Číslo řízení	V-8724/2024-703
Plocha pozemku	3174 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Žabčice v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 1357 pod parcelními čísly 1060/46, 1060/61 a 1060/81. Všechny jsou vedeny jako orná půda. Jejich celková rozloha je 3 174 m². Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabílní 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. Žabčice leží v Dyjsko-svrateckém úvalu, zhruba 20 kilometrů jižně od Brna. Jedná se o vinařskou obec ve Velkopavlovické vinařské podoblasti. Cena je 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.

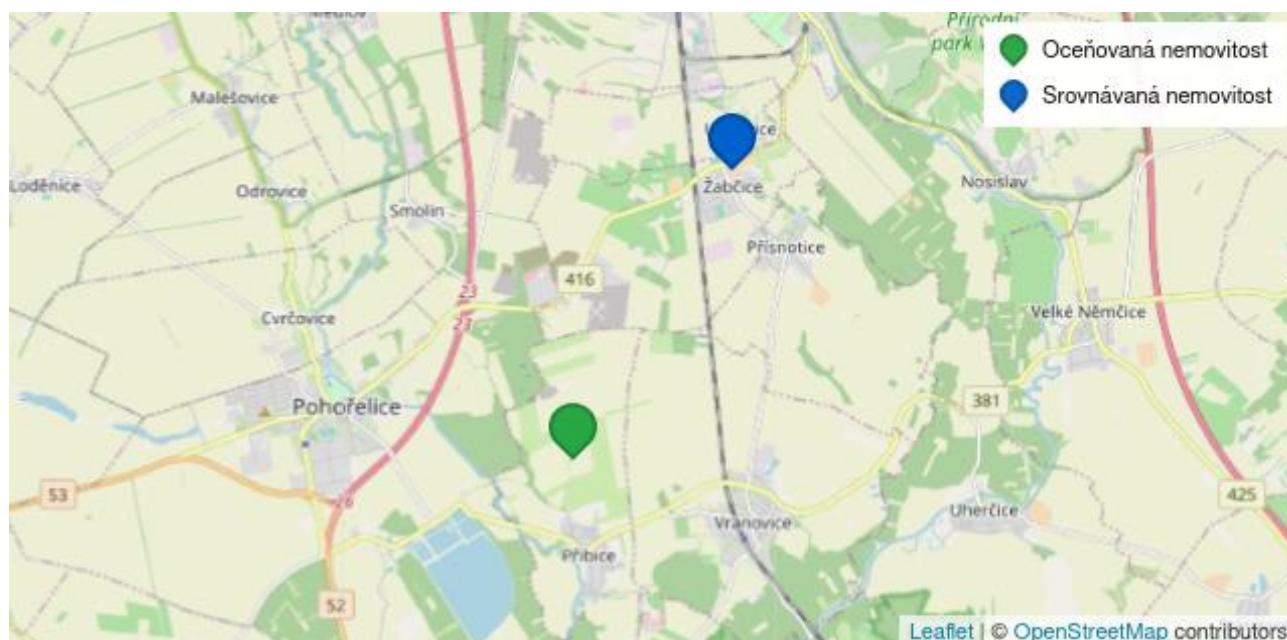
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



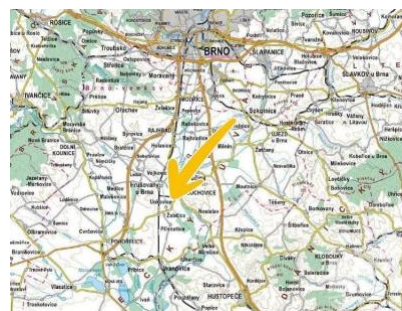
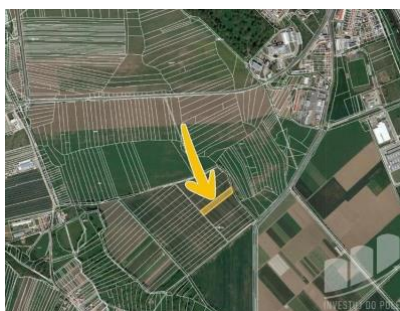
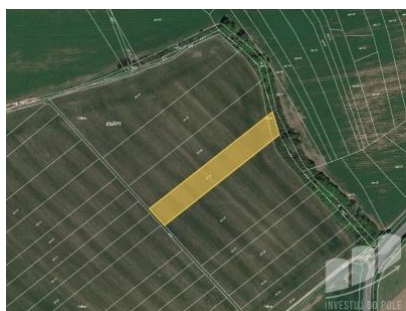
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

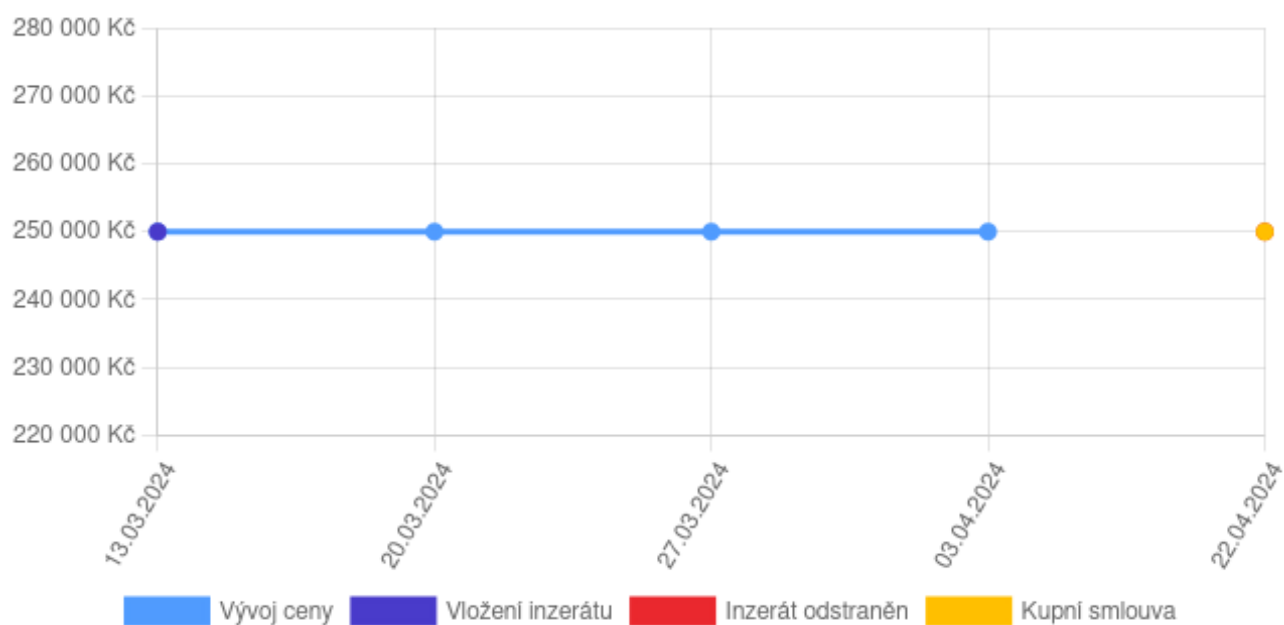
Lokalita	Unkovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2024	Číslo řízení	V-6100/2024-703
Plocha pozemku	3914 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Unkovice, LV 492 o výměře 3914 m². Parcela č. 591/29 - o výměře 3914 m² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

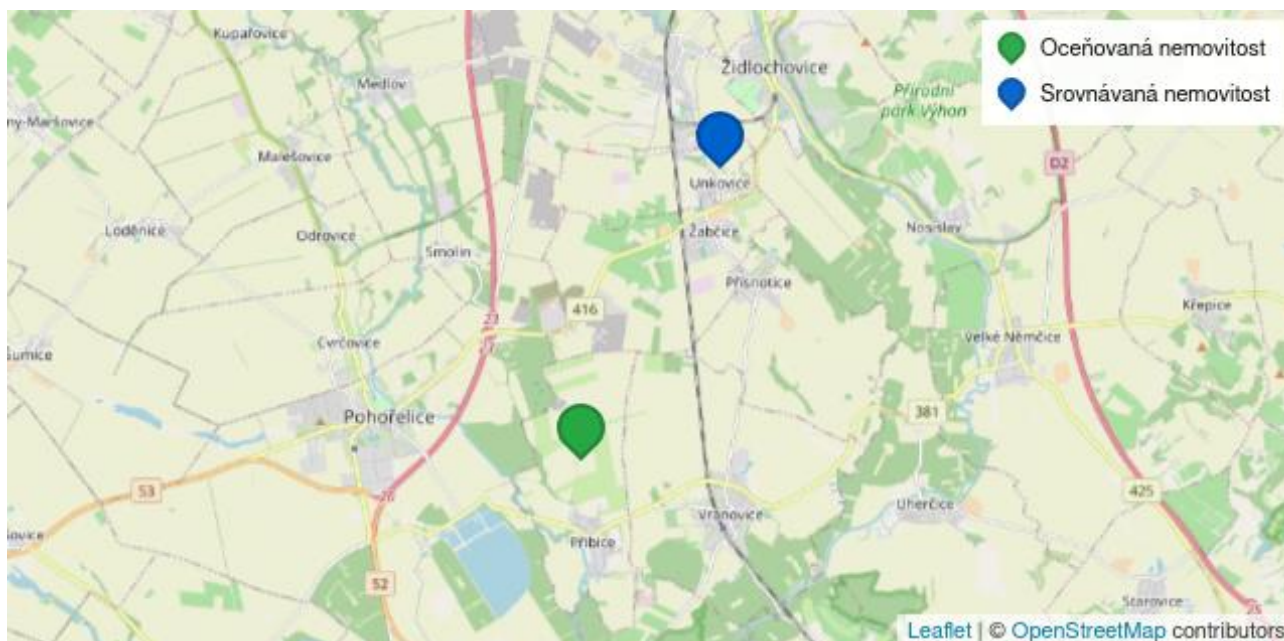
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



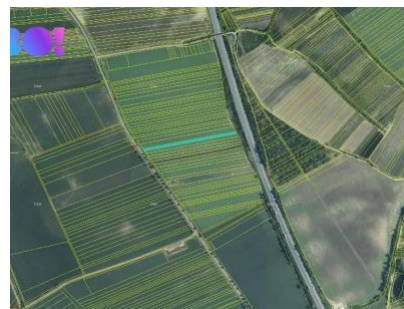
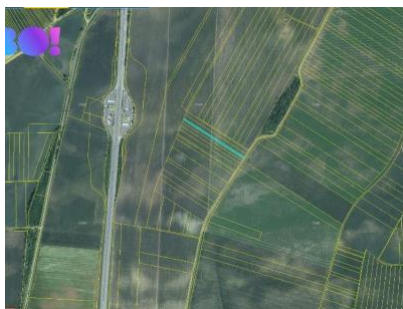
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

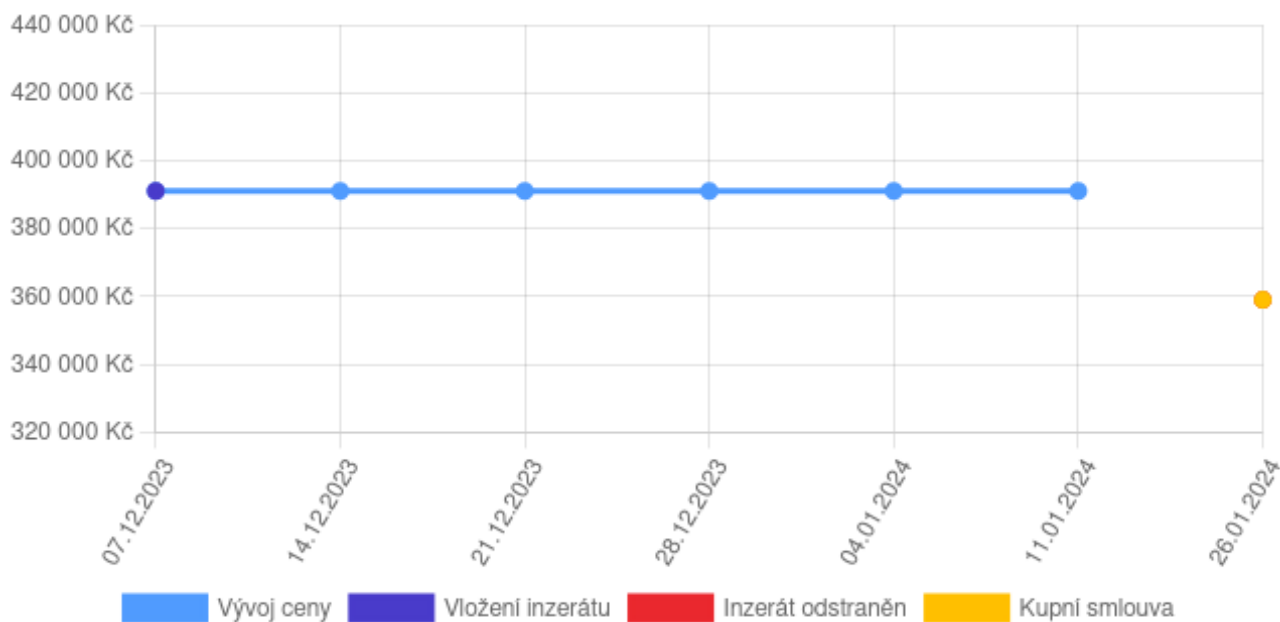
Lokalita	Velké Němčice, okres Břeclav	Cena dle KS	359 072 Kč
Právní účinky ke dni	26.01.2024	Číslo řízení	V-281/2024-735
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	6412 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda o celkové výměře 6412 m² v katastrálním území Velké Němčice, okres Břeclav. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 00600, 00610, 00850, 02210, 00700. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

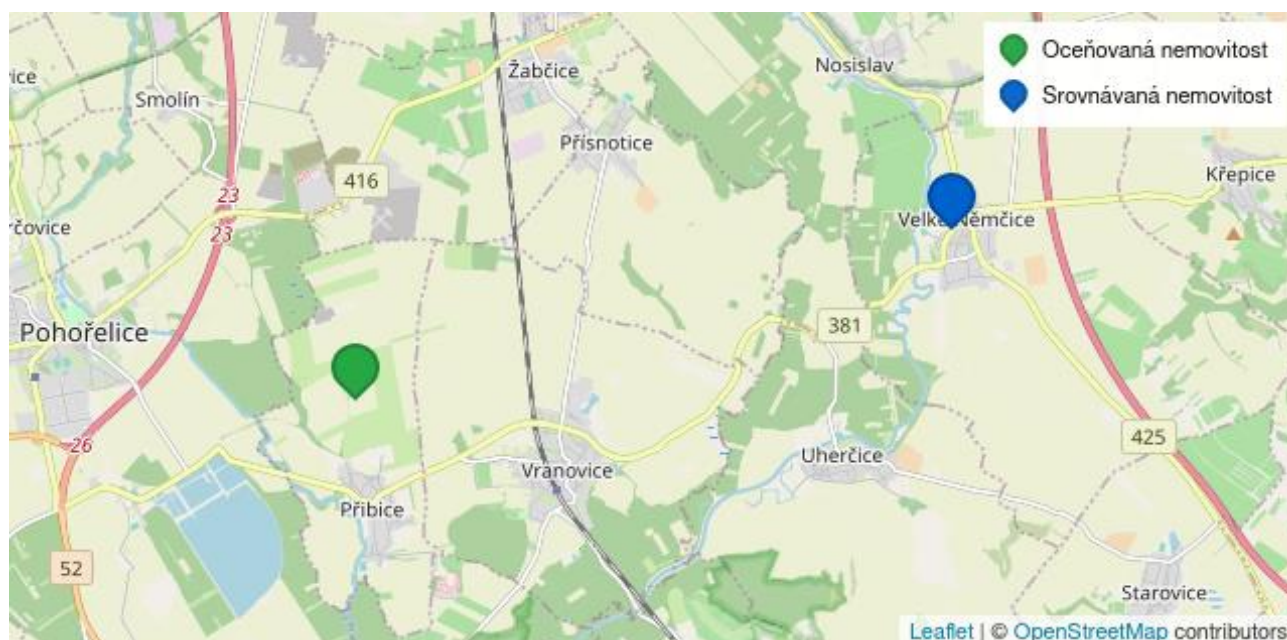
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



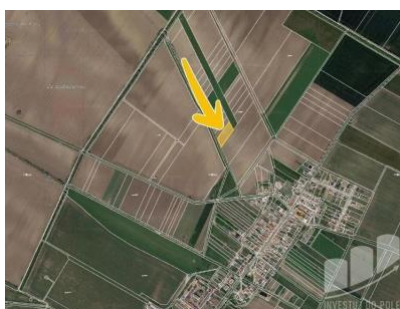
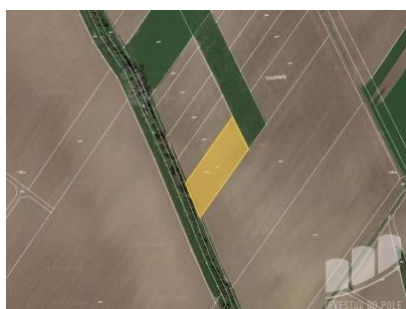
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

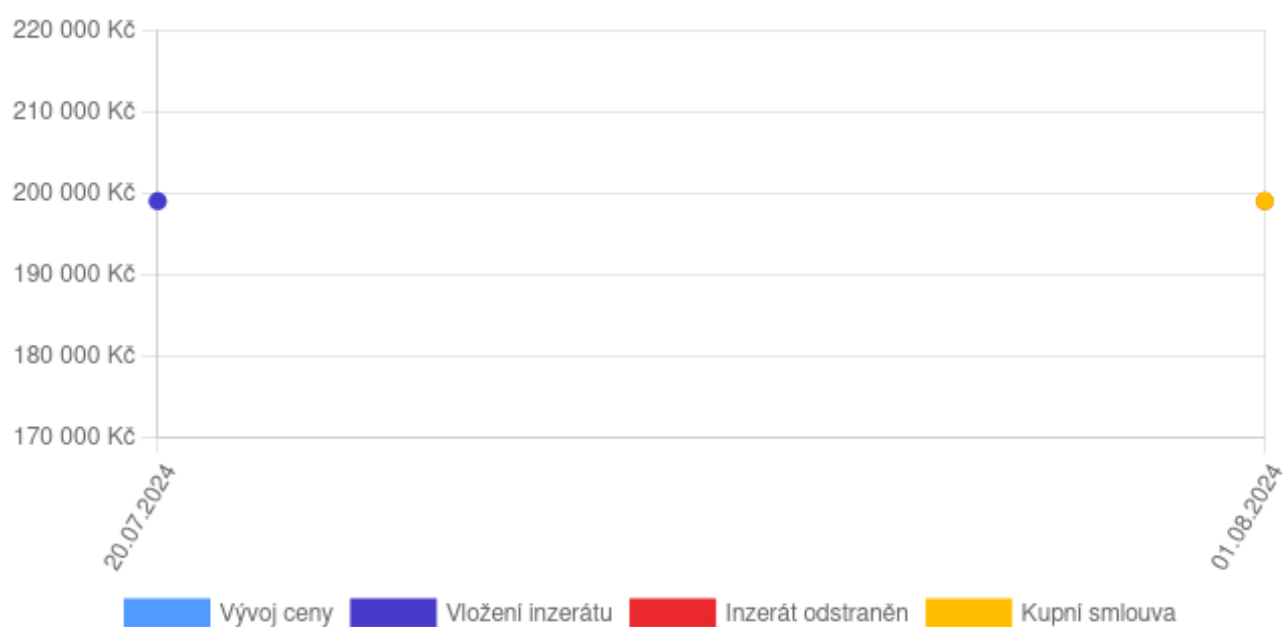
Lokalita	Šumice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	199 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2024	Číslo řízení	V-11665/2024-703
Plocha pozemku	3032 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Šumice, LV 291 o výměře 3032 m². Parcela č. 3475 - o výměře 3032 m² (orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

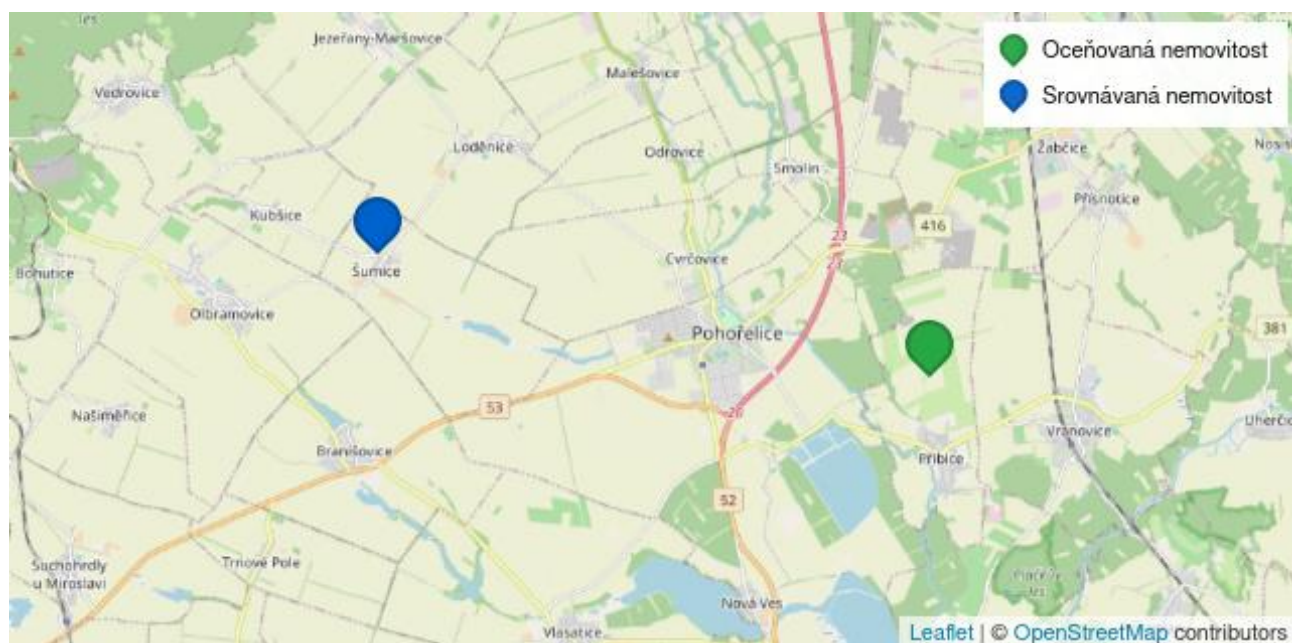
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

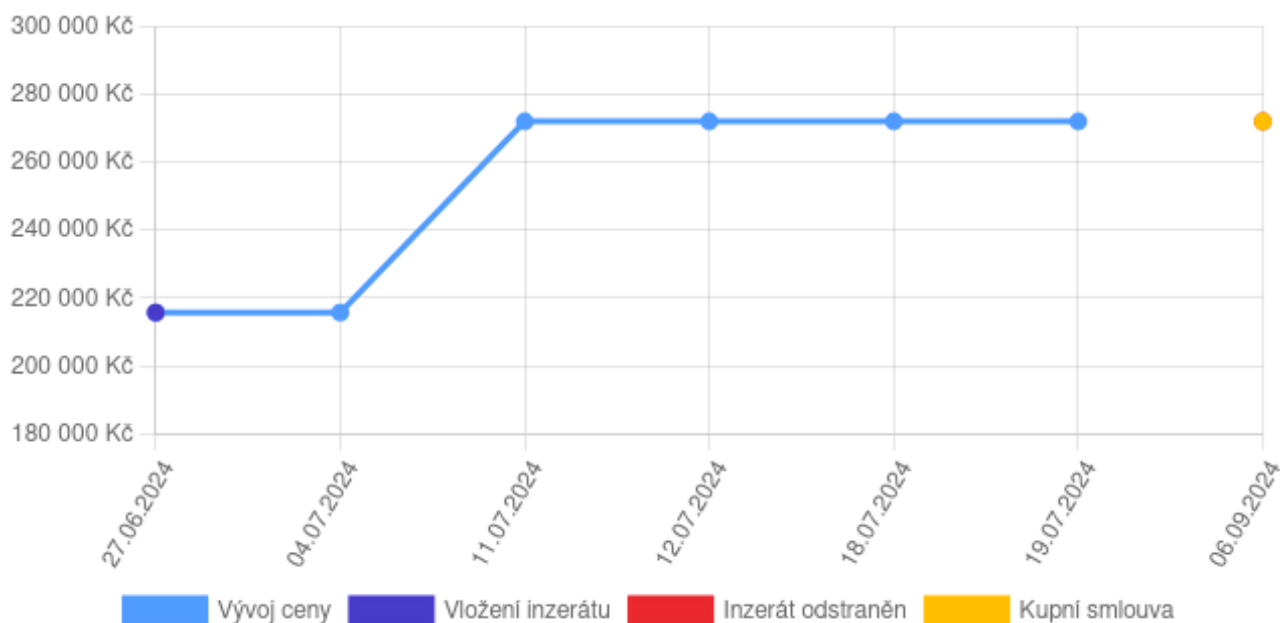
Lokalita	Pohořelice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	272 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.09.2024	Číslo řízení	V-13526/2024-703
Plocha pozemku	3923 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodám zemědělské pozemky v katastrálním území Pohořelice nad Jihlavou v okrese Brno-venkov, kraj Jihomoravský. K prodeji jsou zemědělské pozemky, a to do výlučného vlastnictví. Předmětem prodeje jsou následující pozemky: parc. č. 6202 a 6400, zapsané na LV 3979. Společná výměra parcel je 3 923 m² a celá výměra je tvořena velmi kvalitní ornou půdou, kde je průměrné BPEJ 16,77 Kč. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i pro zhodnocení finančních prostředků. Půda je omezený zdroj a poptávka po ní stále roste. To zajišťuje dlouhodobý růst hodnoty a stabilní návratnost investice. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle nebo e-mailu.

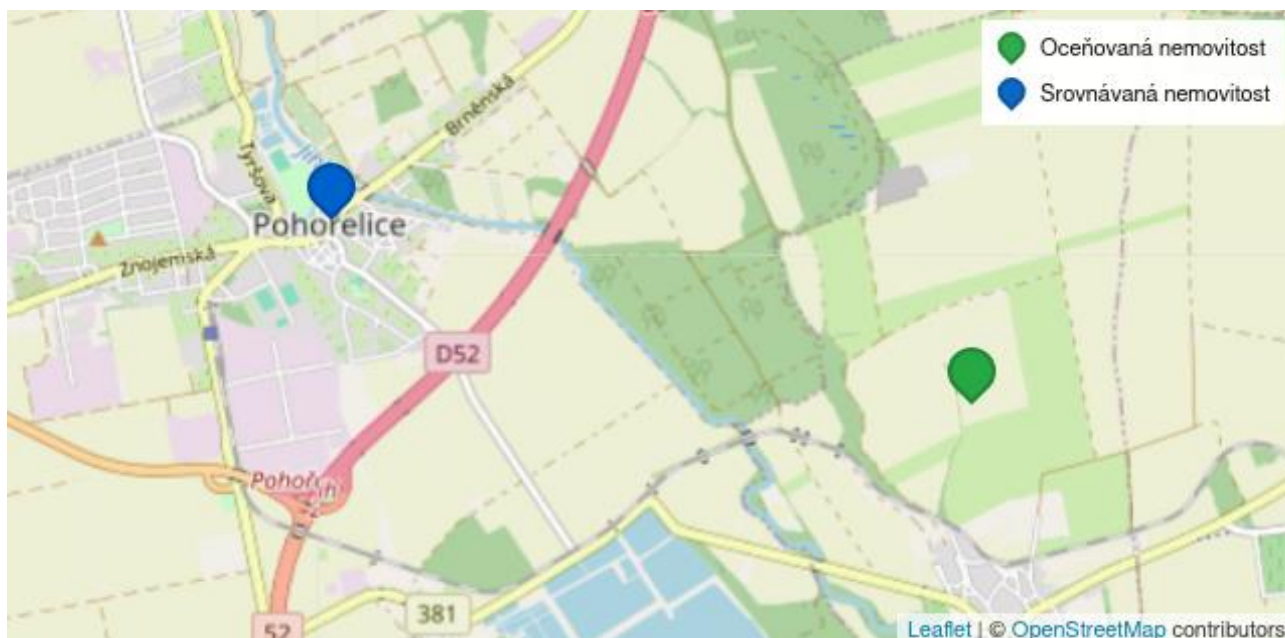
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



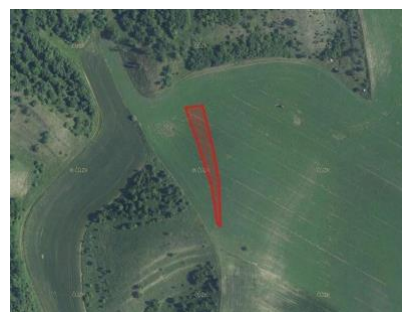
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

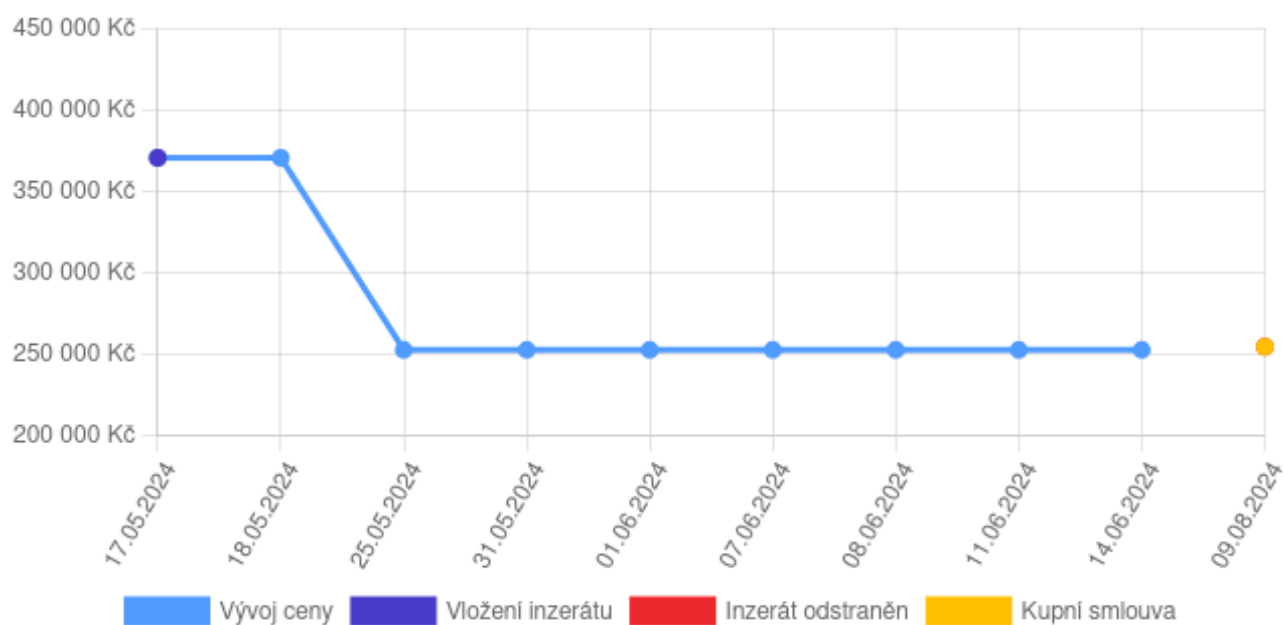
Lokalita	Uherčice, okres Břeclav	Cena dle KS	254 425 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2024	Číslo řízení	V-2479/2024-735
Plocha pozemku	5488 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Uherčice u Hustopečí v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. K prodeji je 100% vlastnictví na pozemcích parc. č. 1471, 2539/243 a 2725/48 zapsaných na LV 682 a dále 1/2 výměry na pozemcích 2951/60 a 2951/76 zapsaných na LV 683. Celková výměra prodávané půdy je 5 488 m² a na všech parcelách se jedná se o ornou půdu. Uherčice jsou vinařskou obcí, která se nachází v severní části Dyjsko-svrateckého úvalu převážně na levém břehu řeky Svatky, 6 km severozápadně od města Hustopeče. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže.

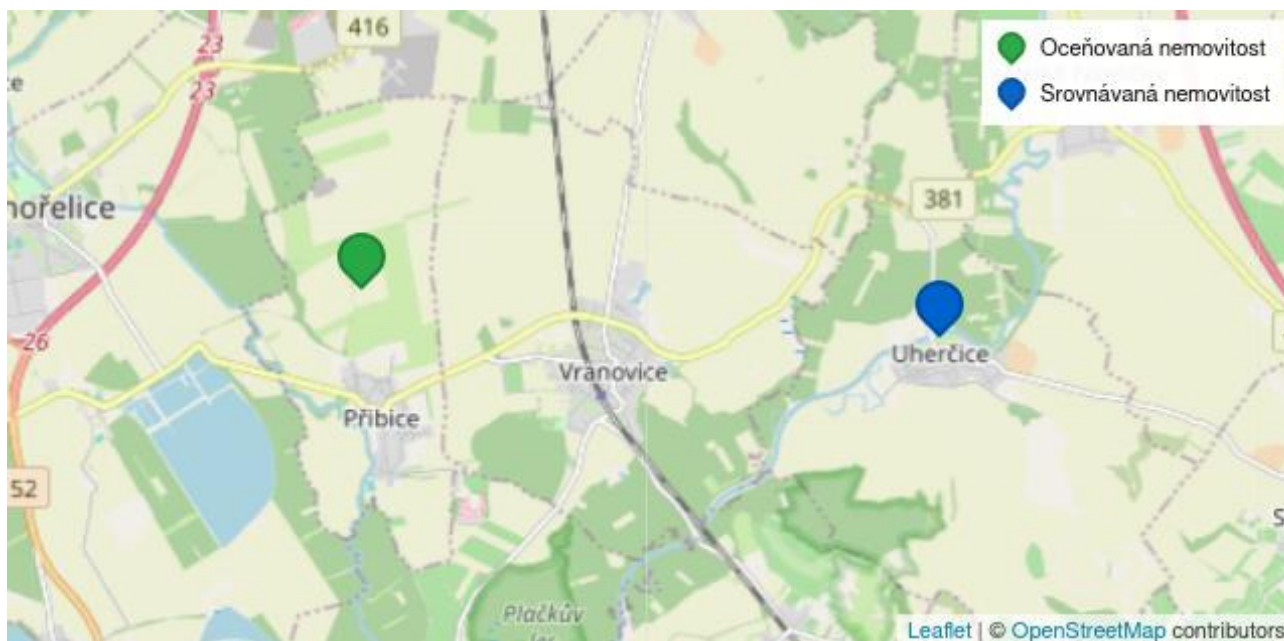
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

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

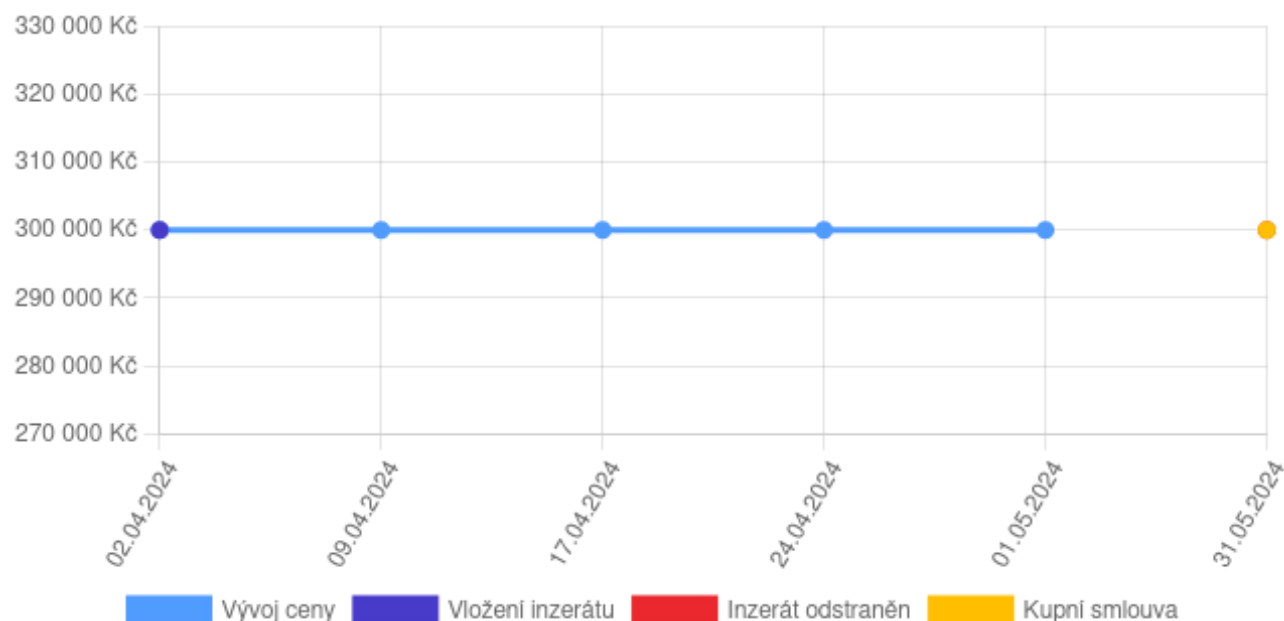
Lokalita	Pohořelice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.05.2024	Číslo řízení	V-8364/2024-703
Poznámka k ceně	provizi naši RK nehradíte	Plocha pozemku	5337 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Hledáte jak alespoň trochu ochránit své finance před inflací? Nechcete mít starosti s nájemníky bytu či RD? Uložte své peníze do orné půdy. Orné půdy neustále, v důsledku výstavby průmyslových objektů, ubývá. Ornou půdu nikdo nevyrobí. Cena orné půdy neustále roste. Na orné půdě si v budoucnosti můžete vypěstovat i své vlastní potraviny a tím zabezpečit sebe a své blízké. Nabízená parcela je v dobré dojezdové vzdálenosti od města Pohořelice, přístupná z polní cesty. Je součástí lánu, který obhospodaruje místní Statek Pohořelice, formou pachtu, takže je zajištěn i jistý roční výnos. Neváhejte. Orné půdy ubývá. V případě vícero zájemců o koupi, získá nemovitost zájemce s nevýhodnější nabídkou.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

