

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12452-2230/2020 ver. 2

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Irena Jonáková
[REDACTED]

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Adresa objektu je Vřesovice, Vřesovice, okres
Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 09.11.2020

Zpracováno ke dni: 09.11.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny ideální ½ pozemku parc. č. 1103 nacházejícího se v obci Vřesovice, okres Hodonín, katastrální území Vřesovice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1103, katastrální území Vřesovice
Adresa předmětu ocenění:	Vřesovice, Vřesovice, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Vřesovice
Katastrální území:	Vřesovice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 9.11.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při prohlídce,
- výpis z katastru nemovitostí,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- povodňová mapa,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- územní plán,
- technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Merta Lubomír Ing., [REDACTED]

Ventrčová Marie, [REDACTED]

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1103 nacházející se v obci Vřesovice, okres Hodonín, katastrální území Vřesovice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace pro tento druh nemovitosti není dokládána.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je stavební, rozloha pozemku činí 1.003 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - Plochy - návrhové - pro bydlení.

Na pozemku se nacházejí ovocné či náletové dřeviny a je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinný. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Nemovitost je umístěna v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	1.003 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	Plochy - návrh - pro bydlení
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	bez staveb
	Sklon pozemku	rovinný
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
Další informace	-	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.11.2020 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu"

vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1103, katastrální území Vřesovice

Pozemek v katastrálním území Vřesovice, obec Vřesovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vřesovice, Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1003 m ²	bydlení	Bez sítí	Ovocné a náletové dřeviny
1	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	plocha 2940 m ²	bydlení	Bez sítí	-
2	Nemotice, okres Vyškov	plocha 1284 m ²	bydlení	Komplet sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny
3	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1471 m ²	bydlení	sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny
4	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 4582 m ²	bydlení	sítě u pozemku	Projekt na RD
5	Hostějov, okres Uherské Hradiště	plocha 1541 m ²	bydlení	Bez sítí	náletové dřeviny
6	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 650 m ²	rekreace	Bez sítí	Ovocné stromy

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	207,48 Kč	Nepoužit	207,48 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.99	0.9123	227,43 Kč
2	342,68 Kč	Nepoužit	342,68 Kč	1.03	1.00	1.00	1.15	1.00	1.02	1.2082	283,63 Kč
3	339,23 Kč	0.9	305,30 Kč	1.00	0.99	1.00	1.13	1.00	1.01	1.1299	270,20 Kč
4	261,89 Kč	Nepoužit	261,89 Kč	1.00	0.95	1.00	1.05	1.04	1.02	1.0581	247,51 Kč
5	373,13 Kč	Nepoužit	373,13 Kč	1.02	0.99	1.00	1.00	1.00	1.01	1.0199	365,85 Kč
6	283,08 Kč	Nepoužit	283,08 Kč	1.00	1.04	0.98	1.00	1.03	1.01	1.0603	266,98 Kč
Celkem průměr											276,93 Kč
Minimum											227,43 Kč
Maximum											365,85 Kč
Směrodatná odchylka - s											47,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											229,16 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											324,70 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

276,93 Kč/m²

*

1.003 m²

= 277.765 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

278.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Vřesovice, obec Vřesovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vřesovice, Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1003 m ²	bydlení	Bez sítí	Ovocné a náletové dřeviny
1	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	plocha 2940 m ²	bydlení	Bez sítí	-
2	Nemotice, okres Vyškov	plocha 1284 m ²	bydlení	Komplet sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny
3	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1471 m ²	bydlení	sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny
4	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 4582 m ²	bydlení	sítě u pozemku	Projekt na RD
5	Hostějov, okres Uherské Hradiště	plocha 1541 m ²	bydlení	Bez sítí	náletové dřeviny
6	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 650 m ²	rekreace	Bez sítí	Ovocné stromy

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	207,48	-	207,48
2	342,68	-	342,68
3	339,23	0,90	305,30
4	261,89	-	261,89
5	373,13	-	373,13
6	283,08	-	283,08
	Maximální hodnota	373,13	(případ č.5)
	Minimální hodnota	207,48	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7984	OK
	Aritmetický průměr	295,59	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Vřesovice, obec Vřesovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vřesovice, Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1003 m ²	bydlení	Bez sítě	Ovocné a náletové dřeviny	X
1	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	plocha 2940 m ²	bydlení	Bez sítě	-	3
2	Nemotice, okres Vyškov	plocha 1284 m ²	bydlení	Komplet sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny	2
3	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 1471 m ²	bydlení	sítě na pozemku	Ovocné a náletové dřeviny	2
4	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 4582 m ²	bydlení	sítě u pozemku	Projekt na RD	3
5	Hostějov, okres Uherské Hradiště	plocha 1541 m ²	bydlení	Bez sítě	náletové dřeviny	3
6	Vřesovice, okres Hodonín	plocha 650 m ²	rekreace	Bez sítě	Ovocné stromy	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	207,48	-	207,48	3	622,44
2	342,68	-	342,68	2	685,36
3	339,23	0,90	305,30	2	610,60
4	261,89	-	261,89	3	785,67
5	373,13	-	373,13	3	1.119,39
6	283,08	-	283,08	3	849,24

Mezisoučet 16 4.672,70
Celkem **292,04**

Základní cena: 292,04 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$292,04 * 0,9900 = 289,12 \text{ Kč/m}^2$$

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

289,12 Kč/m²

* 1.003 m²

= 289.987,36 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

290.000,-- Kč

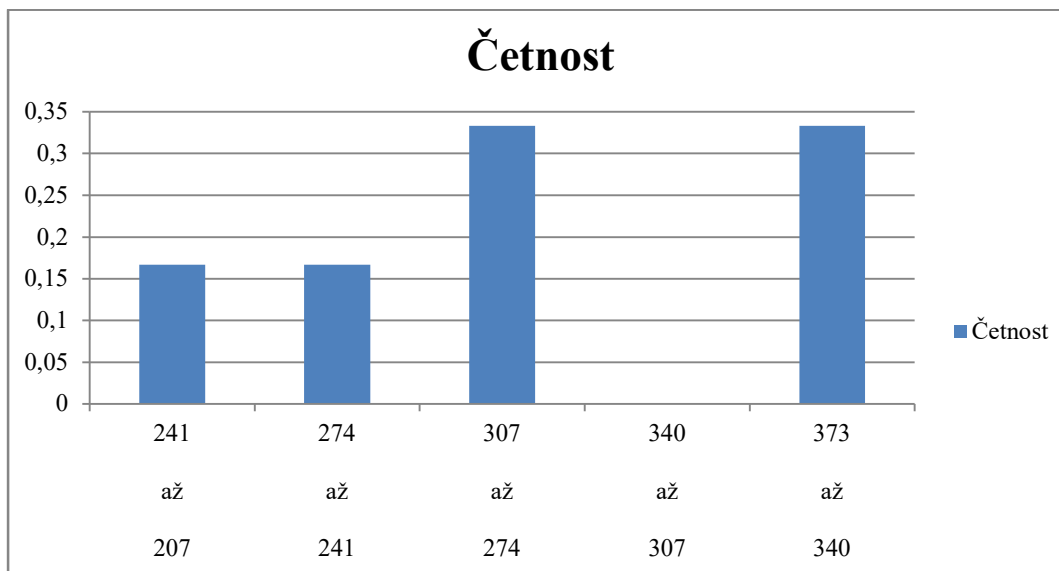
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	207	-	207,48
2	343	-	342,68
3	339	0,90	305,30
4	262	-	261,89
5	373	-	373,13
6	283	-	283,08
Střední hodnota			295,59
Medián			294,19
Rozdíl max-min			165,65
Minimum			207,48
Maximum			373,13

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
207	až	241	1	0.16666666666667
241	až	274	1	0.16666666666667
274	až	307	2	0.33333333333333
307	až	340	0	0
340	až	373	2	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 273,74 Kč/m² do 373,13 Kč/m²

* 1.003 m²

od 274.561,22 Kč do 374.249,39 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 275.000,-- Kč do 374.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

278.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

290.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **275.000,-- Kč** do **374.000,-- Kč**

Ocenění věcného břemena zřizování a provozování vedení na pozemku:

Věcné břemeno je oceněno paušálně za částku 10 000 Kč. O tuto hodnotu bude snížena finální cena obvyklá.

278.000 – 10.000 = 268.000 Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena ideální ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

134.000 Kč

Slovy: jednototřicetčtyřitisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Vyhnálek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 10.11.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 12452-2230/2020 ver.2 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1103
Obec:	Vřesovice (586773)
Katastrální území:	Vřesovice (786748)
Číslo LV:	576
Výměra [m ²]:	1003
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Merta Lubomír Ing. [redacted]	1/2
Ventrčová Marie [redacted]	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32741	147
31210	856

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Exekucní příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Merta Lubomír
Zahájení exekuce - Ing. Merta Lubomír

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 Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.11.2020 18:00:00.

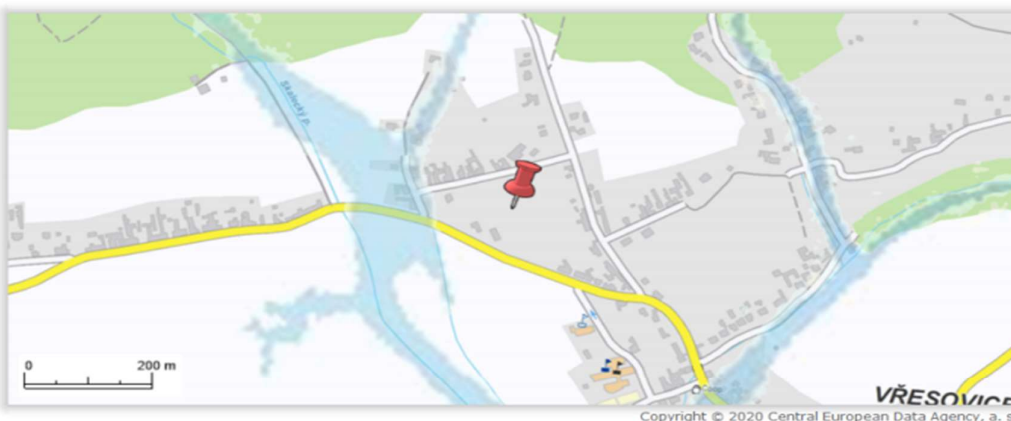


Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -556062 Y: -1179895
Souřadnice GPS: N: 49°3'47,15" E: 17°12'32,3"
Kód parcely 1706677738 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

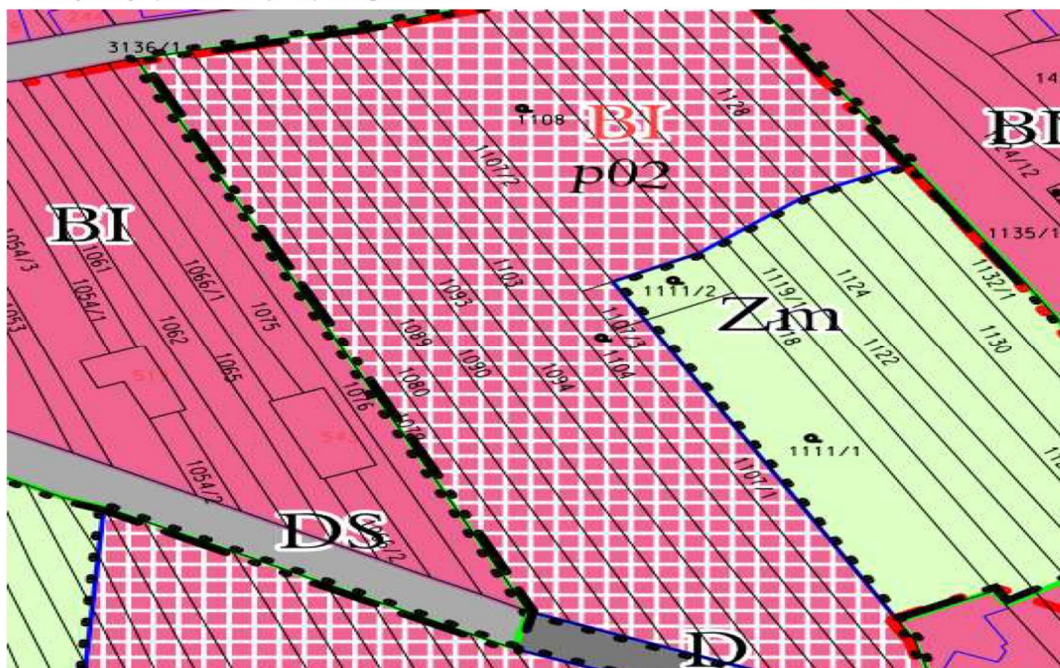


Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	576
Katastrální území:	Vřesovice [786748]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Merta Lubomír Ing. [REDACTED]	1/2
Ventrčová Marie [REDACTED]	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
1103

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

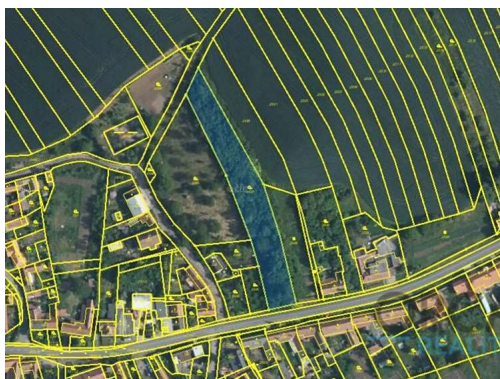
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.11.2020 18:00:00.

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

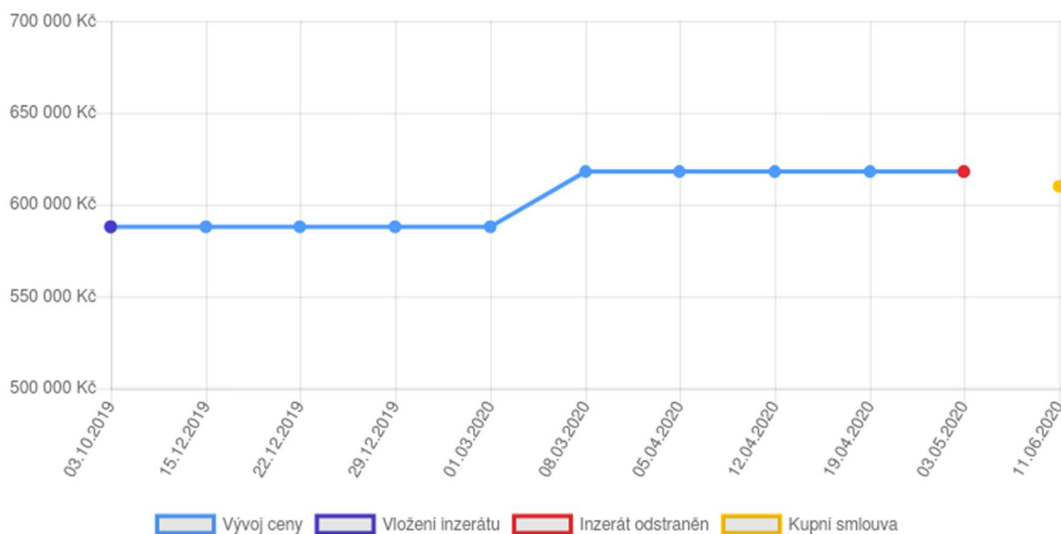


Prodej, Pozemek, 2940 m², Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž

Celková cena: 610.000 Kč

Adresa: Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž

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



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

Adresa	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	Plocha pozemku (m²)	2940
Cena dle kupní smlouvy	610 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	11.06.2020	Umístění objektu	Centrum obce
Číslo řízení	V-2671/2020-708		

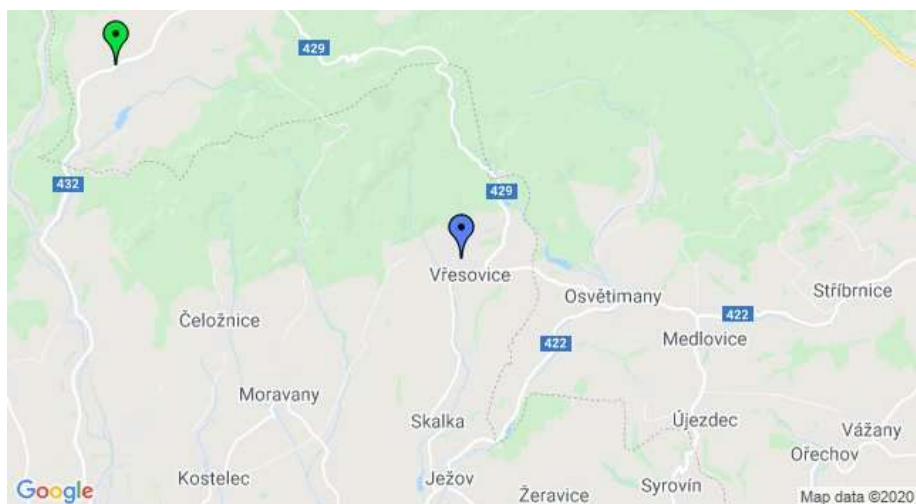
Slovní popis

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek o celkové výměře 2940 m² v katastrálním území Jestřabice, obec Koryčany na Kroměřížsku. Pozemek je zapsán v katastru jako zahrada parc.č. 2497, v současném územním plánu se nachází na plochách zemědělských, navržených k individuálnímu bydlení. Šířka pozemku je cca 18,5 m. Pozemek je přístupný z cesty, v mírně svažitém terénu a v současné době je neobhospodařovaný a zarostlý stromovým porostem. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

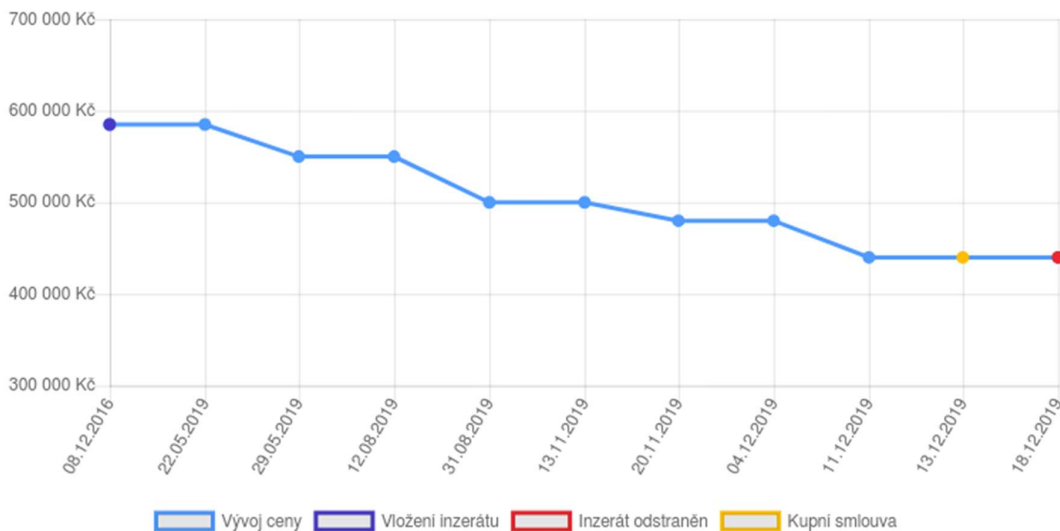


Prodej, Pozemek, 1284 m², Nemořice, okres Vyškov

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Nemořice, okres Vyškov

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



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

Adresa	Nemořice, okres Vyškov	Plocha pozemku (m²)	1284
Cena dle kupní smlouvy	440 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	13.12.2019	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-9403/2019-712		

Slovní popis

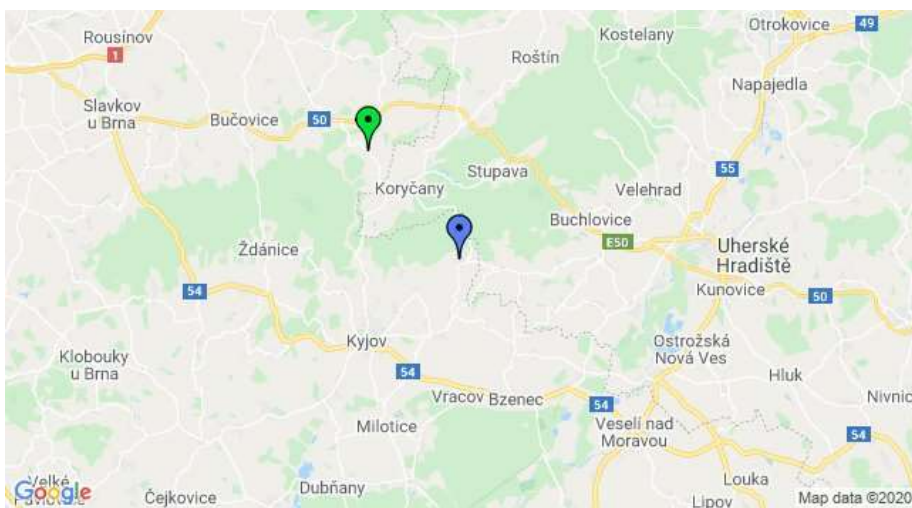
Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek v obci Nemořice. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemku jsou veškeré sítě. Celková velikost pozemku je cca 1284 m². Pozemek je široký cca 13,5m. Pozemek je veden pod parcelním číslem 1813/2 katastrální území Nemořice. Obec má základní občanskou vybavenost. Koryčany

vzdáleny cca 5 km. Dopravní dostupnost po silnici i železnici. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

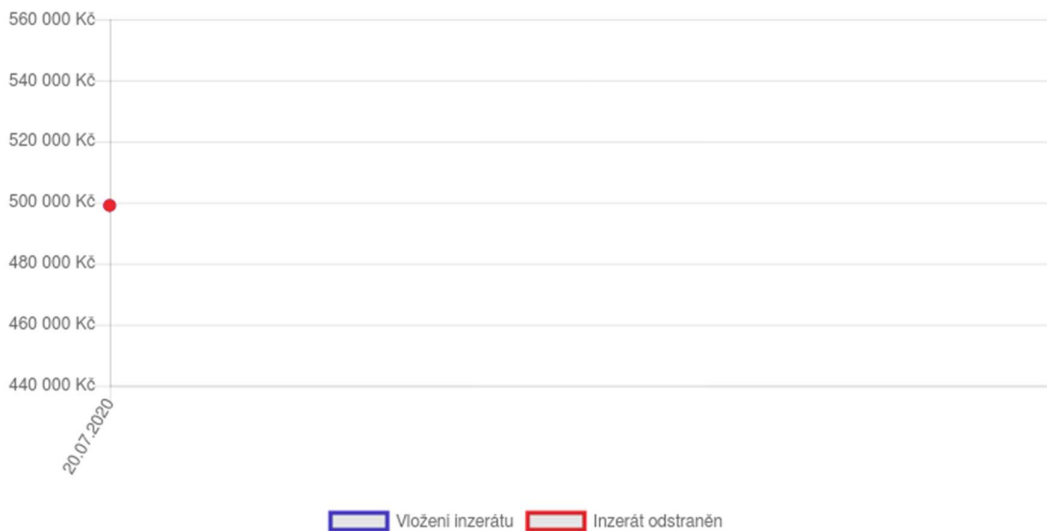


Prodej, Pozemek, 1471 m², Vřesovice, okres Hodonín

Celková cena: 499.000 Kč

Adresa: Vřesovice, okres Hodonín

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



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

Adresa	Vřesovice, okres Hodonín	Současné využití	pro bydlení
Cena	499 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	1471		

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi krásný prosluněný pozemek v obci Vřesovice. Jedná se o rovinatý pozemek o výměře 1471 m², šíře pozemku je 12m. K pozemku vede přístupová asfaltová cesta. Přes pozemek jsou zřízeny elektřina, voda, plyn, kanalizace se řeší v obci septikem. Pozemek je v krásném, klidném prostředí nedaleko lesa a centra obce. Neváhejte a objednejte si prohlídku u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

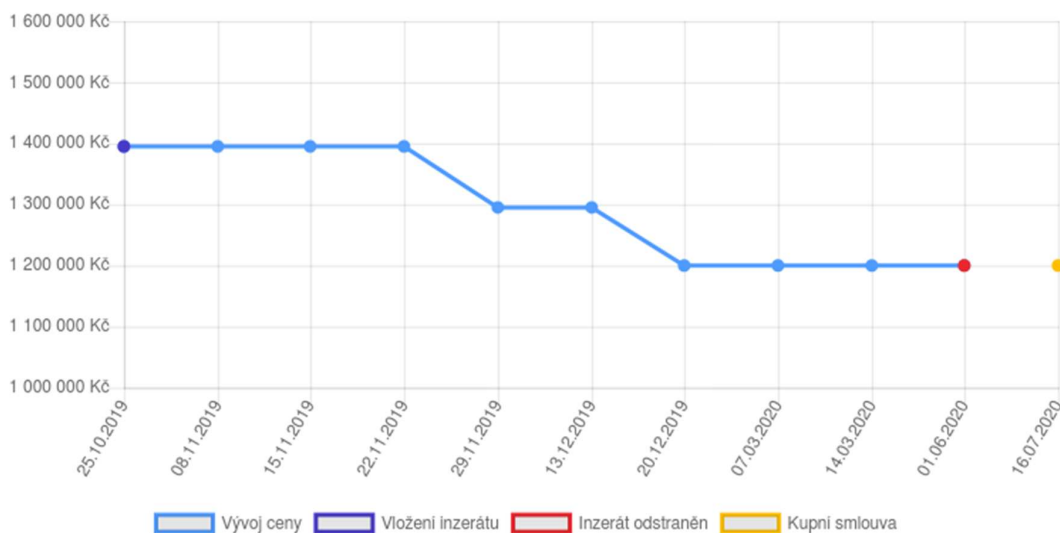


Prodej, Pozemek, 4582 m², Vřesovice, okres Hodonín

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Vřesovice, okres Hodonín

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



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

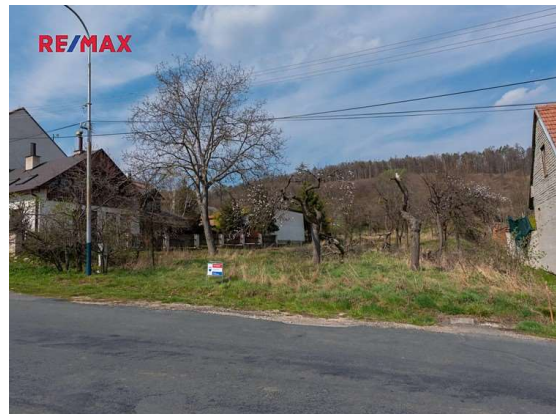
Adresa	Vřesovice, okres Hodonín	Číslo řízení	V-3101/2020
Cena dle kupní smlouvy	1 200 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	4582
Kupní smlouva podepsaná dne	16.07.2020	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitelů Vám nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 4.582 m² v obci Vřesovice, spadající pod stavební úřad v Kyjově. Z celkového počtu 4.582 m² je územním plánem určeno cca 2.600 m² jako plocha pro výstavbu rodinných domů, je to ta část blíže ke komunikaci. Zbývající část pozemků je zahrada, část blíže k lesu. V ceně pozemku je i schválené stavební povolení i s územním souhlasem s projektovou dokumentací na novostavbu rodinného domu s obytným podkrovím o

dispozici 6+kk a dvě parkovací stání. Po koupi pozemků a návštěvě stavebního úřadu můžete ihned začít stavět svůj rodinný dům a nemusí být úplně dle tohoto stavebního povolení. Více sdělím při prohlídce. Do dokumentace je možno nahlédnout v kanceláři RK, u makléře. Na pozemek je již přivedena přípojka elektrického proudu (tvz. antoníček). Vodovodní řád je hned u pozemku, jen připojit. Kanalizace je v projektu řešena jímkou. Na pozemcích jsou ovocné stromy, některé bude třeba prostríhat, eventuálně pokácet. Pozemky se nacházejí na konci obce Vřesovice. Pozemky jsou oblasti vrchoviny Chříby, krásná oblast plná zeleně, kopců a klidu. Pomůžeme Vám získat financování této nemovitosti i stavby rodinného domu. V obci se nachází základní veřejná vybavenost. Nemovitost bude prodána nejlepší nabídce. Veškeré další detaily a informace Vám rád sdělím na předem domluvené prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

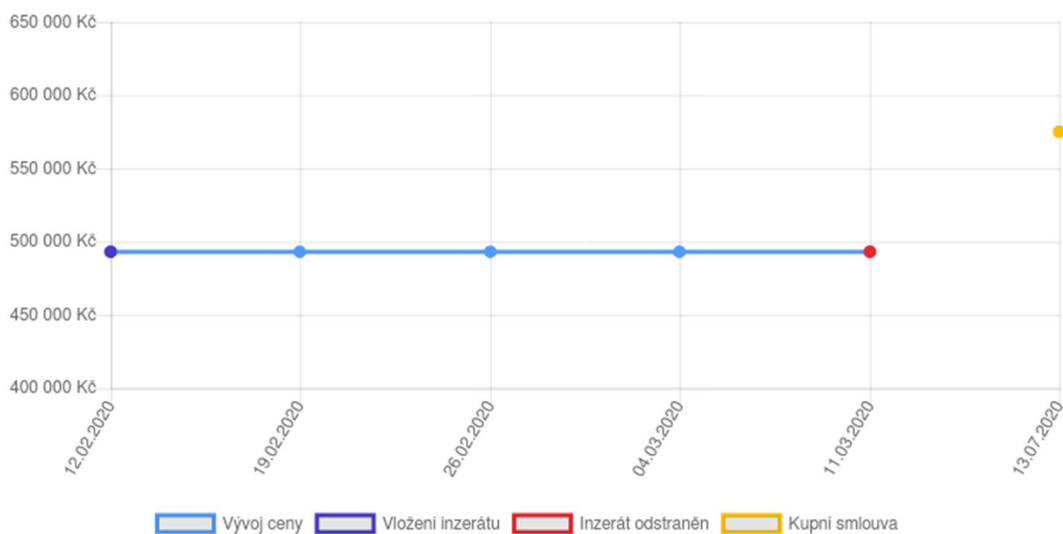


Prodej, Pozemek, 1541 m², Hostějov, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 575.000 Kč

Adresa: Hostějov, okres Uherské Hradiště

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



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

Adresa	Hostějov, okres Uherské Hradiště	Plocha pozemku (m²)	1541
Cena dle kupní smlouvy	575 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	13.07.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-4031/2020		

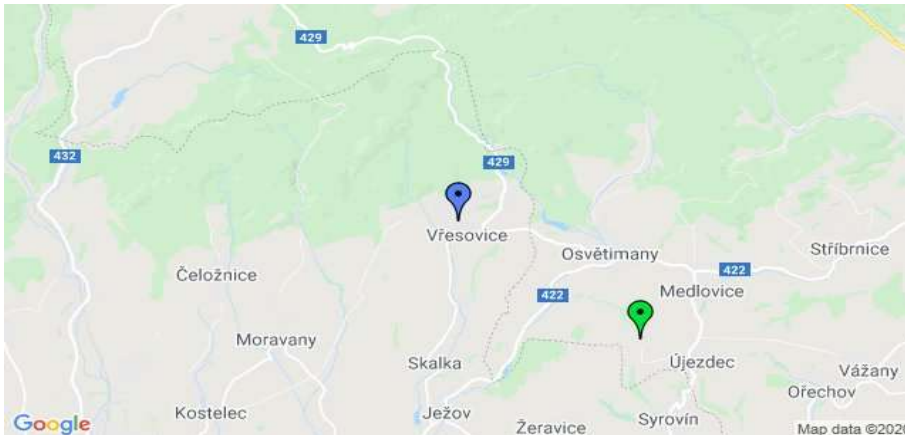
Slovní popis

Nabízíme rovinný stavební pozemek – parcelní číslo 190/1 a 191/1 v obci Hostějov o celkové výměře 1 541 m². Jedná se o velmi klidnou, tradiční lokalitu v podhůří Chřibů s vinohrady na jižních svazích. Obec není zatížena dopravním provozem (končí zde silnice), ani přelidněním (cca 40 trvale přihlášených obyvatel). K dispozici škola - Svobodná slovácká škola, kulturní dům, park a hřiště. Vybavenost v okolních obcích. Možnost rozšíření pozemku o další dvě parcely, které se nachází za pozemky nabízenými, viz katastrální mapa. Sítě jsou dostupné. 320 Kč/m² - cena k jednání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

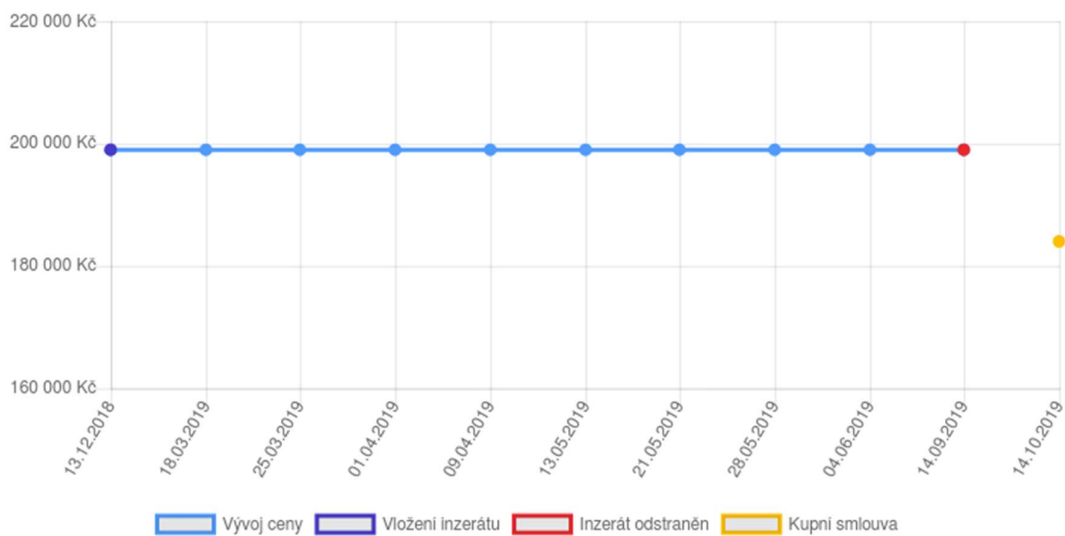


Prodej, Pozemek, 650 m², Vřesovice, okres Hodonín

Celková cena: 184.000 Kč

Adresa: Vřesovice, okres Hodonín

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



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

Adresa	Vřesovice, okres Hodonín	Plocha pozemku (m2)	650
Cena dle kupní smlouvy	184 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	14.10.2019	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-5100/2019		

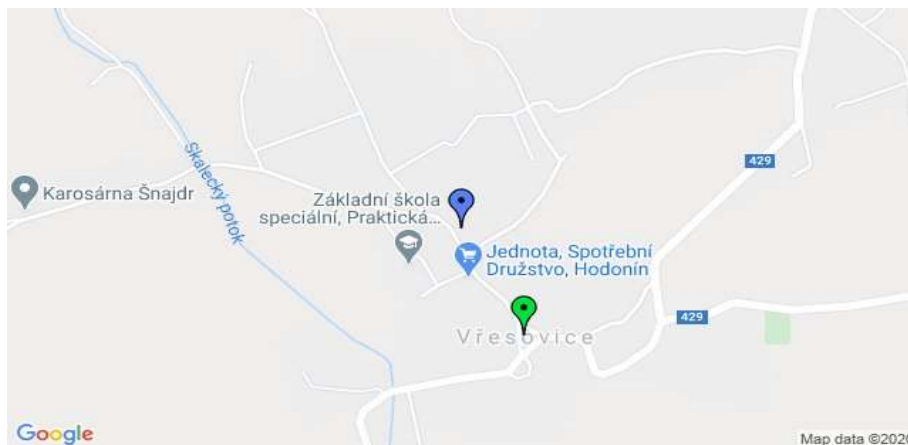
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v rekreační oblasti Vřesovice, okr. Hodonín o celkové výměře 650 m2. Pozemek leží v zastavěné chatové části katastrálního území obce Vřesovice, kde je možné postavit chatu určenou k rekreaci. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Pozemek je v krásném prostředí v blízkosti lesa s výhledem na Chřiby. Pro více informací volejte makléře. Pomůžeme s financováním.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost