

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15175-2397/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka Krejčí Anna Záhumní 401, 691 01 Moravský Žižkov
<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 52 INS 3598/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Mikulov na Moravě, Mikulov, okres Břeclav
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	12.03.2020
<b>Zpracováno ke dni:</b>	12.03.2020
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.11.2021

## **A. Zadání**

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

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 8506, 8523 zapsaných na LV č. 4040 nacházejícího se v obci Mikulov, okres Břeclav, katastrální území Mikulov na Moravě pro potřeby insolvenčního řízení ke dni 12.03.2020.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 8506, 8523 v katastrálním území Mikulov na Moravě
Adresa předmětu ocenění:	Mikulov na Moravě, Mikulov, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Mikulov
Katastrální území:	Mikulov na Moravě

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.3.2020. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Krejčí Anna, Záhumní 401, 69101 Moravský Žižkov

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 8506, 8523 nacházející se v obci Mikulov, okres Břeclav, katastrální území Mikulov na Moravě.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované pozemky jsou užívány jako zemědělské pozemky, rozloha pozemků činí 25.607 m<sup>2</sup>. Plocha pozemků je dle územního plánu regulovaná jako Zemědělská půda.

Jsou bez oplocení. Samotné pozemky jsou mírně svažité.

Poloha pozemků je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá průmyslové oblasti.

Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemky se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Vlastník pozemků není v kontaktu se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaných pozemků</b>	Rozloha	25.607 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zemědělské pozemky
	Územní plán	Zemědělská půda
	Trvalé porosty	-
	Venkovní stavby	-
	Sklon pozemků	mírně svažité

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	Nezpevněná polní cesta
Popis okolí	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	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	parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	-	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.03.2020 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. 2:

„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 porováním.“

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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 majtkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění tržním porovnáním

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. 8506, 8523 v katastrálním území Mikulov na Moravě

Pozemek v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Mikulov na Moravě, Mikulov, okres Břeclav	plocha 25607 m <sup>2</sup>	Přírodní plochy nezastavěné	Bez sítí	Přístup horší
1	Valtice, okres Břeclav	plocha 25437 m <sup>2</sup>	Orná půda, lesní plocha, ostatní	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
2	Břeclav, okres Břeclav	plocha 1086 m <sup>2</sup>	Lesní plocha, ostatní	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
3	Bulhary, okres Břeclav	plocha 38697 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
4	Břeclav, okres Břeclav	plocha 2429 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
5	Lednice, okres Břeclav	plocha 3179 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Zpevněná komunikace
6	Podivín, okres Břeclav	plocha 5578 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost, orná půda, vodní plocha	Bez sítí	Nezpevněná komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	19,66 Kč	Nepoužit	19,66 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	1.02	1.02	1.0924	17,99 Kč
2	9,30 Kč	Nepoužit	9,30 Kč	1.00	1.10	1.03	1.00	1.02	1.02	1.1788	7,89 Kč
3	28,43 Kč	0.9	25,58 Kč	1.00	0.94	1.03	1.00	1.03	1.02	1.0172	25,15 Kč
4	48,58 Kč	0.9	43,72 Kč	1.04	1.17	1.01	1.00	1.03	1.02	1.2912	33,86 Kč
5	18,87 Kč	Nepoužit	18,87 Kč	1.00	1.13	1.04	1.00	1.01	1.03	1.2226	15,44 Kč
6	5,07 Kč	Nepoužit	5,07 Kč	1.00	1.12	1.04	1.00	1.02	1.02	1.2119	4,18 Kč
<b>Celkem průměr</b>											17,42 Kč
<b>Minimum</b>											4,18 Kč
<b>Maximum</b>											33,86 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											10,96 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											6,46 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											28,38 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 průměrné nemovitosti na

17,42 Kč/m<sup>2</sup>

\*

25.607 m<sup>2</sup>

**= 446.046 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**446.000,-- Kč**

**Ocenění dle metodiky:**

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Mikulov na Moravě, Mikulov, okres Břeclav	plocha 25607 m <sup>2</sup>	Přírodní plochy nezastavěné	Bez sítí	Přístup horší
1	Valtice, okres Břeclav	plocha 25437 m <sup>2</sup>	Orná půda, lesní plocha, ostatní	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
2	Břeclav, okres Břeclav	plocha 1086 m <sup>2</sup>	Lesní plocha, ostatní	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
3	Bulhary, okres Břeclav	plocha 38697 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
4	Břeclav, okres Břeclav	plocha 2429 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Nezpevněná komunikace
5	Lednice, okres Břeclav	plocha 3179 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítí	Zpevněná komunikace
6	Podivín, okres Břeclav	plocha 5578 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost, orná půda, vodní plocha	Bez sítí	Nezpevněná komunikace

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

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19,66	-	19,66
2	9,30	-	9,30
3	28,43	0,90	25,58
4	48,58	0,90	43,72
5	18,87	-	18,87
6	5,07	-	5,07
Maximální hodnota			43,72 (případ č.4)
Minimální hodnota			5,07 (případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty			8,6233 (relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			20,37
Odchylka max hodnoty od průměru			23,35
Odchylka min hodnoty od průměru			15,30
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19,66	-	19,66
2	9,30	-	9,30
3	28,43	0,90	25,58
4	<del>48,58</del>	<del>0,90</del>	<del>43,72</del>
5	18,87	-	18,87
6	5,07	-	5,07
Maximální hodnota			25,58 (případ č.3)
Minimální hodnota			5,07 (případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty			5,0454 (relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			15,70
Odchylka max hodnoty od průměru			9,88
Odchylka min hodnoty od průměru			10,63
Bude vyřazena min hodnota (případ č.6)			

### Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19,66	-	19,66
2	9,30	-	9,30
3	28,43	0,90	25,58
4	<del>48,58</del>	<del>0,90</del>	<del>43,72</del>
5	18,87	-	18,87
6	<del>5,07</del>	-	<del>5,07</del>
Maximální hodnota			25,58 (případ č.3)
Minimální hodnota			9,30 (případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty			2,7505 (relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			18,35
Odchylka max hodnoty od průměru			7,23
Odchylka min hodnoty od průměru			9,05
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

## Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19,66	-	19,66
2	<del>9,30</del>	-	<del>9,30</del>
3	28,43	0,90	25,58
4	<del>48,58</del>	<del>0,90</del>	<del>43,72</del>
5	18,87	-	18,87
6	<del>5,07</del>	-	<del>5,07</del>
Maximální hodnota		25,58	(případ č.3)
Minimální hodnota		18,87	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3556	OK
Aritmetický průměr		21,37	

## Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Mikulov na Moravě, Mikulov, okres Břeclav	plocha 25607 m <sup>2</sup>	Přírodní plochy nezastavěné	Bez sítě	Přístup horší	X
<b>1</b>	Valtice, okres Břeclav	plocha 25437 m <sup>2</sup>	Orná půda, lesní plocha, ostatní	Bez sítě	Nezpevněná komunikace	3
<b>2</b>	<del>Břeclav, okres Břeclav</del>	<del>plocha 1086 m<sup>2</sup></del>	Lesní plocha, ostatní	Bez sítě	Nezpevněná komunikace	<del>2</del>
<b>3</b>	Bulhary, okres Břeclav	plocha 38697 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítě	Nezpevněná komunikace	3
<b>4</b>	<del>Břeclav, okres Břeclav</del>	<del>plocha 2429 m<sup>2</sup></del>	Trvale travní porost	Bez sítě	Nezpevněná komunikace	<del>4</del>
<b>5</b>	Lednice, okres Břeclav	plocha 3179 m <sup>2</sup>	Trvale travní porost	Bez sítě	Zpevněná komunikace	2
<b>6</b>	<del>Podivín, okres Břeclav</del>	<del>plocha 5578 m<sup>2</sup></del>	Trvale travní porost, orná půda, vodní plocha	Bez sítě	Nezpevněná komunikace	<del>2</del>

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19,66	-	19,66	3	58,98
2	<del>9,30</del>	-	<del>9,30</del>	2	<del>18,60</del>
3	28,43	0,90	25,58	3	76,74
4	<del>48,58</del>	<del>0,90</del>	<del>43,72</del>	4	<del>174,88</del>
5	18,87	-	18,87	2	37,74
6	<del>5,07</del>	-	<del>5,07</del>	2	<del>10,14</del>
Mezisoučet				8	173,46
<b>Celkem</b>					<b>21,68</b>

**Základní cena: 21,68 Kč/m<sup>2</sup>**



Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$21,68 * 0,9767 = 21,18 \text{ Kč/m}^2$$

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

**21,18 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 25.607 m<sup>2</sup>

**= 542.356,26 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**542.000,-- Kč**

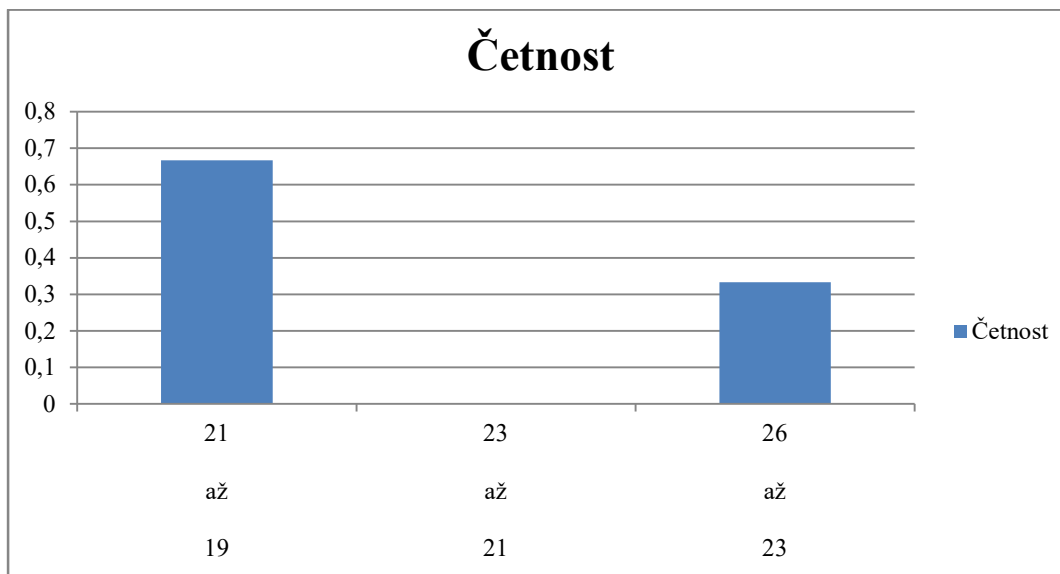
### Výpočet dle metodiky MFČR

#### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20	-	19,66
2	9	-	<del>9,30</del>
3	28	0,90	25,58
4	49	<del>0,90</del>	<del>43,72</del>
5	19	-	18,87
6	5	-	<del>5,07</del>
Střední hodnota			21,37
Medián			19,66
Rozdíl max-min			6,71
Minimum			18,87
Maximum			25,58

#### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
19	až	21	2	0.666666666666667
21	až	23	0	0
23	až	26	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **18,87 Kč/m<sup>2</sup>** do **21,10 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 25.607 m<sup>2</sup>

od **483.204,09 Kč** do **540.307,70 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **483.000,-- Kč** do **540.000,-- Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**446.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**542.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **483.000,-- Kč** do **540.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** 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:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**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**

**446.000 Kč**

Slovy: čtyřistačtyřicetšesttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

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

V Praze, dne 25.11.2021



.....  
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

František Kořínek

## G. 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 15175-2397/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

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

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8506</a>
Obec:	<a href="#">Mikulov [584649]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mikulov na Moravě [694193]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4040</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	11388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

##### Vlastnické právo

Podíl

Krejčí Anna, Záhumní 401, 69101 Moravský Žižkov

#### Způsob ochrany nemovitosti

##### Název

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

ptačí oblast

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

##### Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Anna

Zahájení exekuce - Krejčí Anna

##### 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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.03.2020 16:00:02.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">8523</a>
Obec:	<a href="#">Mikulov [584649]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mikulov na Moravě [694193]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4040</a>
Výměra (m <sup>2</sup> ):	14219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

Podíl

Krejčí Anna, Záhumní 401, 69101 Moravský Žižkov

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

ptačí oblast

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

### Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Anna

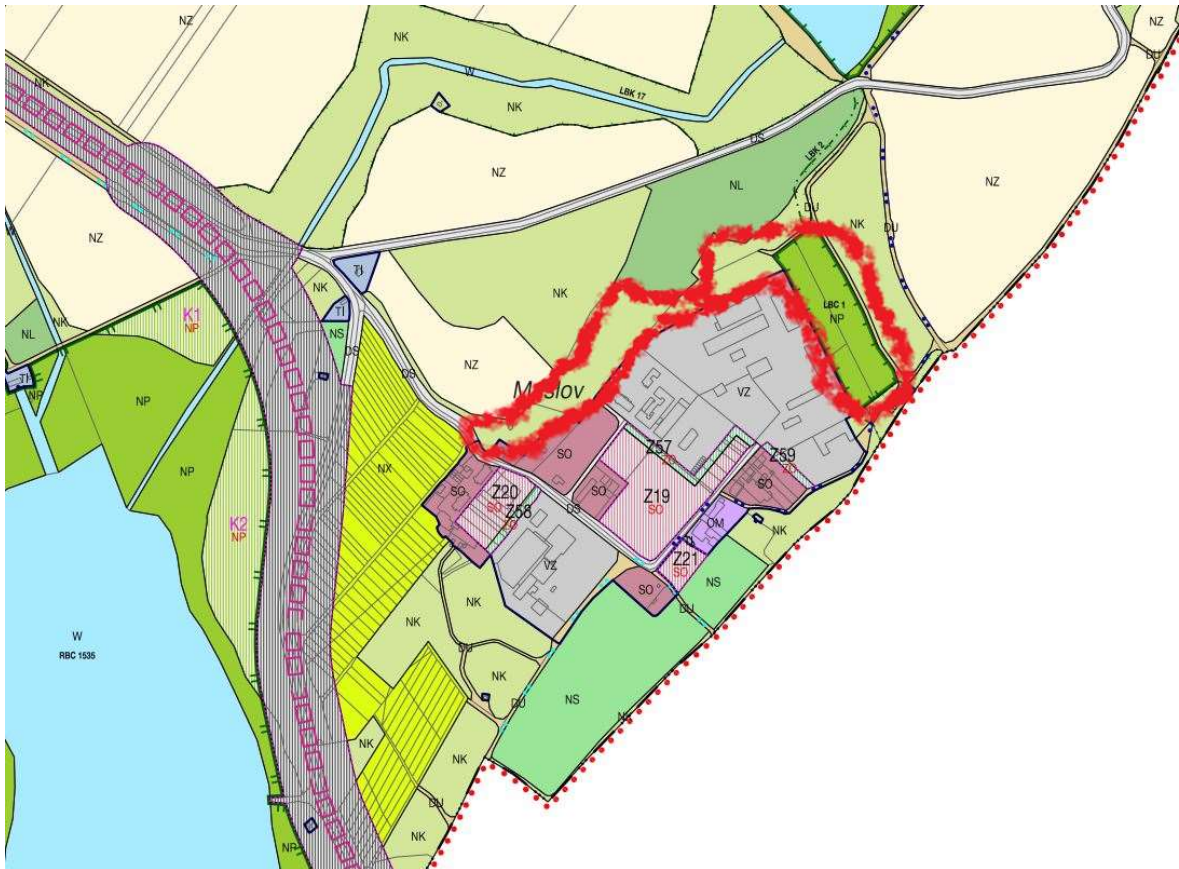
Zahájení exekuce - Krejčí Anna

### 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](#).

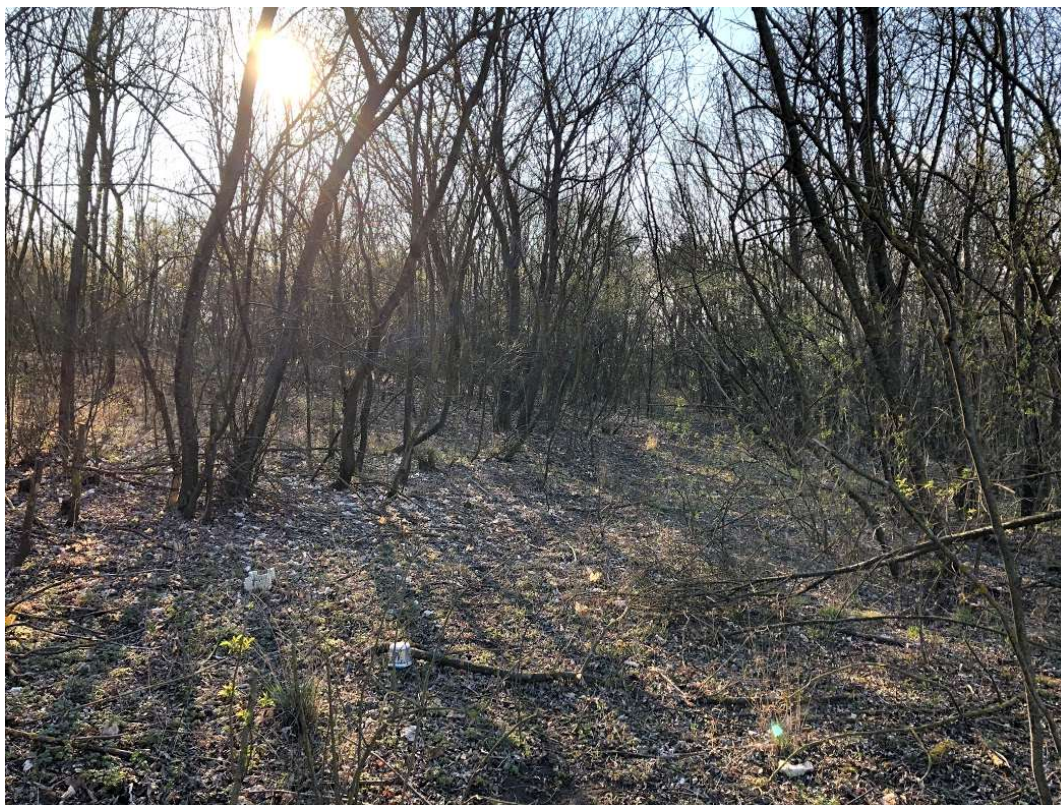
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.03.2020 16:00:02.

## Výřez z územního plánu



OM	OM		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ MALÁ	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
	OL		LÁZEŇSTVÍ	W W	
OH			VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ	PLOCHY PŘÍRODNÍ	
OX			PLOCHY PRO OBRANU STÁTU	NP NP	
OS	OS		SPORT	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ				NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRODUKČNÍ
PV	PV			NX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ - REKREAČNÍ
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ				PLOCHY LESNÍ	
ZV	ZV		VEŘEJNÁ ZELENĚ PARKOVÁ	NL	
ZS			ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRÁZENÁ	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
ZO	ZO		VEŘEJNÁ ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	NK NK	PLOCHY SNŮ - KRAJINNÁ ZELENĚ
PLOCHY SMÍŠENÉ REKREAČNÍ				NS NS	PLOCHY SNŮ - ZEMĚDĚLSKÉ
SR	SR			NR	PLOCHY SNŮ - REKREAČNÍ

## Fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

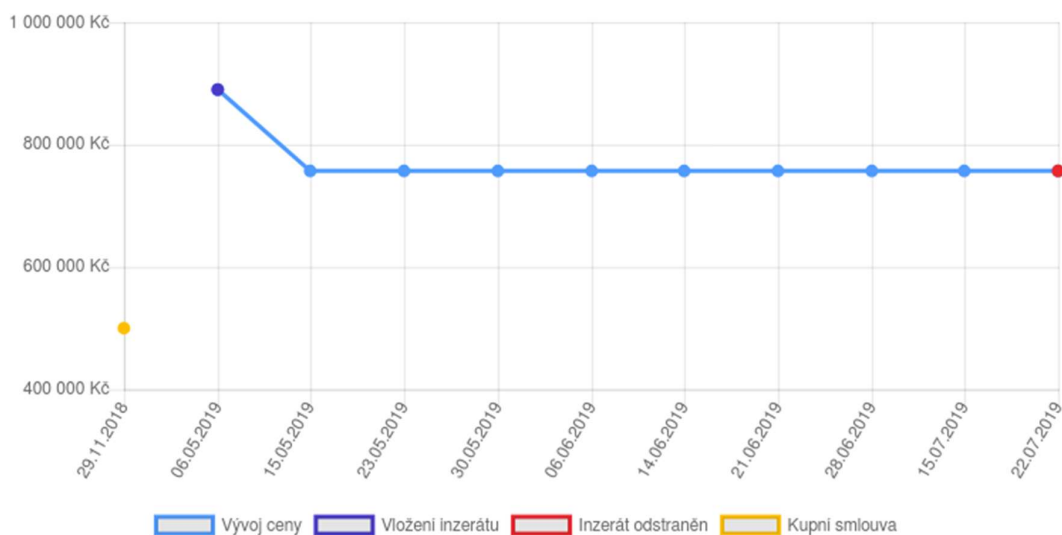


**Prodej, Pozemek, 25437 m<sup>2</sup>, Valtice, okres Břeclav**

**Celková cena: 500.000 Kč**

**Adresa: Valtice, okres Břeclav**

#### 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)

<b>Adresa</b>	Valtice, okres Břeclav	<b>Číslo řízení</b>	V-8661/2018
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	500 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	25437
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.11.2018	<b>Současné využití</b>	ostatní

#### Slovní popis

V malém vinařském městě Valtice, v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, které se nachází 9 km západně od Břeclavi, u hranic s Rakouskem, nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 25 437 m<sup>2</sup>. Pozemek je pomyslně rozdělen na plantáž rychlerostoucích dřevin, nabízenou za 35 Kč/m<sup>2</sup>, a ornou půdu, nabízenou za 25 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Pozemek je obhospodařován a je zapsán v LPIS - možnost dotace. Pozemek se nachází nedaleko největšího Jihomoravského rybníku Nesyt a přístup je zajištěn z místní komunikace. Valtice jsou též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

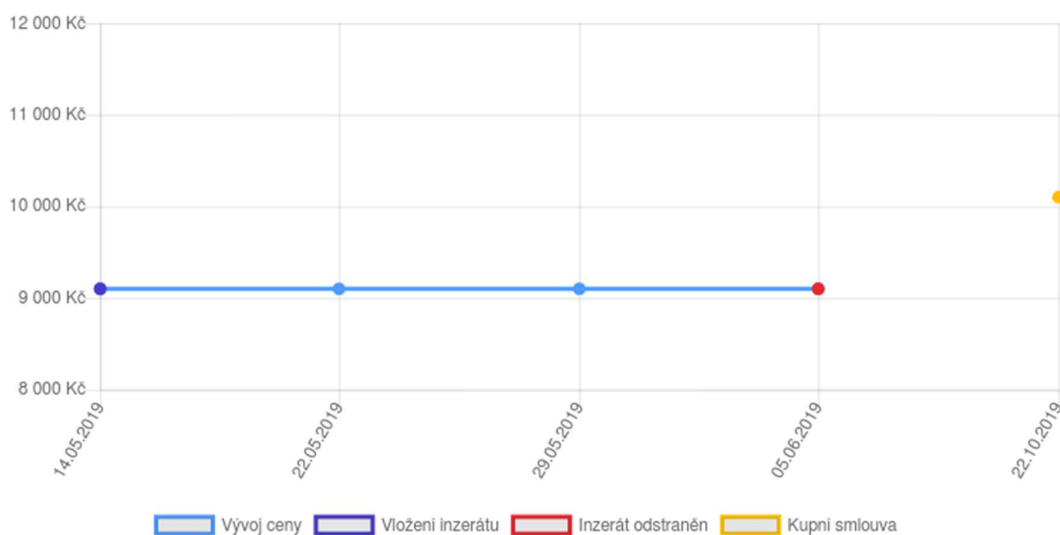


**Prodej, Pozemek, 1086 m<sup>2</sup>, Břeclav, okres Břeclav**

**Celková cena: 10.100 Kč**

**Adresa: Břeclav, okres Břeclav**

### 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)

<b>Adresa</b>	Břeclav, okres Břeclav	<b>Číslo řízení</b>	V-1086/2020
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	10 100 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1086
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.10.2019	<b>Současné využití</b>	les

### Slovní popis

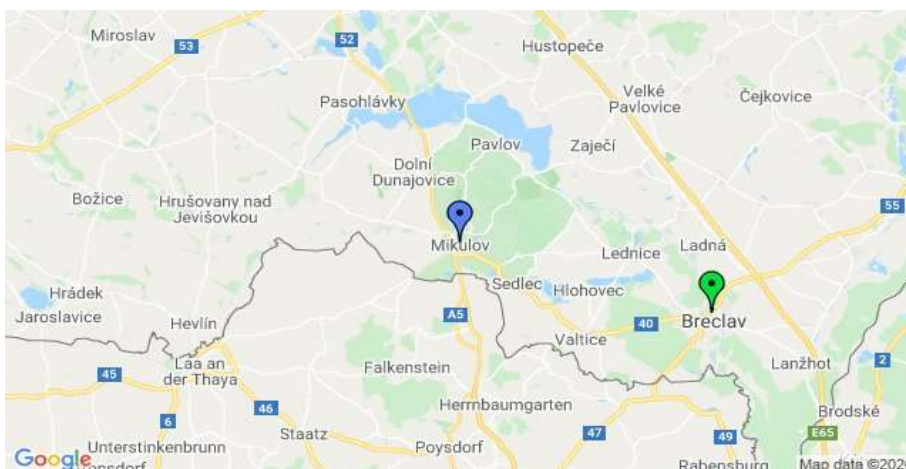
Lesní pozemek p.p.č. 1284/13 a na něj navazující pozemek p.p.č. 1962/207 ostatní plocha o celkové výměře cca 0,1 ha v k.ú. Břeclav, nacházející se v lokalitě místně zvané Žleby asi 1,5 km severovýchodně od města Břeclav směrem k dálnici D2. Přístup k pozemkům je po zpevněné veřejně přístupné komunikaci sloužící současně jako cyklostezka „Podluží“ spojující mimo jiné město Břeclav a obec Hrušky. Bližší popis předmětu koupě je uveden v konceptu kupní smlouvy - viz dále. Úplné znění inzerátu, v

němž budou uvedeny další potřebné údaje vážící se k výběrovému řízení, jako jsou popis předmětu koupě, minimální kupní cena, kauce, případná omezení vlastnických a užívatelských práv, termíny a podmínky složení a vrácení požadované kauce, kritéria pro výběr vhodného kupce, termíny, podmínky a místo předložení přihlášek zájemců o koupi, jejich obsah a požadavek na doklady, které musí zájemce předložit, termíny a místa prohlídek, koncept kupní smlouvy, kontaktní osoby a další informace jsou k dispozici od 14. května 2019 do 11. června 2019 na internetových stránkách [www.onnm.army.cz](http://www.onnm.army.cz), v sekci Nepotřebný nemovitý majetek – Aktuální nabídka.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

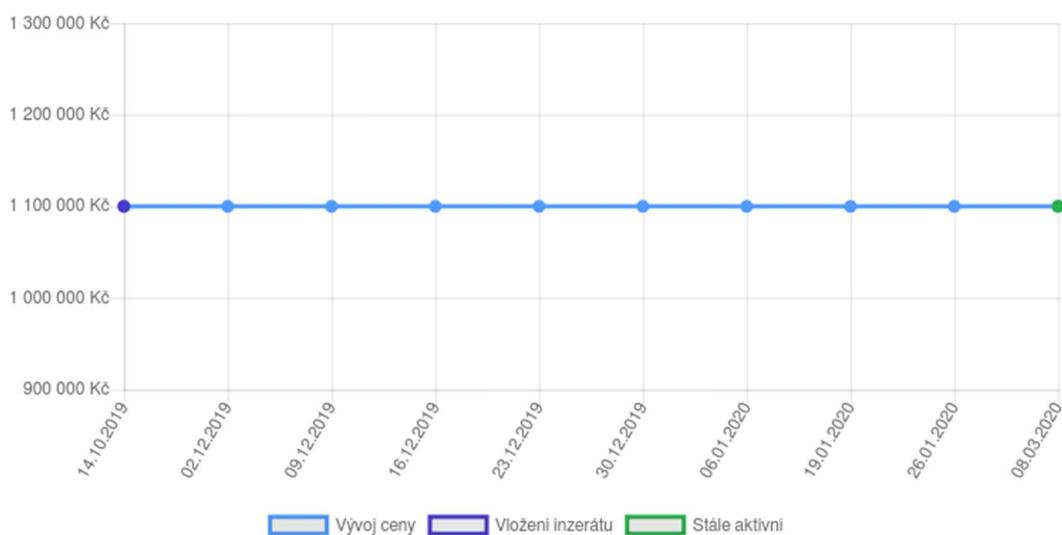


**Prodej, Pozemek, 38697 m<sup>2</sup>, Bulhary, okres Břeclav**

**Celková cena: 1.100.000 Kč**

**Adresa: Bulhary, okres Břeclav**

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



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

<b>Adresa</b>	Bulhary, okres Břeclav	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Cena</b>	1 100 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Samota
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	38697		

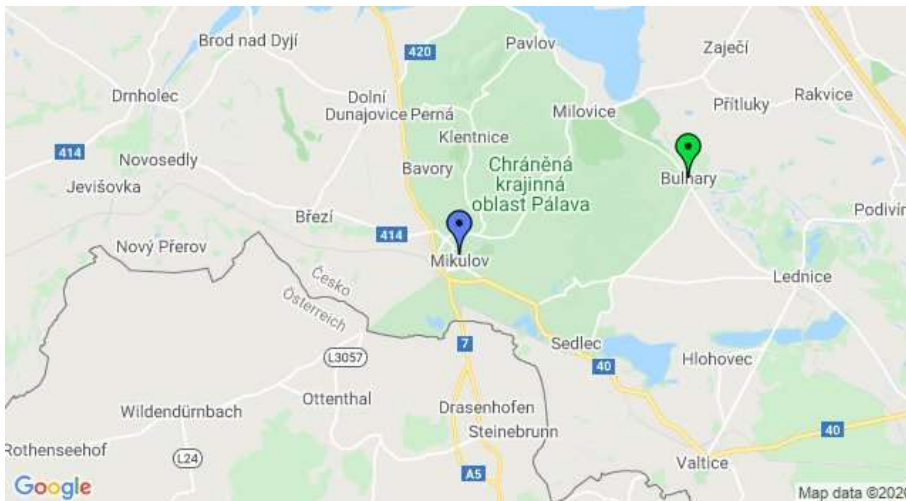
### Slovní popis

Prodej pozemku v katastrálním území Bulhary, okres Břeclav. Celková plocha 38697 m<sup>2</sup>. Jedná se o trvalý travní porost. BPEJ 06200. Pozemek se nachází mezi obcemi Bulhary a Nejdek. Okolo pozemku protéká řeka Zámecká Dyje.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



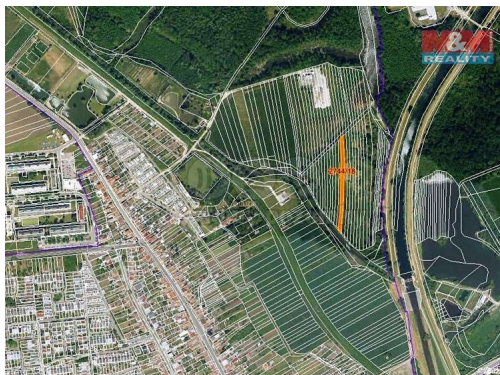
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

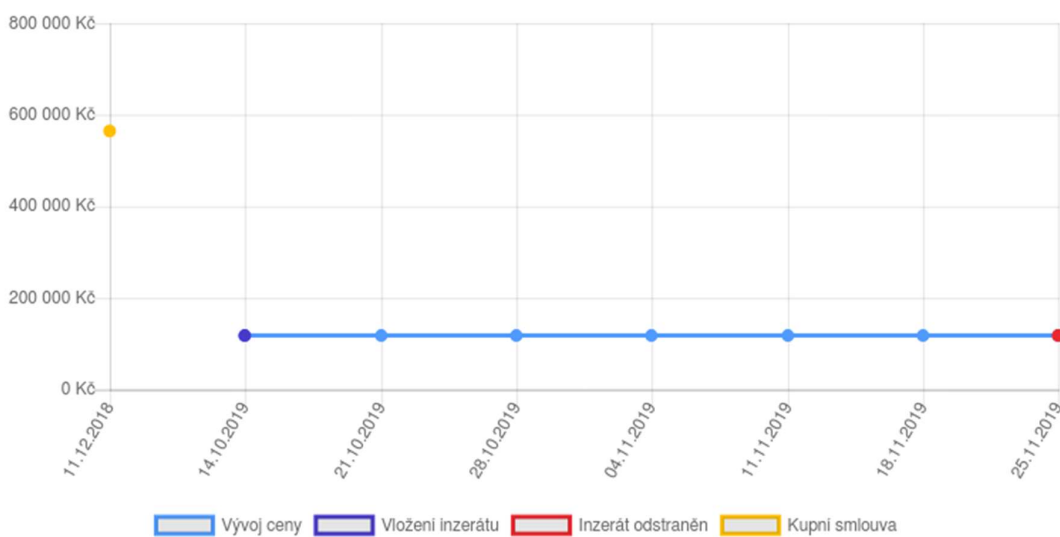


**Prodej, Pozemek, 2429 m<sup>2</sup>, Břeclav, okres Břeclav**

**Celková cena:** 118.000 Kč

**Adresa:** Břeclav, okres Břeclav

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



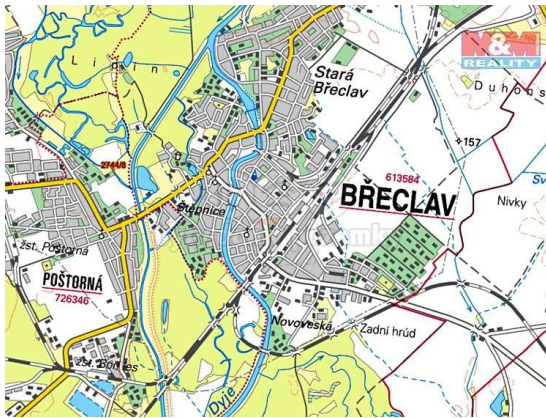
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Břeclav, okres Břeclav	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Cena</b>	118 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	2429		

### Slovní popis

Prodej pozemků o výměře 2429 m<sup>2</sup> v katastru obce Poštorná. Pozemky se nachází na okraji obce, jedná se o trvalý travní porost, na okraji pozemků protéká potok.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

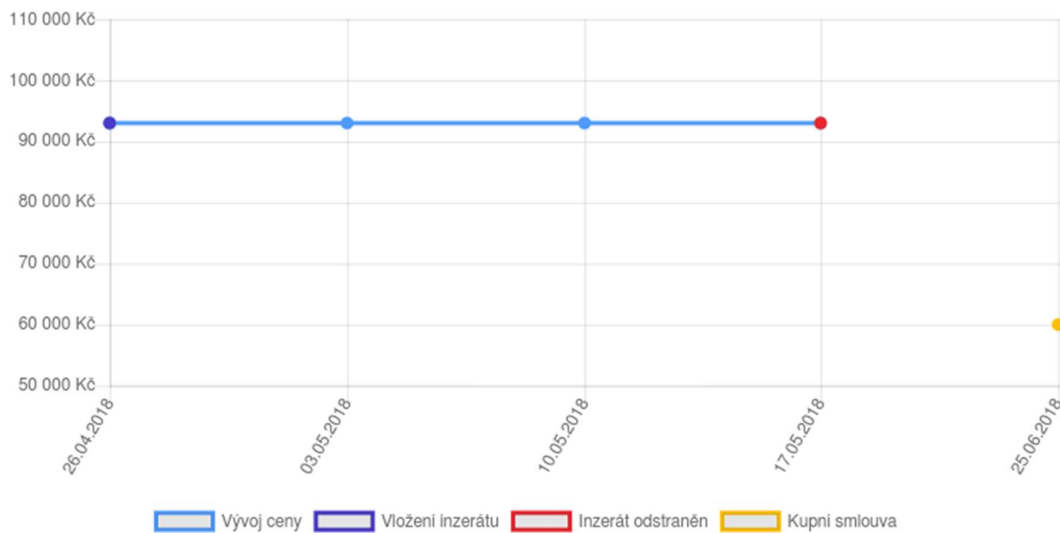


**Prodej, Pozemek, 3179 m<sup>2</sup>, Lednice, okres Břeclav**

**Celková cena: 60.000 Kč**

**Adresa: Lednice, okres Břeclav**

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



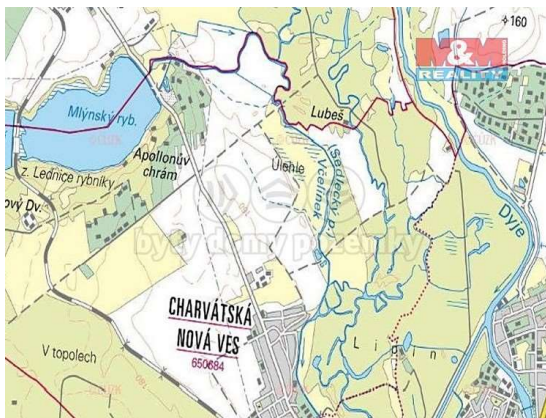
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	60 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	3179
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	25.06.2018	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Číslo řízení</b>	V-4779/2018		

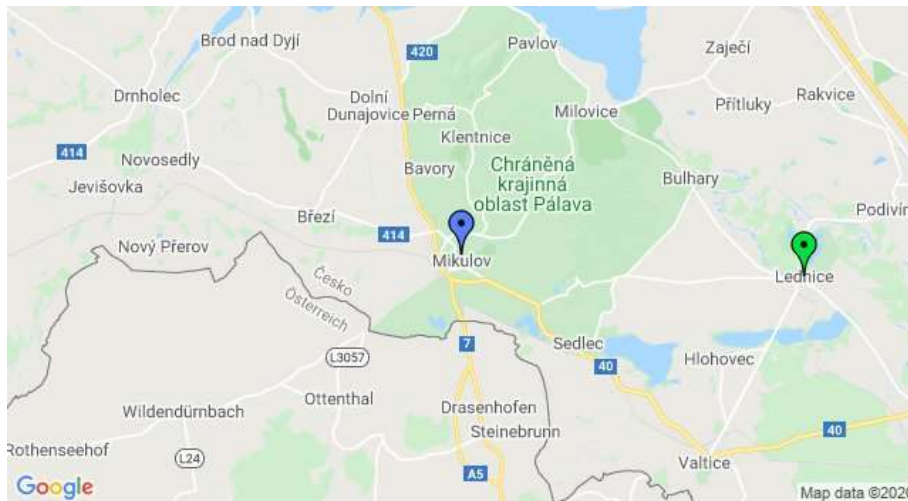
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji trvalý travní porost v katastrálním území Lednice na Moravě, okres Břeclav. Jedná se o jednu parcelu, která je zemědělsky využívána. Příjezd po obecní komunikaci.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

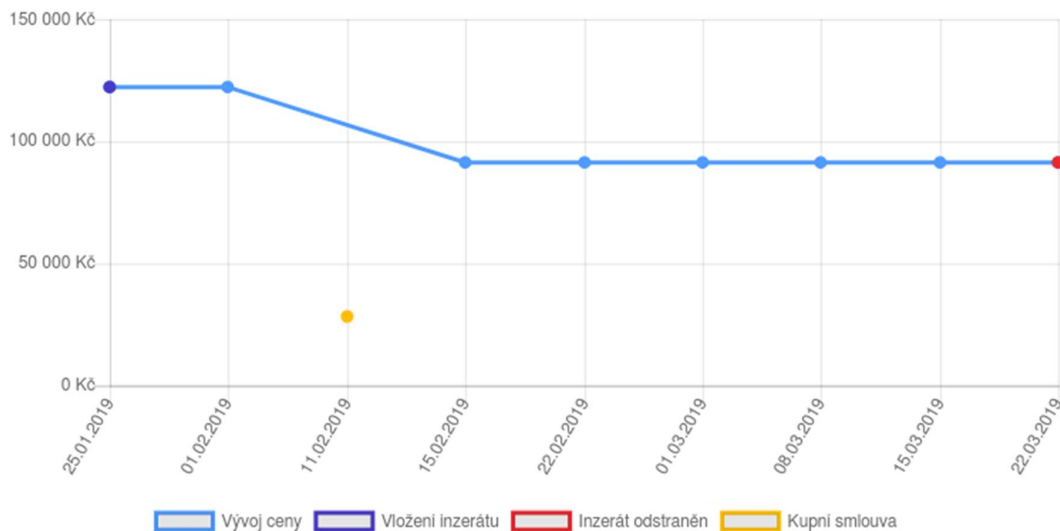


**Prodej, Pozemek, 5578 m<sup>2</sup>, Podivín, okres Břeclav**

**Celková cena: 28.260 Kč**

**Adresa: Podivín, okres Břeclav**

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



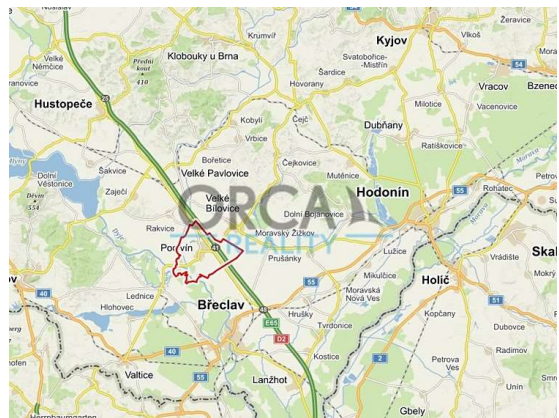
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	28 260 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	5578
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	11.02.2019	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Číslo řízení</b>	V-1149/2019		

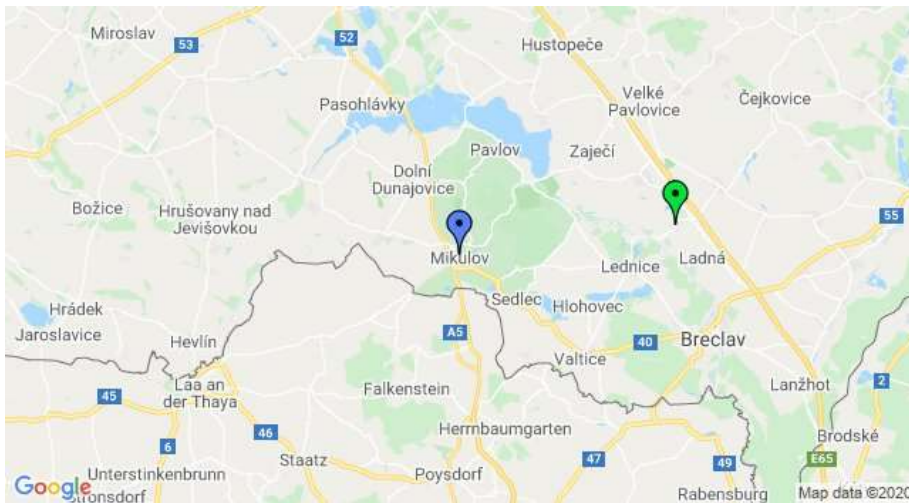
### Slovní popis

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji 2 pozemky v k. ú. Podivín, okres Břeclav o celkové výměře 5578 m<sup>2</sup>. Jedná se o trvalý travní porost, ornou půdu a vodní plochu. Pozemky se nacházejí jihozápadně od Podivína, v blízkosti řeky Dyje. Aukce bude probíhat 15. 2. 2019 ve 13 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost