

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 000688/2023

o ceně nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1801 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno – město
JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Lesnická 784/5
613 00 Brno

Účel posudku:

Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji
nemovitých věcí povinné v rámci exekuce
č. j. 006 EX 1445/07

Datum ocenění:

18. března 2023–k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

21. března 2023

Počet stran: 22 (z toho 11 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 OSTATNÍ	3
2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	3
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	4
4. POSUDEK	6
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	7
4.2.1 Porovnávací databáze	7
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků	8
4.2.3 Práva a závady	10
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	10
6. ZÁVĚR	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ PRO LV Č. 1801, K. Ú. HRUŠOVANY NAD JEVIŠOVKOU	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	14
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	15
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HRUŠOVANY NAD JEVIŠOVKOU	16
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	17
PŘÍLOHA Č. 6 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	18

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 1445/07-373 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Olgy Repické – nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1801 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 18. března 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1801 ze dne 24. října 2022 pro katastrální území Hrušovany nad Jevišovkou.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou na: <http://nahlizidenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Ostatní

Územní plán obce Hrušovany nad Jevišovkou v aktuálním znění dostupný dne 5. ledna 2023 na adrese: <https://www.hrusovany.cz/uzemni-plan/ds-1030>.

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 1801 pro k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 10527, zahrada, o výměře 103 m²

Pozemek parc. č. 10681, zahrada, o výměře 1294 m²

Pozemek parc. č. 10726, zahrada, o výměře 54 m²

Pozemek parc. č. 12418, ostatní plocha, o výměře 211 m²

Pozemek parc. č. 12428, ostatní plocha, o výměře 298 m²

Pozemek parc. č. 12443, ostatní plocha, o výměře 38 m²

Vlastník:

Repická Olga, č.p. 32, 67163 Lechovice

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské.

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

GPS: 48°50'09.60"N, 16°24'25.51"E

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	3 245 (Malý lexikon obcí 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano (MŠ, ZŠ, ZUŠ)
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Pozemky se nachází severně od centra obce Hrušovany nad Jevišovkou
Dopravní podmínky:	Po nezpevněné polní cestě
Konfigurace terénu:	Mírně svažité terén
Okolí:	Obdobné pozemky
Parkovací možnosti:	Na pozemcích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Žádné

3.4 Popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází severně od centra města Hrušovany nad Jevišovkou. Pozemky tvoří úzký dlouhý pás, jsou mírně svažité a s největší pravděpodobností je nelze napojit na žádné inženýrské sítě. Pozemky částečně slouží jako komunikace mezi zahradami, ale v ocenění jsou uvažovány jako jeden funkční celek. Příjezd k pozemkům je po nezpevněné obecní komunikaci. Na pozemku parc. č. 10681 se nachází zděný zahradní domek.

Územní plán obce Hrušovany nad Jevišovkou

Dle územního plánu jsou pozemky parc. č. 10527, 10681 a 10726 vymezeny jako plochy zemědělské – sady a zahrady a lze na nich postavit stavby pro rodinnou rekreaci do výměry 25 m².

Dle územního plánu jsou pozemky parc. č. 12418, 12428 a 12443 vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Výřez z územního plánu obce Hrušovany nad Jevišovkou viz příloha č. 4 tohoto posudku.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 *Porovnávací databáze*

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze sestavená z údajů získaných z databázového serveru www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 6.

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků

Oceňovaná nemovitost: zahrada			Hrušovany nad Jevišovkou, okr. Znojmo	Mírně svažité dlouhý úzký pás, příjezd po polní cestě	Zahrada	1 998	Chybí	Zděná chatka	430
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Velikost [m²]	Inženýrské sítě	Příslušenství	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
1	468	Realizace 11/2021	Novosedly, okr. Břeclav	Rovinatý, nepravidelný tvar, příjezd po polní cestě	Obdobné	491	Chybí	Stavební buňka	521
		1,05	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,03	1,11
2	355	Nabídka 03/2023	Dobšice, okr. Znojmo	Rovinatý, obdenný tvar, příjezd po nezpevněné komunikaci	Obdobné	705	Možnost elektro, voda, kanalizace	Chybí	316
		0,95	0,95	0,97	1,00	1,02	0,95	1,05	0,89
3	400	Nabídka 09/2021	Novosedly, okr. Břeclav	Rovinatý, pravidelný tvar, příjezd po polní cestě	Obdobné	3 131	Chybí	Chybí	411
		1,00	0,98	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	1,03
4	634	Nabídka 12/2022	Hodonice, okr. Znojmo	Rovinatý, pravidelný tvar, příjezd po zpevněné komunikaci	Plochy smíšené nezastavěného území	3 344	Přípojka vody	Chybí	548
		0,90	0,96	0,90	1,05	1,05	0,96	1,05	0,86
5	461	Nabídka 07/2022	Hodonice, okr. Znojmo	Rovinatý, obdenný tvar, příjezd po zpevněné komunikaci	Plochy smíšené nezastavěného území	1 171	Přípojka vody, elektřina na hranici	Obdobné	355
		0,90	0,96	0,95	1,05	0,95	0,94	1,00	0,77

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 316 do 548 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **430 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry pozemku na **859 140 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
430	1 998	859 140

4.2.3 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 1801 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno zástavní právo, které však nemá vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách není v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	430 Kč/m ²
<i>Výměra pozemků</i>	<i>1 998 m²</i>
Celková porovnávací hodnota pozemků	859 437 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	859 000 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí stanovena na **859 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 1445/07-373 je úkolem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1801 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Stanovená **tržní cena pozemků** k datu ocenění činí:

859 000 Kč

Slovy: osm set padesát devět tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (osoba oprávněná posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Bc. Karolína Klamplová

Znalecký posudek je zapsán pod č. 000688/2023 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

V Brně dne 21. března 2023

.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1801, k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2022 10:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1445/07 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0647 Znojmo		Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou		
Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou		List vlastnictví: 1801		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo Repická Olga, č.p. 32, 67163 Lechovice		635409/0545		
B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10527	103	zahrada		zemědělský půdní fond
10681	1294	zahrada		zemědělský půdní fond
10726	54	zahrada		zemědělský půdní fond
12418	211	ostatní plocha	ostatní komunikace	
12428	298	ostatní plocha	ostatní komunikace	
12443	38	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 16 626,- Kč včetně příslušenství Oprávnění pro CETEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25085689 Povinnost k Parcela: 10527, Parcela: 10681, Parcela: 10726, Parcela: 12418, Parcela: 12428, Parcela: 12443 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-1445/2007 -66 ze dne 26.10.2011. Právní moc ke dni 27.10.2011. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-477/2012-713				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: 10527, Parcela: 10681, Parcela: 10726, Parcela: 12418, Parcela: 12428, Parcela: 12443 Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 0 06 EX 1445-0581/2007 -20 ze dne 09.11.2007.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713. strana 1				

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2022 10:55:02

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Povinnost k

Parcela: 10527, Parcela: 10681, Parcela: 10726, Parcela: 12418, Parcela: 12428,
Parcela: 12443

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o upřesnění přidělu SPU-382552/2014 Va ze
 dne 22.09.2014. Právní moc ke dni 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
 03.12.2014 08:10:30. Zápis proveden dne 03.12.2014.

Z-8024/2014-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 418/1995 ve Znojmě ze dne 6.9.1996, právní moc dne 1.10.1996.

POLVZ:450/1996

Z-6200450/1996-713

Pro: Repická Olga, č.p. 32, 67163 Lechovice

RČ/IČO: 635409/0545

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
10527	00511	103
10681	00501	18
	00511	1276
10726	00501	54

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.10.2022 11:02:35

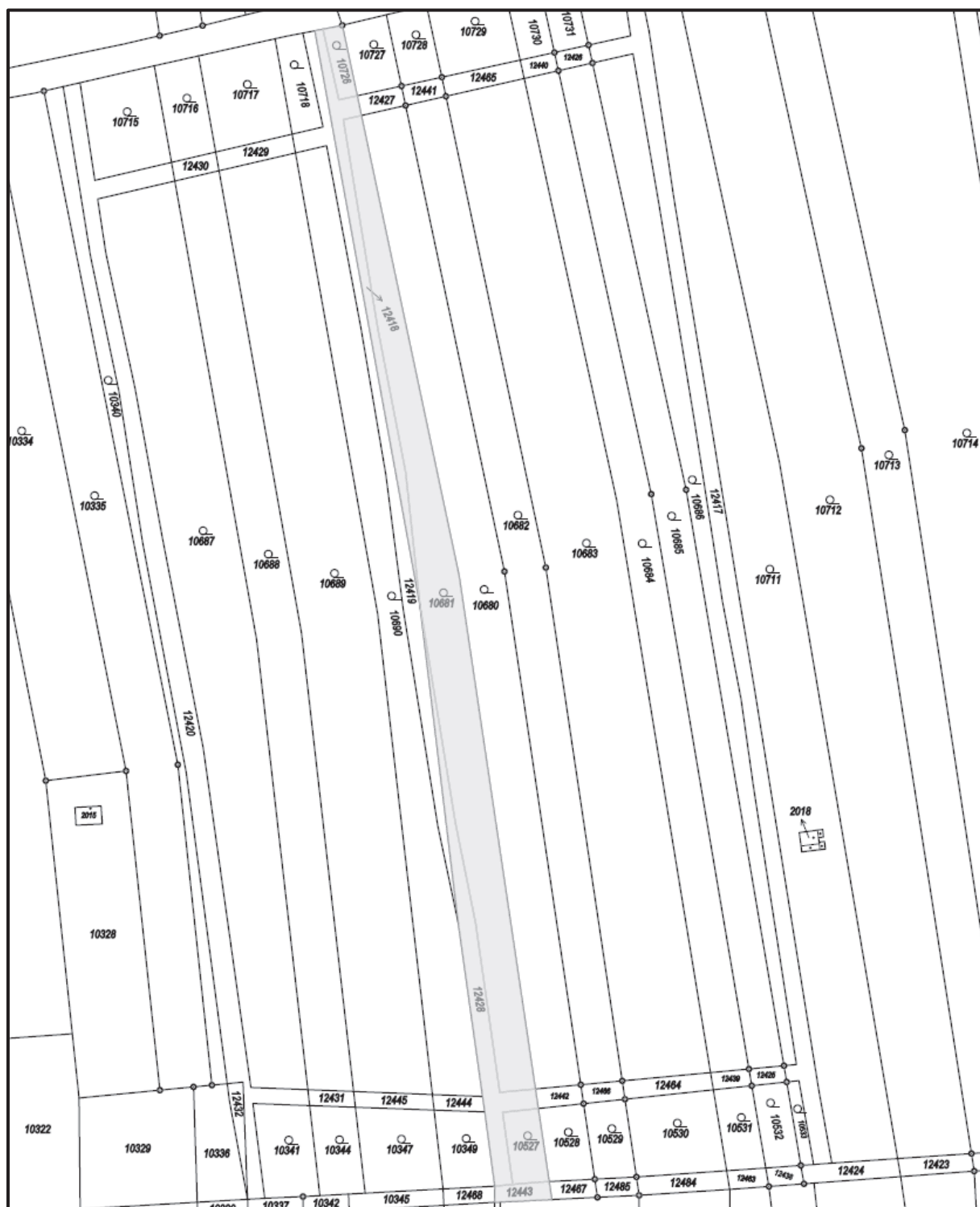
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

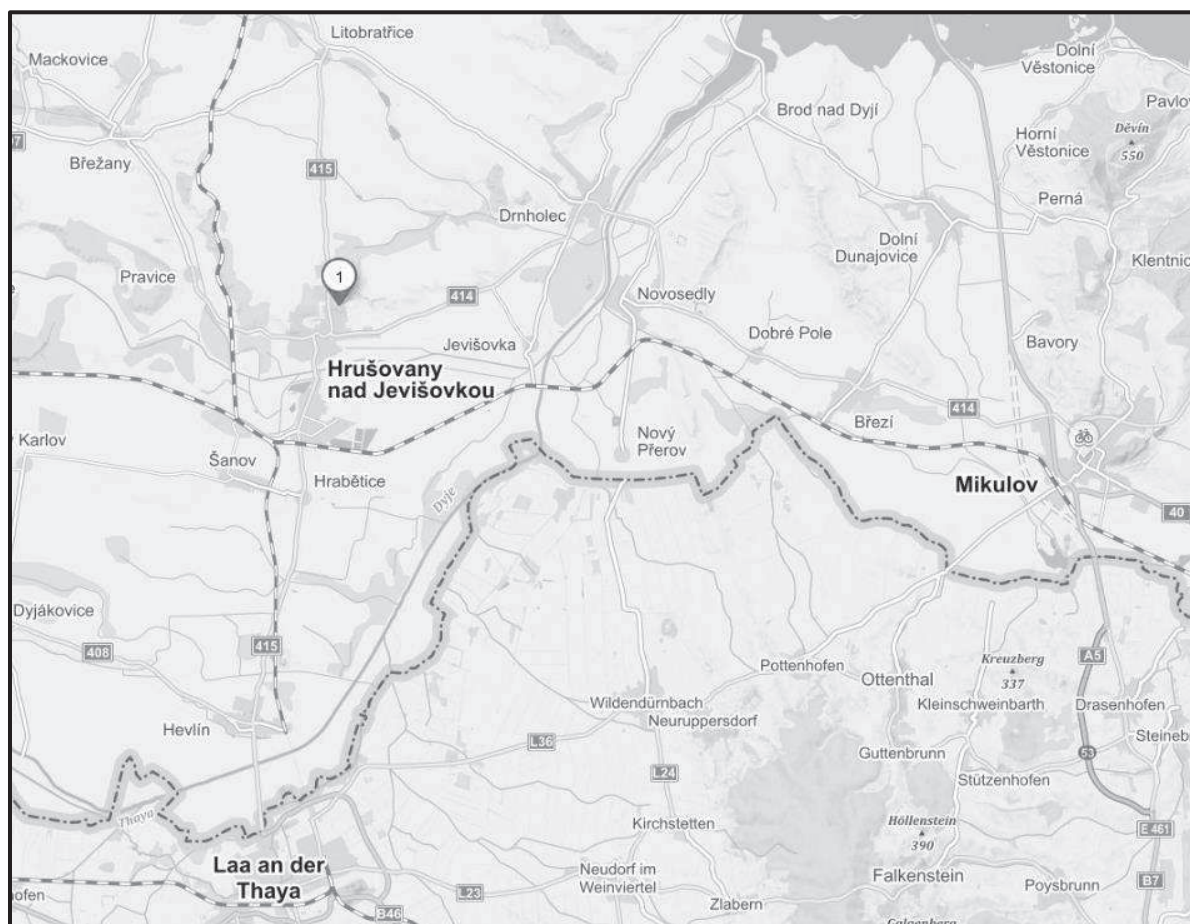
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 4

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Hrušovany nad Jevišovkou



Nz	Nz	plochy zemědělské - sady, zahrady
Ds	Ds	plochy dopravní infrastruktury - silniční

Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Příloha č. 6 – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 491 m², Novosedly, okres Břeclav

Cena: KS 230 000 Kč / 468,43 Kč/m²

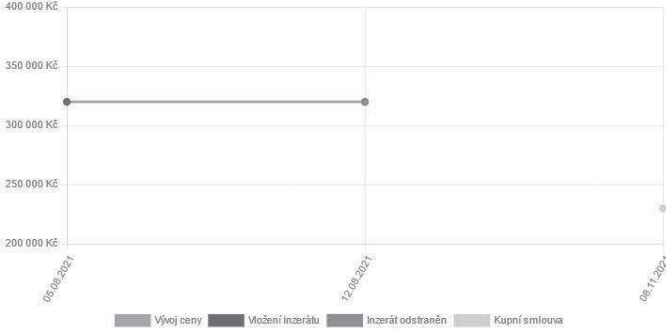


Lokalita	Novosedly, okres Břeclav		Plocha pozemku	491 m ²	
Cena dle KS	230 000 Kč		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Datum podpisu KS	08.11.2021		Druh pozemku	Zahrada	
Číslo řízení	V-8677/2021-704				

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-8677/2021-704 z katastru nemovitostí.

Prodej zahrady v obci Novosedly o celkové výměře 491 m². K zahradě je přístup po obecní cestě. Na pozemku postavena stavební buňka, která uvnitř upravena k víkendové rekreaci. Na zahradě jsou ovocné stromy. Elektřinu zajišťuje elektrocentrála. Žádné další sítě nejsou zavedeny. Pozemek se nachází na úplné rovině. V okolí spousta vinných sklípků. Od pozemku asi 7 minut cesty autem do kempu Merkur v Pasohlávkách. Vynikající pozemek například pro rybáře.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
08.08.2021	320 000	Vývoj ceny
12.08.2021	320 000	Vývoj ceny
08.11.2021	230 000	Kupní smlouva

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 2:

☆

Prodej, Pozemek, 705 m², Dobšice, okres Znojmo

Cena: 250 000 Kč / 354,61 Kč/m²

Lokalita	Dobšice, okres Znojmo		Plocha pozemku	705 m ²	
Cena	250 000 Kč		Druh pozemku	Zahrada	
Poznámka k ceně	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu				

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Udržovaná zahrada v Dobších u Znojma leží na skvělém místě na levém břehu řeky Dyje. Přejezd autem po asfaltové silnici společně s možností výstavby chaty o výměře 25 m² nabízí zajímavou investiční příležitost. Zatravněná zahrada 7 x 100 m je oplocená ze dvou stran. Pozemek je možné napojit na veškeré IS (elektrifika, voda, kanalizace). Tato nemovitost v klidné lokalitě nadosah města nabízí nerušený oddych od běžných starostí na vlastní zahrádce.

Vývoj historie ceny

Poloha nemovitosti

Možnost inzerátu

Stále aktivní

Vzorek č. 3:

Prodej, Pozemek, 3131 m², Novosedly, okres Břeclav

Cena: 1 252 400 Kč / 400,00 Kč/m²

Lokalita	Novosedly, okres Břeclav		Druh pozemku	Zahrada	
Cena	1 252 400 Kč		Provize	+ provize RK	
Plocha pozemku	3131 m ²				

Na katastru nemovitostí jsme našli **8 vhodných kandidátů** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji větší pozemek pro rekreační účely, na kterém je možné umístit zahradní domek, menší chatku nebo např. marinkotop. Dle platného územního plánu se jedná o plochu se způsobem využití pro soukromou zeleň. Pozemek se nachází na okraji zastavěné části obce v krásné příhraniční oblasti na břehu Dyje. Pozemek celkem: 3.131 m² Šířka pozemku: 27,0 m Orientace: JV/SZ

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
10.08.2021	1 250 000	Vývoj ceny
01.07.2021	1 250 000	Vývoj ceny
10.06.2021	1 250 000	Vývoj ceny
17.06.2021	1 250 000	Vývoj ceny
24.06.2021	1 250 000	Vývoj ceny
31.05.2021	1 250 000	Vývoj ceny
07.05.2021	1 250 000	Vývoj ceny
14.05.2021	1 250 000	Vývoj ceny
21.05.2021	1 250 000	Vývoj ceny
28.05.2021	1 250 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

☆

Prodej, Pozemek, 3344 m², Hodonice, okres Znojmo

Cena: 2 121 000 Kč / 634,27 Kč/m²

Lokalita	Hodonice, okres Znojmo		Druh pozemku	Zahrada	
Cena	2 121 000 Kč		Voda	Místní zdroj	
Plocha pozemku	3344 m ²				

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 3 344 m² v obci Hodonice. Celková plocha je složena ze tří parcel, 1 914 m² (orná půda), 420 m² (ostatní plocha) a 1010 m² (zahrada). V současné době jsou pozemky v územním plánu vedeny jako plocha rodinné rekreace. Přímou na pozemek je zavedena přípojka pitné vody. Obec Hodonice je velmi žádanou lokalitou. Nachází se 9 km od města Znojma (autem 10 minut), do vesnice je cesta možná i vlakem či autobusem, jejichž zastávky jsou přímo ve vesnici. Obec disponuje veškerou občanskou vybaveností, jako je základní škola, školka, zdravotní středisko, veterinář, restaurace, obchod, kadeřnice, kosmetické služby. Obec nabízí i skvělé sportovní vyžití a to v podobě sportovní haly, hřiště pro děti, workout hřiště, hasičského hřiště, dopravního hřiště či cyklostezky vedoucí po vinařských stezkách. V těsné blízkosti obce začíná oblast NP Podyjí. Zaujala Vás tato nabídka? Rád se s Vámi potkám na osobní schůzce.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
08.10.2022	2 121 000
22.11.2022	2 121 000
28.11.2022	2 121 000
28.11.2022	2 121 000
28.11.2022	2 121 000
28.11.2022	2 121 000
02.12.2022	2 121 000
06.12.2022	2 121 000
06.12.2022	2 121 000
06.12.2022	2 121 000
13.12.2022	2 121 000
30.12.2022	2 121 000

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 5:

Prodej, Pozemek, 1171 m², Hodonice, okres Znojmo

Cena: 540 000 Kč / 461,14 Kč/m²

Lokalita	Hodonice, okres Znojmo	☒	Elektrina	120V	☒
Cena	540 000 Kč	☒	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	☒
Plocha pozemku	1171 m ²	☒	Druh pozemku	Zahrada	☒

Na katastru nemovitostí jsme našli **15 vhodných kandidátů** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme k prodeji zahradu v osobním vlastnictví v obci Hodonice, na ulici Zahradní. Zahrada má celkovou plochu parcely 1171 m², je oplocená a má obdélníkový tvar. Přístup po obecní komunikaci z ulice Zahradní. Na zahradě v současnosti vysázeno převážně víno různých odrůd a ovocné stromy. Na konci zahrady se nachází menší zděný zahradní domek a dřevěný přístřešek na nářadí. Zahrada disponuje přípojkou obecního vodovodu, elektrina na hranici pozemku. Pozemek dle platného územního plánu není v zastavitelném území. V případě zájmu o více informací či dohodnutí termínu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
10.11.2021	900 000	Vývoj ceny
25.12.2021	900 000	Vývoj ceny
01.01.2022	900 000	Vývoj ceny
08.01.2022	900 000	Vývoj ceny
15.01.2022	900 000	Vývoj ceny
08.03.2022	900 000	Vývoj ceny
21.03.2022	900 000	Vývoj ceny
28.03.2022	900 000	Vývoj ceny
14.06.2022	540 000	Vložení inzerátu
10.07.2022	540 000	Inzerát odstraněn

Poloha nemovitosti