

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017602/2025

Obor/odvětví: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovité věci povinného Moravské vinohrady, s.r.o., se sídlem Šardice č.p. 700, Šardice, PSČ: 696 13, IČ: 06510566:

1) pozemky s parc.č. 532/1, 534/8, 534/11, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, na LV č. 666 v k.ú. Nechvalín;

2) pozemky s parc.č. 532/1, 534/8, 534/11, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, na LV č. 841 v k.ú. Stavěšice;

3) pozemky s parc.č. 1210/3, 1210/4, 1210/6, 1210/10, 1210/11, 1210/12, 1219/1, 1219/2, 1219/3, 1228/2, 1236, 1240, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1520, 1523/1, 1523/2, 1524, 1535/1, 1535/2, 1538, na LV č. 960 v k.ú. Strážovice;

4) pozemky s parc.č. 6297, 6298, 6301, 6302, 6307, 6308, 6310, 6311, 6313, 6314, 6315, 6316, 6320, 6322, 6324, 6330, 6332, 6338, 6339, 6980, na LV č. 1122 v k.ú. Nenkovice;

5) pozemky s parc.č. 2090, 2093, 2105/8, 2105/12, 2105/17, 2105/18, 2105/19, 2105/20, 2105/21, 2105/29, 2105/30, 2105/31, 2105/32, 2105/52, 2105/59, 2105/60, 2105/65, 2105/66, 2105/77, 2105/88, 2105/89, 2105/102, 2105/106, 2105/109, 2105/115, 2105/120, 2106, 2108, 2150/3, 2150/56, 2150/68, 2150/69, 2150/71, 2150/73, 2150/75, 2150/76, 2150/85, 2150/87, 2150/89, 2150/90, 2150/98, 2150/124, 2150/126, 2150/127, na LV č. 1250 v k.ú. Sobůlky;

6) pozemky s parc.č. 1025/1, 1025/166, 1025/167, 1025/169, 1025/171, 1025/177, 1025/182, 1025/185, 1025/189, 1025/191, 1025/193, 1025/203, 1305/1, 1305/100, 1305/105, 1305/118, 1305/121, 1305/123, 1305/126, 1305/131, 1305/134, 1305/137, 1305/139, 1305/141, 1305/142, 1305/144, 1305/151, 1305/153, 1305/176, 1305/264, 1305/266, 544/302, 544/303, 544/317, 544/329, 544/341, 544/367, 544/369, 544/374, 544/385, 544/451, 544/454, 544/456, 544/459, 544/461, 544/463, 544/467, 544/470, 544/8, 6326/123, 6326/128, 6326/130, 6326/141, 6326/146, 6326/151, 6326/156, 6326/159, 6326/17, 6326/20, 6326/26, 6326/28, 6326/32, 6326/40, 6326/41, 6326/50, 6326/56, 6326/59, 6326/62, 6326/65, 6326/8, 6343, 6359, 6431/1, 6431/100, 6431/104, 6431/108, 6431/120, 6431/127, 6431/128, 6431/138, 6431/139, 6431/142, 6431/143, 6431/146, 6431/147, 6431/150, 6431/155, 6431/158, 6431/159, 6431/164, 6431/167, 6431/171, 6431/173, 6431/175, 6431/180, 6431/183, 6431/184, 6431/190, 6431/196, 6431/204, 6431/206, 6431/213, 6431/214, 6431/219, 6431/28, 6431/30, 6431/423, 6431/437, 6431/449, 6431/45, 6431/47, 6431/48, 6431/527, 6431/53, 6431/542, 6431/57, 6431/586, 6431/593, 6431/595, 6431/596, 6431/598, 6431/600, 6431/601, 6431/603, 6431/635, 6431/64, 6431/641, 6431/643, 6431/644, 6431/646, 6431/648, 6431/649, 6431/651, 6431/679, 6431/685, 6431/687, 6431/688, 6431/691, 6431/693, 6431/716, 6431/718, 6431/721, 6431/74, 6431/740, 6431/741, 6431/744, 6431/757, 6431/76,

6431/763, 6431/764, 6431/767, 6431/78, 6431/780, 6431/787, 6431/788, 6431/790, 6431/80, 6431/810, 6431/812, 6431/814, 6431/830, 6431/835, 6431/837, 6431/839, 6431/84, 6431/858, 6431/86, 6431/860, 6431/862, 6431/875, 6431/881, 6431/883, 6431/885, 6431/911, 6431/916, 6431/918, 6431/920, 6431/958, 6431/963, 6431/965, 6431/967, 6431/982, 6431/989, 6431/992, 6431/994, 6444, 6602/101, 6602/105, 6602/54, 6602/58, 6602/60, 6602/65, 6737/2, 6737/6, 6737/9, 6748/1, 6752/12, 6752/14, 6752/24, 6752/34, 6752/8, 734, 7424, 786/68, 786/70, 786/72, 786/74, 786/75, 786/77, 786/83, 7981, 7983, 7985, 8003, 8004, 8006, 8008, 8035, 8036, 8041, 8042, 8064, 8065, 8068, 8090, 8094, 8097, 8119, 8120, 8122, 8124, 8125, 8126, 8140, 8141, 8142, 8143, 8171, 8173, 8176, 8179, 8186, 8189, 8195, 8200, 8202, 8204, 8222, 8229, 8253, 8255, 8256, 8258, 8260, 8262, 8274, 8276, 8278, 8280, 8285, 8288, 8289, 8294, 8316, 8328, 8329, 8348, 8349, 8352, 8356, 8360, 8369, 8373, 8375, 8379, 8394, 8395, 8399, 8408, 8409, 8413, 8414, 8452, 6326/124, 6326/2, 6482/2, 6602/2, 6602/53, 6752/4, 1025/143, 544/14, 544/465, 6431/525, 8354, 8377, 8397, 8411, 8450, 6431/24, 8319, 8334, 8335, 8363, 8385, 1025/170, 7350/14, na LV č. 2436 v k.ú. Dambořice;

7) pozemky s parc.č. 5460, 5535, 5548, 5564, 5569, 5866, 5869, 6018, 6652, na LV č. 2878 v k.ú. Šardice;

8) pozemky s parc.č. 5053/2, 5241, 5334, 5335, 5440, 5651, na LV č. 757 v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic;

9) pozemky s parc.č. 350/261, 350/298, 350/299, 350/302, 350/306, 350/313, 350/314, 350/318, 350/322, 350/327, 352/1, 352/3, 353/2, 393/6, 393/8, 393/11, 718/29, 722/24, 722/60, 1640/2, 1674/2, 1677, 1714/2, na LV č. 1302 v k.ú. Josefov u Hodonína;

10) pozemky s parc.č. 2950/62, 3074/30, 2503/33, 2503/43, 2503/56, 2950/107, 2950/114, 2950/117, 2950/119, 2950/122, 2950/22, 2950/24, 2950/34, 2950/41, 2950/76, 2950/89, 3074/15, 3074/19, 3074/22, 3074/25, 3074/38, 3074/44, 3173/74, 3173/78, 3340/14, 3340/19, 3340/20, 3340/24, 3340/29, 3340/32, 3340/36, 3340/43, 3340/47, 3340/58, 3340/60, 3340/9, 2503/78, 2950/37, 3173/22, 2503/80, 3173/42, 3340/39, na LV č. 4014 v k.ú. Dolní Bojanovice;

11) pozemky s parc.č. 1123/4, 2660, 2664, 2706, 2710, 2712, 2717, 2718, 2720, 2726, 2727, 2729, 2730, 2732, 2734, 2736, 2752, 2753, 2754, 2755, 2757, 2758, 2767, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2777, 2784, 2786, 2787, 2789, 2792, 2793, 2860, 2861, 2863, 2867, 2873, 2909, 2912, 2914, 2915, 2917, 2919, 2933, 2936, 2937, 2938, 2939, 2944, 2947, 2952, 2953, 2956, 2957, 2965, 2969, 2975, 2976, 2978, na LV č. 723 v k.ú. Újezdec u Osvětiman;

12) pozemky s parc.č. 4118, 4133, 4140, 4144, 4152, 4153, 4160, 4173, 5701, na LV č. 1365 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště;

13) pozemky s parc.č. 598/7, 598/51, 598/55, 598/57, 598/60, 598/64, 598/70, 598/72, 598/74, 598/77, 598/88, 598/90, 598/93, 598/101, 598/108, 598/110, 598/113, 598/124, 598/128, 598/133, 598/134, 598/145, 598/170, 692/2, 692/7, 694/2, 694/4, 701/3, na LV č. 1785v k.ú. Osvětimany;

14) pozemky s parc.č. 2054/1, 2054/6, 2224, 2230/1, 2336/169, 2336/179, 2336/180, 2336/182, 2336/186, 2336/211, 2336/214, 2336/216, 2336/217, 2336/228, 2336/231,

2336/241, 2336/245, 2336/252, 2336/268, 2336/277, 2336/284, 2391/13, 2391/19, 2391/24, 2391/27, 2391/36, 2391/37, 2391/4, 2391/45, 2508/17, 2508/22, 2508/44, 2508/66, 2508/70, 2508/77, 2530/108, 2530/12, 2530/130, 2530/132, 2530/169, 2530/171, 2530/176, 2530/179, 2530/193, 2530/196, 2530/23, 2530/261, 2530/287, 2530/293, 2530/30, 2530/302, 2530/313, 2530/325, 2530/327, 2530/336, 2530/337, 2530/348, 2530/354, 2530/36, 2530/362, 2530/376, 2530/386, 2530/398, 2530/399, 2530/409, 2530/415, 2530/420, 2530/422, 2530/436, 2530/458, 2530/470, 2530/471, 2530/488, 2530/489, 2530/5, 2530/505, 2530/513, 2530/54, 2530/56, 2530/564, 2530/565, 2530/597, 2530/629, 2530/643, 2530/644, 2530/645, 2530/646, 2530/65, 2530/665, 2530/667, 2530/680, 2530/681, 2530/693, 2530/695, 2530/702, 2530/715, 2530/717, 2530/725, 2530/73, 2530/733, 2530/736, 2530/739, 2530/743, 2530/746, 2530/748, 2530/84, 2652/2, 2894/23, 2894/25, 4837/58, 2054/5, 2222/2, 2336/283, 2391/11, 2391/38, 2336/162, 2336/235, 2336/178, 2336/218, 2336/253, 2336/254, 2530/328, 2530/363, 2530/400, 2530/437, 2530/472, 2530/668, 2530/669, 2530/718, 2530/85, 2691, 2530/129, 2530/13, 2530/145, 2530/198, 2530/270, 2530/737, 2557/1, 2558/1, 2563, 2564 na LV č. 2750 v k.ú. Boršice u Buchlovic.

Znalec: Ing. Lukáš Žížka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: 5f8cpd

Zadavatel: soudní exekutor - Exekutorský úřad Brno - venkov, IČ: 60531355, JUDr.
Petr Kocián
Veveří 125
616 45 Brno

Číslo jednací: 137Ex 11085/24

OBVYKLÁ CENA

76 919 735 Kč

Počet stran: 142

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.1.2025

Vyhotoveno: V Brně 20.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalci bylo uloženo, aby vypracoval znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí povinného Moravské vinohrady, s.r.o., se sídlem Šardice č.p. 700, Šardice, PSČ: 696 13, IČ: 06510566:

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil

- a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství,
- b) určil příslušenství k nemovitým věcem,
- c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 20.1.2025.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 20.1.2025 za přítomnosti znalce Lukáše Žižky a konzultanta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.) 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 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.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon

č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Metody ocenění:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používána.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případní omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV 666 k.ú. Nechvalín

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Nechvalín, k.ú. Nechvalín
adresa nemovité věci:

LV 841 k.ú. Stavěšice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Stavěšice, k.ú. Stavěšice
adresa nemovité věci: Stavěšice, 696 38 Stavěšice

LV 960 k.ú. Strážovice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Strážovice, k.ú. Strážovice
adresa nemovité věci: Strážovice, 696 38 Strážovice

LV 1122 k.ú. Nenkovice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Nenkovice, k.ú. Nenkovice
adresa nemovité věci: Nenkovice, 696 37 Nenkovice

LV 1250 k.ú. Sobůlky

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Sobůlky, k.ú. Sobůlky
adresa nemovité věci: Sobůlky, 697 01 Sobůlky

LV 2436 k.ú. Dambořice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Dambořice, k.ú. Dambořice
adresa nemovité věci: Dambořice, 696 35 Dambořice

LV 2878 k.ú. Šardice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Šardice, k.ú. Šardice
adresa nemovité věci: Šardice, 696 13 Šardice

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Pavlov, k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic
adresa nemovité věci: Pavlov, 692 01 Pavlov

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Josefov, k.ú. Josefov u Hodonína
adresa nemovité věci: Josefov, 696 21 Josefov

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Dolní Bojanovice, k.ú. Dolní Bojanovice
adresa nemovité věci: Dolní Bojanovice, 696 17 Dolní Bojanovice

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Újezdec, k.ú. Újezdec u Osvětiman
adresa nemovité věci: Újezdec, 687 41 Újezdec

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Ořechov, k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

adresa nemovité věci: Ořechov, 687 37 Ořechov

LV 1785 k.ú. Osvětimany

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Osvětimany, k.ú. Osvětimany
adresa nemovité věci: Osvětimany, 687 42 Osvětimany

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Boršice, k.ú. Boršice u Buchlovic
adresa nemovité věci: Boršice, 687 09 Boršice

Vlastnické a evidenční údaje

Moravské vinohrady s.r.o., IČ: 06510566, č. p. 700, 696 13 Šardice, LV: 666, podíl 1 / 1

Vlastnické údaje:

Moravské vinohrady, s.r.o., Šardice č.p. 700, Šardice, PSČ: 696 13, IČ: 06510566:

Výčet sebraných a vytvořených dat:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 370/2024 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu odhadnuty.

Místopis

Ad 1) Nechvalín je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Leží přibližně 6 kilometrů severovýchodně od Kyjova. Žije zde přibližně 340 obyvatel. V obci je ZŠ, MŠ, obchod a knihovna. V 90. letech minulého století byl v obci vybudován vodovod, plyn a zavedena kabelová televize. V současné době působí v obci několik zemědělských firem. Obec je dostupná po místní komunikaci. Dopravní spojení zajišťuje pravidelná autobusová linka.

Ad 2) Stavěšice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Leží přibližně 10 kilometrů západně od Kyjova. Žije zde přibližně 370 obyvatel. V obci pramení Šardický potok s vodní nádrží Zápověď. Od roku 2002 jsou Stavěšice členem mikroregionu Babí lom. Obec má kanalizaci, vodovod, plynovod, společenskou místnost. Je zde mateřská škola, obchod a pohostinství. Základní školu navštěvují děti v sousedních Nenkovících. Největší průmyslovou výrobou ve Stavěšicích je firma, která vyrábí výrobky z technické pryže. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 3) Strážovice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 7 km západně od Kyjova. Žije zde přibližně 600 obyvatel. Od roku 2002 je členem Mikroregionu Babí lom. Je zde v provozu základní škola, pošta, obecní úřad, knihovna. Lidé dojíždějí za prací většinou do Kyjova. V obci působí tři organizace: TJ Sokol Strážovice, Sbor dobrovolných hasičů a Myslivecké sdružení. Jsou zde obchody a restaurace. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 4) Nenkovice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Leží cca 8 kilometrů západně od Kyjova. Žije zde přibližně 470 obyvatel. Od roku 2002 je členem Mikroregionu Babí lom. K občanské vybavenosti patří kanalizace, vodovod, plynofikace, lékařská služba, mateřská škola, základní škola, potravinový podnik, pohostinství, obecní úřad. Základní škola Nenkovice je úplná základní škola se zázemím. Toto zařízení navštěvují školáci a předškoláci z Nenkovic, Stavěšic, Strážovic a Želetic. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 5) Sobůlky jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Leží cca 5 kilometrů západně od Kyjova. Žije zde přibližně 830 obyvatel. Obcí protéká Sobůlský potok. Od roku 2001 je členem Sdružení obcí Severovýchod, od roku 2002 Mikroregionu Babí lom. K občanské vybavenosti ve Sobůlkách patří obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, obecní knihovna, fotbalové hřiště včetně šaten a dvě dětská hřiště. Jsou zde restaurační zařízení i obchody. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 6) Dambořice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, cca 30 km jihovýchodně od Brna a 15 km západně od Kyjova. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel. Jsou členem sdružení Dobrovolný svazek obcí Ždánický les a Politaví, Mikroregion Ždánicko a Sdružení obcí Severovýchod. Jedná se o vinařskou obec ležící na Slovácku ve vinařské oblasti Morava, podoblasti Slovácké (viniční tratě Dlouhé hony, Břístí, Líchy, Lepiny, Oulehle, Sádek, Maškovec). Do současnosti si Dambořice udržely vesnický ráz. Na katastru obce byly zjištěny dosud největší zásoby ropy a zemního plynu na území ČR, přičemž v současnosti probíhá její těžba. Občanská vybavenost obce: Mateřská škola, Základní škola, zdravotní středisko, hasička, kostel, farní úřad a hřbitov církve římskokatolické a českobratrské evangelické včetně modlitebny, veterinární lékař, obecní úřad, kulturní dům, restaurace a kavárna, kompletní vodofikace, plynofikace, kanalizace a čistička odpadních vod, kabelová televize, obecní rozhlas, bezdrátový internet, 5 bytových domů o 26 bytech. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 7) Šardice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 10 km jihozápadně od Kyjova. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Jedná se o vinařskou obec na Slovácku ve vinařské oblasti Morava, podoblasti Slovácké (viniční tratě Hejdy, Kameny, Dubový-Červenice, Požární čtvrtě, Padělky, Bařinové čtvrtě, Hrubý kopec, Špitálka). V současné době se pěstováním vinné révy a vinařstvím zabývá zejména zemědělská společnost a několik soukromých zemědělských podnikatelů. V obci pracuje vinařský spolek. Vinařstvím pro vlastní potřebu s menšími výměrami vinic se zabývá většina občanů. V obci je možnost stravování, pošta, obchody, MŠ i ŽŠ. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 8) Pavlov je obec v okrese Břeclav nacházející se na úpatí Pavlovských vrchů při pravém (jižním) břehu vodní nádrže Nové Mlýny asi 8 km severně od Mikulova. Žije zde přibližně 640 obyvatel. Tato obec patří k nejstarším vinařským obcím v kraji a vinařství bylo po staletí hlavním zdrojem jejího bohatství. Vybavenost obce tvoří vodovod, kanalizace dešťová, plynofikace, MŠ, obvodní lékař, knihovna, kulturní dům, požární zbrojnice, travnaté fotbalové hřiště, fitness a hotel. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 9) Josefov je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 9 km západně od Hodonína v oblasti Podluží. Žije zde přibližně 450 obyvatel. Jde o vinařskou obec ve Slovácké vinařské podoblasti (viniční tratě: Roztrhanské, Kukvička, Homole, Žídlíky u Nechor). Obec nemá školku ani základní školu. Děti dojíždějí do nedalekých Prušánek. V obci je obchod se smíšeným zbožím a pohostinstvím. V obci se stále udržují tradiční zvyky. V obci je tělovýchovná jednota, která má oddíly fotbalu, hokejbalu, volejbalu a stolního tenisu. V obci dále funguje klub kynologů a myslivců. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 10) Dolní Bojanovice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, cca 8 km západně od Hodonína. Žije zde přibližně 3 000 obyvatel. V obci je dům s pečovatelskou službou, ZUŠ. V roce 1964 byla zřízena mateřská škola. Osmnáctitřídní moderní základní škola s prostornou tělocvičnou byla slavnostně otevřena r. 1985. Zdravotní služba je soustředěna do nově vybudovaného střediska, v němž je ambulance praktického, dětského, zubního lékaře, gynekologická poradna a lékárna. V obci jsou obchody i restaurační a ubytovací zařízení. Na východním okraji obce se nachází pivovar. Dopravní dostupnost zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

Ad 11) Újezdec se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Žije zde přibližně 250 obyvatel. Nachází se nedaleko Buchlovic v blízkosti obce Medlovice, cca 15 km východně od Kyjova a asi 20 km západně od Uherského Hradiště. Obec leží v charakteristické kopcovité krajině Kyjovské pahorkatiny, která se rozkládá mezi horským masívem Chřibů a údolní nivou řeky Moravy. V celém Újezdci byla vybudována kanalizace, spravuje ji obecní úřad. Plynofikace obce proběhla v roce 1998 s projektem vysokotlaku Osvětimany – Polešovice včetně regulační stanice. Školáci dojíždějí do Osvětiman, ti menší do mateřské školy v Medlovicích, dospělí za prací převážně na Uherskohradištsko. Dopravu v lokalitě zajišťují autobusové spoje.

Ad 12) Ořechov je obec v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji, 18 km jihozápadně od Uherského Hradiště. Žije zde přibližně 770 obyvatel. V současnosti se v obci Ořechov nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace, veřejná knihovna, kulturní zařízení, tělocvična, 2 víceúčelová hřiště, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství. V Ořechově je i 1. stupeň základní školy a mateřská školka. Dopravu v obci zajišťují autobusové spoje.

Ad 13) Osvětimany jsou městys v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji, 15 km západně od Uherského Hradiště na potoce Hruškovice v pohoří Chřiby. Žije zde 880 obyvatel. Vybavenost obce: vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, plynofikace, kabelová televize (částečně), požární stanice, mateřská škola, základní škola, pošta, veřejná knihovna, kino, kulturní zařízení, prodejny potravin a smíšeného zboží a pohostinství. Je zde praktický lékař, dětský lékař, zubař, dům s pečovatelskou službou. Dopravu v obci zajišťují autobusové spoje.

Ad 14) Boršice je obec nacházející se v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Leží v podhůří Chřibů asi 10 km západně od Uherského Hradiště a 3 km jižně od Buchlovic. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Svou polohou a přírodními podmínkami jsou Boršice předurčeny pro pěstování vinné révy a výrobu vína. Obec je vyhlášena "Koštěm vína", který se koná každý rok na velikonoční neděli v sále kulturního domu a jsou zde vystavovány vzorky vín v počtu okolo jeden tisíc. Působí zde osm větších firem, které zaměstnávají převážně místní občany. V obci se nachází zdravotní středisko, lékárna, pošta, obchody s širokým sortimentem, základní a mateřská škola a domov pokojného stáří. Vesnice má obecní vodovod a kanalizaci s čističkou odpadních vod a je plynofikována. Pod obecní úřad patří i matrika a stavební úřad. V plánu vedení obce je další výstavba rodinných domků a rozšíření tzv. podnikatelského areálu pro vznik dalších pracovních příležitostí pro místní občany. Dopravu v obci zajišťují autobusové spoje.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou níže uvedené pozemky vinogradů.

Ad 1) Nechvalín

Oceňované pozemky se nachází na severním okraji obce Nechvalín. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jižně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 7 986 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné přístupové komunikaci. Přístup není právně zajištěn, vede přes soukromé pozemky, tyto pozemky však plní funkci veřejného prostranství.

Ad 2) Stavešice

Oceňované pozemky se nachází cca 1 km jihozápadně od obce Stavešice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihovýchodně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 32 766 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Ad 3) Strážovice

Oceňované pozemky se nachází cca 500 m jižně od obce Strážovice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihozápadně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 40 927 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Ad 4) Nenkovice

Oceňované pozemky se nachází cca 1,2 km jižně od obce Nenkovice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihozápadně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 35 583 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Ad 5) Sobůlky

Oceňované pozemky se nachází cca 1,3 km jižně od obce Sobůlky. Pozemky leží na kopci Stará hora. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jižně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 64 349 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Ad 6) Dambořice

Oceňované pozemky tvoří dva nesouvislé celky (viz příložené mapy) v okolí obce Dambořice. Část pozemků leží cca 1 km západně od obce (viniční trať Lepiny), druhá část pozemků leží cca 800 m východně od obce mezi vrchy Spálený (284m) a Šumberk (324m). Pozemky západně od obce jsou kaskádovité, členité orientované jižním, jihozápadním a jihovýchodním směrem. Pozemky východně od obce jsou mírně svažité s jihozápadním až západním sklonem. Celková výměra pozemků činí 362 511 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Ad 7) Šardice

Oceňované pozemky se nachází cca 2,5 km severně od obce Šardice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, většina pozemků je jihovýchodně orientovaných. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 18 870 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Ad 8) Pavlov

Oceňované pozemky jsou roztroušeny v okolí obce Pavlov. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, pozemky jsou východně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 23 616 m². K části pozemků se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci, k části pozemků se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Ad 9) Josefov

Většina oceňovaných pozemků leží přibližně 1 km severně od Josefova, pozemek s parc.č. 722/60 leží cca 2,5 km severozápadně od Josefova. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, protáhlých obdélníkových tvarů, pozemky jsou jihovýchodně a jihozápadně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 31 113 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Ad 10) Dolní Bojanovice

Oceňované pozemky jsou rozděleny do třech pomyslných územních shluků (viniční tratě Podsednické Zvolenice, Holčické, Zadní). Pozemky leží cca 1 - 1,5 km severním směrem od obce Dolní Bojanovice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkových tvarů, jihozápadně a jižně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 74 042 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Ad 11) Újezdec

Oceňované pozemky leží cca 500 m jižně až jihovýchodně od obce Újezdec. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlých obdélníkových tvarů, většina pozemků je jihozápadně orientovaných, nejseverněji položené pozemky jsou jihovýchodně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 116 397 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Ad 12) Ořechov

Oceňované pozemky leží cca 1 km západně od obce Ořechov. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlých obdélníkových tvarů, jižně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 33 297 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní a státní komunikaci.

Ad 13) Osvětimany

Oceňované pozemky leží na konci zástavby, severním směrem od obce Osvětimany. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlých obdélníkových tvarů, jižně až jihozápadně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 10 814 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné přístupové komunikaci. Přístup není právně zajištěn, vede přes soukromé pozemky, tyto pozemky však plní funkci veřejného prostranství.

Ad 14) Boršice

Oceňované pozemky leží cca 1 km jižně od centra obce Boršice (viniční trať Staré hory). Pozemky jsou mírně svažité, protáhlých obdélníkových tvarů, východně orientované. Pozemky netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 133 915 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K některým oceňovaným vinohradům (k.ú. Nechvalín a k.ú. Osvětimany) není právně zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 666 v k.ú. Nechvalín se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení (viz přílohy).

Na LV č. 841 v k.ú. Stavěšice se nachází zástavní práva smluvní a zákazy zcizení a zatížení (viz přílohy).

Na LV č. 960 v k.ú. Strážovice se nachází věcná břemena zřizování a provozování vedení (optický kabe, ISI) a zástavní práva smluvní a zákazy zcizení a zatížení (viz přílohy).

Na LV č. 1122 v k.ú. Nenkovice se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení (viz přílohy).

Na LV č. 1250 v k.ú. Sobůlky se nachází zástavní práva smluvní a zákazy zcizení a zatížení (viz přílohy).

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly doloženy. Vlastník nemovitosti byl osloven prostřednictvím datové schránky, avšak do dnešního dne na výzvu neodpověděl.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV 666 k.ú. Nechvalín

LV 841 k.ú. Stavěšice

LV 960 k.ú. Strážovice

LV 1122 k.ú. Nenkovice

LV 1250 k.ú. Sobůlky

LV 2436 k.ú. Dambořice

LV 2878 k.ú. Šardice

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

LV 1785 k.ú. Osvětimany

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

Obsah ocenění na tržních principech

LV 666 k.ú. Nechvalín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nechvalín

LV 841 k.ú. Stavěšice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Stavěšice

LV 960 k.ú. Strážovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Strážovice

LV 1122 k.ú. Nenkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nenkovice

LV 1250 k.ú. Sobůlky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Sobůlky

Pozemky vinohradů

LV 2436 k.ú. Dambořice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dambořice

Pozemky vinohradů

LV 2878 k.ú. Šardice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Šardice

Pozemky vinohradů

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Pavlov

Pozemky vinohradů

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Josefova

Pozemky vinohradů

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dolní Bojanovice

Pozemky vinohradů

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Újezdec

Pozemky vinohradů

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Ořechov

Pozemky vinohradů

LV 1785 k.ú. Osvětimany

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Osvětimany

Pozemky vinohradů

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Boršice

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídicí se standardy oceňovací praxe a byla provedena porovnávací metoda.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat a analýzu prodejních transakcí analogických nemovitostí. Následně byly formulovány odpovídající závěry vyplývající z výše zmíněné oceňovací metodiky.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. LV 666 k.ú. Nechvalín

Název předmětu ocenění: Pozemky vinohradů
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Nechvalín
Katastrální území: Nechvalín
Počet obyvatel: 342

2. LV 841 k.ú. Stavěšice

Název předmětu ocenění: Pozemky vinohradů
Adresa předmětu ocenění: Stavěšice
696 38 Stavěšice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Stavěšice
Katastrální území: Stavěšice
Počet obyvatel: 370

3. LV 960 k.ú. Strážovice

Název předmětu ocenění: Pozemky vinohradů
Adresa předmětu ocenění: Strážovice
696 38 Strážovice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Strážovice
Katastrální území: Strážovice
Počet obyvatel: 599

4. LV 1122 k.ú. Nenkovice

Název předmětu ocenění: Pozemky vinohradů
Adresa předmětu ocenění: Nenkovice
696 37 Nenkovice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Nenkovice

Katastrální území: Nenkovice
Počet obyvatel: 474

5. LV 1250 k.ú. Sobůlky

Název předmětu ocenění: Pozemky vinohradů
Adresa předmětu ocenění: Sobůlky
697 01 Sobůlky

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Sobůlky
Katastrální území: Sobůlky
Počet obyvatel: 836

6. LV 2436 k.ú. Dambořice

Adresa předmětu ocenění: Dambořice
696 35 Dambořice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Dambořice
Katastrální území: Dambořice
Počet obyvatel: 1 536

7. LV 2878 k.ú. Šardice

Adresa předmětu ocenění: Šardice
696 13 Šardice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Šardice
Katastrální území: Šardice
Počet obyvatel: 2 177

8. LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

Adresa předmětu ocenění: Pavlov
692 01 Pavlov

Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Pavlov
Katastrální území: Pavlov u Dolních Věstonic
Počet obyvatel: 639

9. LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

Adresa předmětu ocenění: Josefov
696 21 Josefov

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Josefov
Katastrální území: Josefov u Hodonína
Počet obyvatel: 453

10. LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

Adresa předmětu ocenění: Dolní Bojanovice
696 17 Dolní Bojanovice

Kraj: Jihomoravský

Okres: Hodonín
Obec: Dolní Bojanovice
Katastrální území: Dolní Bojanovice
Počet obyvatel: 3 044

11. LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

Adresa předmětu ocenění: Újezdec
687 41 Újezdec
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Újezdec
Katastrální území: Újezdec u Osvětiman
Počet obyvatel: 257

12. LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

Adresa předmětu ocenění: Ořechov
687 37 Ořechov
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Ořechov
Katastrální území: Ořechov u Uherského Hradiště
Počet obyvatel: 771

13. LV 1785 k.ú. Osvětimany

Adresa předmětu ocenění: Osvětimany
687 42 Osvětimany
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Osvětimany
Katastrální území: Osvětimany
Počet obyvatel: 880

14. LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

Adresa předmětu ocenění: Boršice
687 09 Boršice
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Boršice
Katastrální území: Boršice u Buchlovic
Počet obyvatel: 2 209

Oceňovací předpis

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.

LV 666 k.ú. Nechvalín

LV 841 k.ú. Stavěšice

LV 960 k.ú. Strážovice

LV 1122 k.ú. Nenkovice

LV 1250 k.ú. Sobůlky

LV 2436 k.ú. Dambořice

LV 2878 k.ú. Šardice

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

LV 1785 k.ú. Osvětimany

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

Na základě požadavku objednatele, ocenění dle právních předpisů nebylo provedeno.

Tržní ocenění majetku

Na základě porovnávací metody jsme provedli analýzu a stanovení cen jednotlivých vinic v závislosti na jejich stavu. K těmto cenám jsme dospěli srovnáním realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, přičemž vinice byly zaříděny podle jejich stavu. Hodnoty vinic v dobrém stavu a ve špatném stavu byly určeny na základě nákladů na nové osazení, instalaci sloupků a vedení.

Ceny jednotlivých kategorií vinic byly stanoveny následovně:

Shrnutí výsledných cen podle typu pozemku:

Typ pozemku	Výsledná obvyklá cena (Kč/m ²)
Plodná, udržovaná vinice („super vinice“)	100 - 120 Kč/m ²
Plodná, udržovaná vinice ke konci životnosti	70 - 90 Kč/m ²
Prázdný pozemek, připravený k výsadbě vinice	55 - 65 Kč/m ²
Pozemek s vinicí k vykloučení a kompletní obnově	50 - 60 Kč/m ²
Pozemek s vinicí k vykloučení, ale se zachovalými sloupky	65 - 80 Kč/m ²
Přístupová komunikace	25 - 30 Kč/m ²

Toto ocenění bylo provedeno v souladu se standardy oceňovací praxe a aplikovanými fundamentálními metodologiemi, přičemž klíčovou metodou byla porovnávací metoda, která zahrnovala analýzu prodejních transakcí obdobných nemovitostí a formulaci odpovídajících závěrů.

Přehled srovnatelných pozemků:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky s parc. č. 1169/136, p.č.: 1169/136			
Lokalita:	Hýsly			
Popis:	Pozemek p.č. 1169/136 (vinice) o výměře 23 585 m ² v katastrálním území Hýsly, zapsané na listu vlastnictví č. 953 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov, byly převedeny na základě kupní smlouvy za dohodnutou kupní cenu 1 212 000 Kč, přičemž cena za pozemek p.č. 1169/136 (vinice) činila 950 000 Kč.			
KS podepsaná dne 31. 7. 2023 na KN vedené pod sp. zn. V-2490/2023-738 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
950 000	23 585	40,28	1,00	40,28

Název:	zemědělský pozemek			
Lokalita:	Bohuslavice u Kyjova			
Popis:	Předmětem převodu byl spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/11 na pozemcích p.č. 1670/88 (ostatní plocha) o výměře 86 m ² a p.č. 1832/90 (vinice) o výměře 2 343 m ² , nacházejících se v katastrálním území Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, zapsaných na listu vlastnictví č. 1218 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.			
Kupní cena za převáděný podíl činila 25 000 Kč.				
KS podepsaná dne 9. 10. 2024, vedená na KN pod sp. zn. V- 4253/2024-738 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
25 000	442	56,56	1,00	56,56

Název: Pozemek p.č. 5126, p.č.: 5126

Lokalita: Nenkovice

Popis: Pozemek p.č. 5126 v katastrálním území Nenkovice, vedený v katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek, o výměře 393 m², zapsaný na listu vlastnictví č. 39 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov. Pozemek se nachází v blízkosti zástavby rodinných domů a je přístupný po obecní komunikaci. Cena sjednaná v kupní smlouvě činila 45 000 Kč, tj. 114,50 Kč/m².

Právní účinky vkladu vlastnického práva nastaly dne 2. 5. 2024, přičemž vkladové řízení bylo vedeno pod sp. zn. V-1852/2024-738 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
45 000	393	114,50	1,00	114,50

Název: Vinice - V-271/2024-735

Lokalita: Velké Pavlovice

Popis: Pozemek v katastrálním území Velké Pavlovice, vedený v katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek, o výměře 3 030 m², zapsaný na listu vlastnictví č. [doplň číslo] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav. Pozemek se nachází na okraji obce a skládá se ze dvou částí: 2 952 m² vinice osazené 800 hlavami Frankovky a 7 plodícími meruňkami a 78 m² orné půdy využívané k parkování. Cena sjednaná v kupní smlouvě činila 360 000 Kč, tj. 118,81 Kč/m².

Právní účinky vkladu vlastnického práva nastaly dne 25. 1. 2024, přičemž vkladové řízení bylo vedeno pod sp. zn. V-271/2024-735 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
360 000	3 030	118,81	1,00	118,81

Název: Pozemek s parc č, 6878/39, p.č.: 6878/39

Lokalita: Dambořice

Popis: Pozemek p.č. 6878/39 v katastrálním území Dambořice je veden v katastru nemovitostí jako vinice, zapsaný na listu vlastnictví č. 1344 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov, o výměře 2 854 m². Na pozemku se nachází udržovaný vinohrad ve stáří přibližně 15–20 let, nacházející se ve fázi plné plodnosti a v dobrém pěstitelském stavu. Pozemek má protáhlý tvar a je orientován přibližně rovnoběžně se směrem vedení vinice. Pozemek byl převeden na základě kupní smlouvy uzavřené dne 14. 2. 2024 za kupní cenu 344 000 Kč (slovy: tři sta čtyřicet čtyři tisíc korun českých), s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 11. 9. 2024.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
344 000	2 854	120,53	1,00	120,53

Název: Pozemek s parc č, 6878/9, p.č.: 6878/9

Lokalita: Dambořice

Popis: Pozemek p.č. 6878/9 v katastrálním území Dambořice, vedený v katastru nemovitostí jako vinice, zapsaný na listu vlastnictví č. 957 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov. Celková výměra pozemku činí 847 m². Na pozemku se nachází vinohrad ve stáří přibližně 25–30 let, který je na konci své životnosti, avšak stále plodný. Pozemek má protáhlý tvar a je orientován rovnoběžně se směrem vedení vinice. Předmětem prodeje byl ideální podíl ve výši 1/5 tohoto pozemku. Kupní cena byla sjednána ve výši 85 Kč/m², přičemž výsledná cena odpovídala velikosti prodávaného podílu. Kupní smlouva byla uzavřena dne 7. 8. 2023.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
71 995	847	85,00	1,00	85,00

Název: Pozemek s parc. č. 6431/152, 6431/177, 6431/208
Lokalita: Dambořice
Popis: Pozemky p.č. 6431/152, 6431/177 a 6431/208 v katastrálním území Dambořice jsou vedeny v katastru nemovitostí jako vinice, zapsané na příslušných listech vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov. Celkový stav vinic na těchto pozemcích je zhoršený, vinice jsou zanedbané a neudržované, a pozemky jsou vhodné k vykloučení (odstranění stávající révy a přípravě na novou výsadbu). Kupní cena byla sjednána ve výši 80 Kč/m², přičemž k podpisu kupní smlouvy došlo dne 22. 2. 2023.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
89 360	1 117	80,00	1,00	80,00

LV 666 k.ú. Nechvalín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nechvalín

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází na severním okraji obce Nechvalín. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jižně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz přiložené mapy). Celková výměra pozemků činí 7 986 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné přístupové komunikaci, avšak přístup není právně zajištěn, neboť vede přes soukromé pozemky, které však v současnosti plní funkci veřejného prostranství.

Pozemky s plodícím vinohradem – Jedná se o vinice s révou vinnou ve stáří přibližně 30 let, které se nacházejí na konci své životnosti, avšak jsou stále plodné. O vinice je vedena částečná péče – réva je pravidelně stříhaná, avšak plochy pod hlavami nejsou udržované, což svědčí o nižší intenzitě údržby.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinohradů je při ocenění uplatněn přístup odpovídající vinicím na konci produkční životnosti. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 70 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení, jak jsem došel k určit jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	532/1	2 500	70,00		175 000
vinice	534/8	507	70,00		35 490
vinice	534/11	403	70,00		28 210
vinice	539/1	378	70,00		26 460
vinice	539/2	227	70,00		15 890
vinice	539/3	360	70,00		25 200
vinice	539/4	3 611	70,00		252 770
Celková výměra pozemků		7 986	Hodnota pozemků celkem		559 020

LV 841 k.ú. Stavěšice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Stavěšice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází cca 1 km jihozápadně od obce Stavěšice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihovýchodně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz přiložené mapy). Celková výměra pozemků činí 32 766 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky s plodícím vinohradem – Jedná se o vinice s révou vinnou ve stáří přibližně 35 let, které se nacházejí na konci své životnosti. Vinohrad vykazuje znatelné výpadky keřů, což snižuje jeho celkovou užitnou hodnotu.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinohradů je při ocenění uplatněn přístup odpovídající vinicím na konci produkční životnosti. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 65 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určit jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1708/10	28	55,00		1 540
ostatní plocha	1708/12	34	55,00		1 870
ostatní plocha	1708/13	37	55,00		2 035
ostatní plocha	1708/14	76	55,00		4 180
ostatní plocha	1708/15	33	55,00		1 815
orná půda	1714/4	1 664	55,00		91 520
orná půda	1714/5	2 225	55,00		122 375
orná půda	1714/11	2 012	55,00		110 660
orná půda	1714/13	2 179	55,00		119 845
orná půda	1714/14	2 103	55,00		115 665
orná půda	1714/15	2 235	55,00		122 925
orná půda	1714/16	4 305	55,00		236 775
orná půda	1714/19	4 037	55,00		222 035
orná půda	1714/20	1 315	55,00		72 325
orná půda	1714/21	852	55,00		46 860
orná půda	1714/22	749	55,00		41 195
orná půda	1714/25	3 263	55,00		179 465
orná půda	1714/26	1 027	55,00		56 485
orná půda	1714/27	1 345	55,00		73 975
orná půda	1714/31	668	55,00		36 740
orná půda	1714/39	979	55,00		53 845
orná půda	1714/41	1 252	55,00		68 860
orná půda	1714/42	100	55,00		5 500
orná půda	1714/45	120	55,00		6 600
ostatní plocha	1715/5	47	55,00		2 585
ostatní plocha	1715/23	81	55,00		4 455
Celková výměra pozemků		32 766	Hodnota pozemků celkem		1 802 130

LV 960 k.ú. Strážovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Strážovice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází cca 500 m jižně od obce Strážovice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihozápadně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 40 927 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky s vinicí určenou k vyklučení – Jedná se o vinice ve značně zhoršeném stavu, které již nejsou plně funkční a nejsou ekonomicky udržitelné. Vinohrad se nachází na konci své životnosti, se značnými výpadky keřů a celkově špatným stavem porostu, což činí pozemek vhodným k vyklučení a následně nové výsadbě.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinohradů je při ocenění uplatněn

přístup odpovídající vinicím určeným k vyklučení. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 55 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vztahy mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určili jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	1210/4	7 523	55,00		413 765
vinice	1210/6	672	55,00		36 960
vinice	1219/1	2 681	55,00		147 455
vinice	1236	1 467	55,00		80 685
vinice	1240	4 082	55,00		224 510
vinice	1250/2	2 764	55,00		152 020
vinice	1520	3 636	55,00		199 980
vinice	1523/2	4 010	55,00		220 550
vinice	1524	4 057	55,00		223 135
vinice	1535/1	5 273	55,00		290 015
vinice	1538	4 762	55,00		261 910
Celková výměra pozemků		40 927	Hodnota pozemků celkem		2 250 985

LV 1122 k.ú. Nenkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nenkovice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází cca 1,2 km jižně od obce Nenkovice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jihozápadně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 35 583 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Pozemky bez současného využití – Jedná se o prázdné zemědělské pozemky bez aktivního využití, které mohou být vhodné pro budoucí zemědělskou činnost, založení vinice či jiné účely odpovídající charakteru lokality.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto pozemků je při ocenění uplatněn přístup odpovídající prázdným zemědělským pozemkům připraveným k dalšímu využití. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 55

Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vztahy mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určili jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	6297	433	55,00		23 815
vinice	6298	3 692	55,00		203 060
vinice	6301	2 128	55,00		117 040
vinice	6302	2 352	55,00		129 360
vinice	6307	2 673	55,00		147 015
vinice	6308	2 702	55,00		148 610
vinice	6310	1 289	55,00		70 895
vinice	6311	1 378	55,00		75 790
vinice	6313	4 439	55,00		244 145
vinice	6314	4 267	55,00		234 685
vinice	6315	1 582	55,00		87 010
vinice	6316	1 301	55,00		71 555
vinice	6320	686	55,00		37 730
vinice	6322	800	55,00		44 000
vinice	6324	759	55,00		41 745
vinice	6330	1 356	55,00		74 580
vinice	6332	706	55,00		38 830
vinice	6338	1 688	55,00		92 840
vinice	6339	920	55,00		50 600
vinice	6980	432	55,00		23 760
Celková výměra pozemků		35 583	Hodnota pozemků celkem		1 957 065

LV 1250 k.ú. Sobůlky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Sobůlky

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází cca 1,3 km jižně od obce Sobůlky v lokalitě Stará hora. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, jižně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 64 349 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Pozemky s plodícím vinohradem – Na pozemcích se nachází vinohrad různého stáří, částečně 20–25 let starý, místy 30–35 let starý. Vinice je stále plodná, avšak vykazuje menší výpadky keřů. Hrozny z poslední sklizně zůstaly na keřích nesklizené, což může svědčit o nižší úrovni údržby nebo nevyužití celého produkčního potenciálu vinice.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinohradů je při ocenění uplatněn přístup odpovídající vinicím ve střední až pozdní fázi produkční životnosti. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 70 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	2090	1 755	70,00		122 850
vinice	2093	1 665	70,00		116 550
vinice	2105/8	1 856	70,00		129 920
vinice	2105/12	2 834	70,00		198 380
vinice	2105/17	2 634	70,00		184 380
vinice	2105/18	5 199	70,00		363 930
vinice	2105/19	2 442	70,00		170 940
vinice	2105/20	999	70,00		69 930
vinice	2105/21	970	70,00		67 900
vinice	2105/29	119	70,00		8 330
vinice	2105/30	304	70,00		21 280
vinice	2105/31	40	70,00		2 800
vinice	2105/32	118	70,00		8 260

vinice	2105/52	126	70,00	8 820
vinice	2105/59	333	70,00	23 310
vinice	2105/60	113	70,00	7 910
vinice	2105/65	335	70,00	23 450
vinice	2105/66	56	70,00	3 920
vinice	2105/77	1 328	70,00	92 960
vinice	2105/88	5 420	70,00	379 400
vinice	2105/89	2 590	70,00	181 300
vinice	2105/102	2 450	70,00	171 500
vinice	2105/106	2 114	70,00	147 980
vinice	2105/109	868	70,00	60 760
vinice	2105/115	988	70,00	69 160
vinice	2105/120	526	70,00	36 820
vinice	2106	2 712	70,00	189 840
vinice	2108	7 678	70,00	537 460
vinice	2150/3	2 084	70,00	145 880
orná půda	2150/56	1 224	70,00	85 680
vinice	2150/68	1 033	70,00	72 310
vinice	2150/69	1 148	70,00	80 360
vinice	2150/71	1 072	70,00	75 040
vinice	2150/73	1 102	70,00	77 140
vinice	2150/75	532	70,00	37 240
vinice	2150/76	448	70,00	31 360
vinice	2150/85	2 087	70,00	146 090
vinice	2150/87	1 956	70,00	136 920
vinice	2150/89	936	70,00	65 520
vinice	2150/90	1 000	70,00	70 000
vinice	2150/98	980	70,00	68 600
trvalý travní porost	2150/124	72	70,00	5 040
trvalý travní porost	2150/126	51	70,00	3 570
trvalý travní porost	2150/127	52	70,00	3 640
Celková výměra pozemků		64 349	Hodnota pozemků celkem	4 504 430

LV 2436 k.ú. Dambořice

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dambořice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky tvoří dva nespojitelné celky (viz příložené mapy) v okolí obce Dambořice. Část pozemků leží cca 1 km západně od obce (viniční trať Lepiny), druhá část pozemků leží cca 800 m východně od obce mezi vrchy Spálený (284m) a Šumberk (324m). Pozemky západně od obce jsou kaskádovité, členité orientované jižním, jihozápadním a jihovýchodním směrem. Pozemky východně od obce jsou mírně svažité s jihozápadním až západním sklonem. Celková výměra pozemků činí 362 511 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné obecní komunikaci.

Pozemky jsou využívány převážně pro vinohradnictví, avšak jejich stav a způsob využití se liší:

- Pozemky s plodícím vinohradem – Jedná se o udržované vinice s révou vinnou ve stáří přibližně 15 let, ve fázi plné plodnosti a v dobrém pěstitelském stavu.
- Pozemky s mladou výsadbou vinice – Tyto pozemky jsou osázeny révou vinnou přibližně před 3 lety. Vinice se nachází ve stádiu zapěstování a v počátečním období plodnosti.
- Pozemky s neudržovanou vinicí – Část pozemků je osázena starší vinicí, která je ve zhoršeném stavu, zanedbaná a určená k likvidaci (vykloučení), tedy odstranění staré révy a přípravě pozemku pro novou výsadbu.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vztahy mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	544/8	3 974	110,00		437 140
vinice	544/14	10 804	110,00		1 188 440
vinice	544/302	1 529	110,00		168 190
vinice	544/303	2 493	110,00		274 230

vinice	544/317	10 585	110,00	1 164 350
vinice	544/329	5 258	110,00	578 380
vinice	544/341	4 842	110,00	532 620
vinice	544/367	329	110,00	36 190
vinice	544/369	3 341	110,00	367 510
vinice	544/374	32 214	110,00	3 543 540
trvalý travní porost	544/385	570	30,00	17 100
vinice	544/451	15 797	110,00	1 737 670
vinice	544/454	1 155	110,00	127 050
vinice	544/456	680	110,00	74 800
vinice	544/459	727	110,00	79 970
vinice	544/461	1 823	110,00	200 530
vinice	544/463	1 648	110,00	181 280
vinice	544/465	3 781	110,00	415 910
vinice	544/467	774	110,00	85 140
vinice	544/470	6 097	110,00	670 670
vinice	734	2 204	110,00	242 440
vinice	786/68	4 641	110,00	510 510
vinice	786/70	3 881	110,00	426 910
vinice	786/72	1 757	110,00	193 270
vinice	786/74	3 173	110,00	349 030
vinice	786/75	1 002	110,00	110 220
vinice	786/77	334	110,00	36 740
vinice	786/83	967	110,00	106 370
vinice	1025/1	1 118	110,00	122 980
vinice	1025/143	300	110,00	33 000
vinice	1025/166	477	110,00	52 470
vinice	1025/167	363	110,00	39 930
vinice	1025/169	5 088	110,00	559 680
vinice	1025/170	3 446	110,00	379 060
vinice	1025/171	3 321	110,00	365 310
vinice	1025/177	3 847	110,00	423 170
vinice	1025/182	1 463	110,00	160 930
vinice	1025/185	2 707	110,00	297 770
vinice	1025/189	4 029	110,00	443 190
vinice	1025/191	2 679	110,00	294 690
vinice	1025/193	842	110,00	92 620
vinice	1025/203	784	110,00	86 240
vinice	1305/1	4 881	110,00	536 910
ostatní plocha	1305/100	79	30,00	2 370
ostatní plocha	1305/105	43	30,00	1 290
vinice	1305/118	2 493	60,00	149 580
vinice	1305/121	1 275	60,00	76 500
vinice	1305/123	2 508	60,00	150 480
vinice	1305/126	1 849	60,00	110 940
vinice	1305/131	1 796	60,00	107 760
vinice	1305/134	809	60,00	48 540

vinice	1305/137	269	60,00	16 140
vinice	1305/139	160	60,00	9 600
vinice	1305/141	96	60,00	5 760
vinice	1305/142	819	60,00	49 140
vinice	1305/144	277	60,00	16 620
vinice	1305/151	746	60,00	44 760
vinice	1305/153	2 388	60,00	143 280
vinice	1305/176	2 937	75,00	220 275
vinice	1305/264	937	60,00	56 220
vinice	1305/266	457	60,00	27 420
orná půda	6326/2	244	110,00	26 840
orná půda	6326/8	609	110,00	66 990
orná půda	6326/17	992	110,00	109 120
orná půda	6326/20	2 582	110,00	284 020
orná půda	6326/26	684	110,00	75 240
orná půda	6326/28	2 491	110,00	274 010
orná půda	6326/32	3 924	110,00	431 640
orná půda	6326/40	1 332	110,00	146 520
orná půda	6326/41	573	110,00	63 030
orná půda	6326/50	1 482	110,00	163 020
orná půda	6326/56	1 195	110,00	131 450
orná půda	6326/59	2 282	110,00	251 020
orná půda	6326/62	275	110,00	30 250
orná půda	6326/65	769	110,00	84 590
orná půda	6326/123	554	110,00	60 940
orná půda	6326/124	1 550	110,00	170 500
orná půda	6326/128	302	110,00	33 220
orná půda	6326/130	197	110,00	21 670
orná půda	6326/141	2 453	110,00	269 830
orná půda	6326/146	615	75,00	46 125
orná půda	6326/151	570	110,00	62 700
orná půda	6326/156	303	75,00	22 725
orná půda	6326/159	308	75,00	23 100
vinice	6343	849	75,00	63 675
orná půda	6359	924	110,00	101 640
vinice	6431/1	607	60,00	36 420
vinice	6431/24	75	60,00	4 500
vinice	6431/28	233	60,00	13 980
vinice	6431/30	268	60,00	16 080
vinice	6431/45	390	60,00	23 400
vinice	6431/47	552	60,00	33 120
trvalý travní porost	6431/48	170	110,00	18 700
vinice	6431/53	572	110,00	62 920
vinice	6431/57	443	110,00	48 730
vinice	6431/64	223	110,00	24 530
vinice	6431/74	1 513	110,00	166 430
vinice	6431/76	280	110,00	30 800
vinice	6431/78	224	110,00	24 640
vinice	6431/80	205	110,00	22 550
trvalý travní porost	6431/84	101	75,00	7 575

vinice	6431/86	48	75,00	3 600
vinice	6431/100	386	75,00	28 950
vinice	6431/104	1 129	75,00	84 675
vinice	6431/108	699	75,00	52 425
vinice	6431/120	998	75,00	74 850
vinice	6431/127	309	75,00	23 175
vinice	6431/128	395	75,00	29 625
vinice	6431/138	3 272	75,00	245 400
vinice	6431/139	1 388	75,00	104 100
vinice	6431/142	1 133	75,00	84 975
vinice	6431/143	510	75,00	38 250
vinice	6431/146	1 945	110,00	213 950
vinice	6431/147	760	75,00	57 000
vinice	6431/150	4 243	75,00	318 225
vinice	6431/155	1 139	75,00	85 425
vinice	6431/158	411	75,00	30 825
vinice	6431/159	578	75,00	43 350
vinice	6431/164	482	75,00	36 150
vinice	6431/167	137	75,00	10 275
vinice	6431/171	2 067	75,00	155 025
vinice	6431/173	726	75,00	54 450
vinice	6431/175	1 096	75,00	82 200
vinice	6431/180	529	75,00	39 675
vinice	6431/183	304	75,00	22 800
vinice	6431/184	374	75,00	28 050
vinice	6431/190	422	75,00	31 650
vinice	6431/196	435	75,00	32 625
vinice	6431/204	618	75,00	46 350
vinice	6431/206	1 628	75,00	122 100
vinice	6431/213	69	75,00	5 175
vinice	6431/214	59	75,00	4 425
vinice	6431/219	404	75,00	30 300
vinice	6431/423	392	75,00	29 400
vinice	6431/437	239	110,00	26 290
vinice	6431/449	222	110,00	24 420
vinice	6431/525	125	75,00	9 375
vinice	6431/527	29	75,00	2 175
vinice	6431/542	117	110,00	12 870
vinice	6431/586	1 218	110,00	133 980
vinice	6431/593	579	110,00	63 690
vinice	6431/595	578	110,00	63 580
vinice	6431/596	1 556	110,00	171 160
vinice	6431/598	317	110,00	34 870
vinice	6431/600	359	110,00	39 490
vinice	6431/601	5 140	110,00	565 400
vinice	6431/603	979	110,00	107 690
vinice	6431/635	212	110,00	23 320
vinice	6431/641	338	110,00	37 180
vinice	6431/643	355	110,00	39 050
vinice	6431/644	853	110,00	93 830

vinice	6431/646	169	110,00	18 590
vinice	6431/648	904	110,00	99 440
vinice	6431/649	2 843	110,00	312 730
vinice	6431/651	480	110,00	52 800
vinice	6431/679	276	110,00	30 360
vinice	6431/685	317	110,00	34 870
vinice	6431/687	313	110,00	34 430
vinice	6431/688	805	110,00	88 550
vinice	6431/691	178	110,00	19 580
vinice	6431/693	302	110,00	33 220
vinice	6431/716	328	115,00	37 720
vinice	6431/718	638	110,00	70 180
vinice	6431/721	172	110,00	18 920
vinice	6431/740	299	110,00	32 890
vinice	6431/741	230	110,00	25 300
vinice	6431/744	157	110,00	17 270
vinice	6431/757	675	110,00	74 250
vinice	6431/763	302	110,00	33 220
vinice	6431/764	247	110,00	27 170
vinice	6431/767	134	110,00	14 740
vinice	6431/780	172	110,00	18 920
vinice	6431/787	333	110,00	36 630
vinice	6431/788	360	110,00	39 600
vinice	6431/790	131	110,00	14 410
vinice	6431/810	260	110,00	28 600
vinice	6431/812	270	110,00	29 700
vinice	6431/814	102	110,00	11 220
vinice	6431/830	534	110,00	58 740
vinice	6431/835	228	110,00	25 080
vinice	6431/837	241	110,00	26 510
vinice	6431/839	107	110,00	11 770
vinice	6431/858	184	110,00	20 240
vinice	6431/860	231	110,00	25 410
vinice	6431/862	90	110,00	9 900
vinice	6431/875	401	110,00	44 110
vinice	6431/881	182	110,00	20 020
vinice	6431/883	248	110,00	27 280
vinice	6431/885	84	110,00	9 240
vinice	6431/911	292	110,00	32 120
vinice	6431/916	161	110,00	17 710
vinice	6431/918	245	110,00	26 950
vinice	6431/920	67	110,00	7 370
vinice	6431/958	228	110,00	25 080
vinice	6431/963	145	110,00	15 950
vinice	6431/965	295	110,00	32 450
vinice	6431/967	65	110,00	7 150
vinice	6431/982	519	110,00	57 090
vinice	6431/989	136	110,00	14 960
vinice	6431/992	311	110,00	34 210
vinice	6431/994	68	110,00	7 480

vinice	6444	214	110,00	23 540
vinice	6482/2	116	110,00	12 760
trvalý travní porost	6602/2	530	30,00	15 900
vinice	6602/53	602	110,00	66 220
vinice	6602/54	464	110,00	51 040
vinice	6602/58	335	110,00	36 850
vinice	6602/60	746	110,00	82 060
vinice	6602/65	4 222	110,00	464 420
vinice	6602/101	817	110,00	89 870
vinice	6602/105	2 013	110,00	221 430
vinice	6737/2	72	110,00	7 920
ovocný sad	6737/6	2 956	110,00	325 160
vinice	6737/9	271	110,00	29 810
vinice	6748/1	1 345	110,00	147 950
vinice	6752/4	579	110,00	63 690
vinice	6752/8	279	110,00	30 690
vinice	6752/12	1 841	110,00	202 510
vinice	6752/14	8 976	110,00	987 360
vinice	6752/24	8 951	110,00	984 610
vinice	6752/34	1 947	110,00	214 170
ostatní plocha	7350/14	123	30,00	3 690
vodní plocha	7424	1 239	30,00	37 170
vinice	7981	221	75,00	16 575
vinice	7983	473	75,00	35 475
vinice	7985	105	75,00	7 875
vinice	8003	174	110,00	19 140
vinice	8004	479	110,00	52 690
vinice	8006	97	110,00	10 670
vinice	8008	320	110,00	35 200
vinice	8035	670	110,00	73 700
vinice	8036	2 213	110,00	243 430
vinice	8041	416	110,00	45 760
vinice	8042	1 196	110,00	131 560
vinice	8064	326	110,00	35 860
vinice	8065	1 486	110,00	163 460
vinice	8068	389	110,00	42 790
vinice	8090	5 877	110,00	646 470
vinice	8094	552	110,00	60 720
vinice	8097	356	110,00	39 160
vinice	8119	96	110,00	10 560
vinice	8120	85	110,00	9 350
vinice	8122	286	110,00	31 460
vinice	8124	158	110,00	17 380
vinice	8125	116	110,00	12 760
vinice	8126	294	110,00	32 340
vinice	8140	25	110,00	2 750
vinice	8141	505	110,00	55 550
vinice	8142	209	110,00	22 990
vinice	8143	156	110,00	17 160
orná půda	8171	1 425	110,00	156 750

orná půda	8173	1 502	110,00	165 220
orná půda	8176	48	110,00	5 280
orná půda	8179	6 190	110,00	680 900
vinice	8186	776	110,00	85 360
vinice	8189	62	110,00	6 820
vinice	8195	235	110,00	25 850
vinice	8200	164	110,00	18 040
vinice	8202	309	110,00	33 990
vinice	8204	76	110,00	8 360
ostatní plocha	8222	55	30,00	1 650
ostatní plocha	8229	26	30,00	780
trvalý travní porost	8253	60	110,00	6 600
trvalý travní porost	8255	45	110,00	4 950
trvalý travní porost	8256	165	110,00	18 150
trvalý travní porost	8258	34	110,00	3 740
trvalý travní porost	8260	189	110,00	20 790
trvalý travní porost	8262	77	110,00	8 470
vinice	8274	1 351	75,00	101 325
vinice	8276	550	75,00	41 250
vinice	8278	743	75,00	55 725
vinice	8280	1 184	75,00	88 800
vinice	8285	511	75,00	38 325
vinice	8288	260	75,00	19 500
vinice	8289	286	75,00	21 450
vinice	8294	287	75,00	21 525
vinice	8316	2 117	75,00	158 775
vinice	8319	636	75,00	47 700
vinice	8328	836	75,00	62 700
vinice	8329	647	75,00	48 525
vinice	8334	265	75,00	19 875
vinice	8335	179	75,00	13 425
vinice	8348	1 229	75,00	92 175
vinice	8349	431	75,00	32 325
vinice	8352	1 460	75,00	109 500
vinice	8354	238	75,00	17 850
vinice	8356	184	75,00	13 800
vinice	8360	263	75,00	19 725
vinice	8369	903	75,00	67 725
vinice	8363	242	75,00	18 150
vinice	8373	489	75,00	36 675
vinice	8375	790	75,00	59 250
vinice	8377	192	75,00	14 400
vinice	8379	173	75,00	12 975
vinice	8385	164	75,00	12 300
vinice	8394	399	75,00	29 925
vinice	8395	576	75,00	43 200
vinice	8397	179	75,00	13 425
vinice	8399	139	75,00	10 425
vinice	8408	371	75,00	27 825
vinice	8409	752	75,00	56 400

vinice	8411	273	75,00	20 475
vinice	8413	193	75,00	14 475
vinice	8414	1 006	75,00	75 450
vinice	8450	178	75,00	13 350
vinice	8452	141	75,00	10 575
Celková výměra pozemků	362 511		Hodnota pozemků celkem	36 823 645

LV 2878 k.ú. Šardice

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Šardice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází cca 2,5 km severně od obce Šardice. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru, většina z nich je jihovýchodně orientovaná. Netvoří jeden souvislý celek (viz přiložené mapy). Celková výměra pozemků činí 18 870 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky bez současného využití – Jedná se o prázdné zemědělské pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako vinice, avšak v současnosti nejsou osázeny révou a nejsou aktivně využívány. Pozemky jsou vhodné pro budoucí zemědělskou činnost, založení nové vinice či jiné účely odpovídající lokalitě.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto pozemků je při ocenění uplatněn přístup odpovídající prázdným zemědělským pozemkům připraveným k dalšímu využití. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 60 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	5460	4 020	60,00		241 200
vinice	5535	1 331	60,00		79 860
vinice	5548	1 320	60,00		79 200
vinice	5564	1 230	60,00		73 800
vinice	5569	1 230	60,00		73 800

vinice	5866	4 000	60,00	240 000
vinice	5869	1 742	60,00	104 520
vinice	6018	3 044	60,00	182 640
orná půda	6652	953	60,00	57 180
Celková výměra pozemků	18 870		Hodnota pozemků celkem	1 132 200

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Pavlov

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází v okolí obce Pavlov a jsou roztroušeny v různých částech katastrálního území. Pozemky jsou mírně svažité, obdélníkového tvaru a orientované převážně východním směrem. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 23 616 m². Přístup k pozemkům je částečně po zpevněné obecní komunikaci, částečně po nezpevněné obecní cestě.

Pozemky s plodícími vinohrady –

Pozemek p.č. 5651 je osázen vinohradem ve stáří 25–30 let, který je udržovaný a plodný. Na základě provedené analýzy byla stanovena cena ve výši 115 Kč/m².

Pozemek p.č. 5053/2 obsahuje vinohrad ve stejném stáří (25–30 let), který je udržovaný, avšak méně plodný. Cena byla stanovena na 115 Kč/m².

Pozemky p.č. 5334 a 5335 jsou osázeny vinohradem ve stáří cca 10 let, který je plně plodný a v dobrém pěstitelském stavu. Cena byla stanovena na 115 Kč/m².

Pozemky určené k jinému využití –

Pozemek p.č. 5241 je orná půda bez osázení, která je vhodná k dalšímu využití jako zemědělský pozemek nebo pro budoucí výsadbu vinice. Cena byla stanovena na 65 Kč/m².

Pozemek p.č. 5440 je osázen starým a neudržovaným vinohradem, který je v nevhodném stavu pro další hospodaření a je určen k vykloučení. Cena byla stanovena na 60 Kč/m².

Vzhledem k rozdílnému stavu jednotlivých vinohradů a různému využití pozemků bylo při ocenění uplatněno srovnávací ocenění odpovídající stáří, udržovanosti a užitné hodnotě těchto pozemků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určit jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	5053/2	7 268	115,00		835 820
vinice	5241	1 750	65,00		113 750
vinice	5334	1 849	115,00		212 635
vinice	5335	5 068	115,00		582 820
vinice	5440	3 430	60,00		205 800
vinice	5651	4 251	115,00		488 865
Celková výměra pozemků		23 616	Hodnota pozemků celkem		2 439 690

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Josefova

Porovnávací metoda

Většina oceňovaných pozemků leží přibližně 1 km severně od obce Josefov, s výjimkou pozemku p.č. 722/60, který se nachází cca 2,5 km severozápadně od Josefova. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, protáhlého obdélníkového tvaru a orientované převážně jihovýchodním a jihozápadním směrem. Netvoří jeden souvislý celek (viz přiložené mapy). Celková výměra pozemků činí 31 113 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky s vinicí určenou k vyklučení – Na pozemcích se nachází neplodný a neudržovaný vinohrad, který již není ekonomicky využitelný a je vhodný k vyklučení.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinohradů je při ocenění uplatněn přístup odpovídající vinicím určeným k vyklučení. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 50 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určit jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	350/261	2 236	50,00		111 800
vinice	350/298	128	50,00		6 400
vinice	350/299	3 501	50,00		175 050
vinice	350/302	1 367	50,00		68 350
vinice	350/306	598	50,00		29 900
vinice	350/313	1 213	50,00		60 650
vinice	350/314	3 099	50,00		154 950
vinice	350/318	2 024	50,00		101 200
vinice	350/322	3 892	50,00		194 600
vinice	350/327	3 429	50,00		171 450
vinice	352/1	38	50,00		1 900
vinice	352/3	130	50,00		6 500
vinice	353/2	214	50,00		10 700
vinice	393/6	44	50,00		2 200
vinice	393/8	52	50,00		2 600
vinice	393/11	20	50,00		1 000
vinice	718/29	101	50,00		5 050
ostatní plocha	722/24	16	50,00		800
vinice	722/60	1 455	50,00		72 750
vinice	1640/2	572	50,00		28 600
vinice	1674/2	1 613	50,00		80 650
vinice	1677	1 500	50,00		75 000
vinice	1714/2	3 871	50,00		193 550
Celková výměra pozemků		31 113	Hodnota pozemků celkem		1 555 650

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dolní Bojanovice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Dolní Bojanovice a jsou rozděleny do tří pomyslných územních shluků, odpovídajících viničním tratím Podsednické Zvolenice, Holčické a Zadní. Tyto pozemky jsou situovány přibližně 1–1,5 km severně od obce Dolní Bojanovice. Terén je mírně svažité, s obdélníkovými parcelami orientovanými převážně jihozápadním a jižním směrem. Pozemky tvoří souvislý celek (viz příložené mapy), avšak jsou vzájemně blízké a přístupné po zpevněné obecní komunikaci. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 74 042 m².

Část těchto pozemků je osázena vinicemi ve špatném stavu, které jsou určeny k vykloučení. Vzhledem k jejich stavu byla oceněna jednotkovou cenou 55 Kč/m².

Další část tvoří plodné vinice se středním vedením, které jsou pravidelně udržované a zastřižené. Tyto vinice jsou rozděleny podle stáří – část porostu je ve věku 15–20 let, zatímco další část dosahuje stáří 25–30 let. Celkový stav těchto vinic odpovídá plně

funkčnímu vinohradu s odpovídající výnosností. Vzhledem k jejich stavu byla oceněna jednotkovou cenou 75 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	2503/33	5 686	75,00		426 450
vinice	2503/43	2 125	75,00		159 375
vinice	2503/56	1 291	75,00		96 825
vinice	2503/78	836	75,00		62 700
vinice	2503/80	1 166	75,00		87 450
vinice	2950/22	1 680	75,00		126 000
vinice	2950/24	2 850	75,00		213 750
vinice	2950/34	2 331	75,00		174 825
vinice	2950/37	2 994	75,00		224 550
vinice	2950/41	6 172	75,00		462 900
vinice	2950/62	1 741	75,00		130 575
vinice	2950/76	4 317	75,00		323 775
vinice	2950/89	1 426	75,00		106 950
vinice	2950/107	1 398	75,00		104 850
vinice	2950/114	2 621	75,00		196 575
vinice	2950/117	1 267	75,00		95 025
vinice	2950/119	1 248	75,00		93 600
vinice	2950/122	1 476	75,00		110 700
vinice	3074/15	2 440	75,00		183 000
vinice	3074/19	2 070	75,00		155 250
vinice	3074/22	1 880	75,00		141 000
vinice	3074/25	1 760	75,00		132 000
vinice	3074/30	1 415	75,00		106 125
vinice	3074/38	1 485	75,00		111 375
vinice	3074/44	6 196	75,00		464 700
orná půda	3173/22	618	55,00		33 990
vinice	3173/42	1 477	55,00		81 235
vinice	3173/74	1 272	55,00		69 960
vinice	3173/78	1 469	55,00		80 795
vinice	3340/9	30	55,00		1 650
vinice	3340/14	380	55,00		20 900

vinice	3340/19	80	55,00	4 400
vinice	3340/20	215	55,00	11 825
vinice	3340/24	42	55,00	2 310
vinice	3340/29	299	55,00	16 445
vinice	3340/32	643	55,00	35 365
vinice	3340/36	785	55,00	43 175
vinice	3340/39	385	55,00	21 175
vinice	3340/43	1 142	55,00	62 810
vinice	3340/47	2 145	55,00	117 975
vinice	3340/58	1 581	55,00	86 955
vinice	3340/60	1 608	55,00	88 440
Celková výměra pozemků	74 042		Hodnota pozemků celkem	5 269 730

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětiman

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Újezdec

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky leží cca 500 m jižně až jihovýchodně od obce Újezdec. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlého obdélníkového tvaru, většina z nich je jihozápadně orientovaná, přičemž nejseverněji položené pozemky jsou orientované jihovýchodním směrem. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 116 397 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky bez současného osázení – Pozemky p.č. 2660 a 2664 jsou vedeny jako orná půda a v současnosti nejsou osázeny vinicí. Tyto pozemky mohou být využity pro zemědělskou činnost nebo budoucí výsadbu vinohradu. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 50 Kč/m².

Pozemky s vinicí určenou k vyklučení – Ostatní pozemky jsou osázeny vinohradem s vysokým vedením, který je ve stáří cca 30–35 let. Vinice vykazuje značné výpadky keřů a nachází se na konci své životnosti, což činí pozemky vhodnými k vyklučení a následné nové výsadbě. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 70 Kč/m².

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto pozemků bylo při ocenění uplatněno srovnávací ocenění odpovídající stavu vinic určených k vyklučení a zemědělským pozemkům vhodným k budoucímu využití.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro

stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určit jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1123/4	61	30,00		1 830
vinice	2660	2 965	50,00		148 250
vinice	2664	1 639	50,00		81 950
vinice	2706	248	65,00		16 120
vinice	2710	827	65,00		53 755
vinice	2712	1 139	65,00		74 035
vinice	2717	2 898	65,00		188 370
vinice	2718	5 532	65,00		359 580
vinice	2720	4 100	65,00		266 500
vinice	2726	2 063	65,00		134 095
vinice	2727	4 865	65,00		316 225
vinice	2729	2 510	65,00		163 150
vinice	2730	2 908	65,00		189 020
vinice	2732	7 708	65,00		501 020
vinice	2734	2 172	65,00		141 180
vinice	2736	2 177	65,00		141 505
vinice	2752	650	65,00		42 250
vinice	2753	650	65,00		42 250
vinice	2754	507	65,00		32 955
vinice	2755	613	65,00		39 845
vinice	2757	1 127	65,00		73 255
vinice	2758	800	65,00		52 000
vinice	2767	2 381	65,00		154 765
vinice	2771	1 562	65,00		101 530
vinice	2772	1 848	65,00		120 120
vinice	2773	2 849	65,00		185 185
vinice	2774	1 799	65,00		116 935
vinice	2775	3 201	65,00		208 065
vinice	2777	3 005	65,00		195 325
vinice	2784	670	65,00		43 550
vinice	2786	1 628	65,00		105 820
vinice	2787	4 701	65,00		305 565
vinice	2789	241	65,00		15 665
vinice	2792	850	65,00		55 250
vinice	2793	434	65,00		28 210
vinice	2860	2 430	65,00		157 950
vinice	2861	2 099	65,00		136 435
vinice	2863	2 716	65,00		176 540
vinice	2867	1 341	65,00		87 165
vinice	2873	718	65,00		46 670
vinice	2909	993	65,00		64 545
vinice	2912	1 637	65,00		106 405
vinice	2914	1 189	65,00		77 285

vinice	2915	604	65,00	39 260
vinice	2917	1 118	65,00	72 670
vinice	2919	441	65,00	28 665
vinice	2933	763	65,00	49 595
vinice	2936	2 194	65,00	142 610
vinice	2937	958	65,00	62 270
vinice	2938	627	65,00	40 755
vinice	2939	260	65,00	16 900
vinice	2944	1 803	65,00	117 195
vinice	2947	1 488	65,00	96 720
vinice	2952	2 292	65,00	148 980
vinice	2953	933	65,00	60 645
vinice	2956	2 371	65,00	154 115
trvalý travní porost	2957	665	65,00	43 225
vinice	2965	2 285	65,00	148 525
vinice	2969	1 807	65,00	117 455
vinice	2975	4 323	65,00	280 995
vinice	2976	3 148	65,00	204 620
vinice	2978	1 866	65,00	121 290
Celková výměra pozemků	116 397		Hodnota pozemků celkem	7 494 610

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Ořechov

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky leží cca 1 km západně od obce Ořechov. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlého obdélníkového tvaru, jižně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 33 297 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní a státní komunikaci.

Pozemky s vinicí určenou k vyklučení – Na pozemcích se nachází vinohrad s vysokým vedením, který vykazuje značné výpadky keřů, místy 40–50 %, jinde až 60–70 %. Stav vinice je nerovnoměrný, přičemž v některých částech již chybí sloupky konstrukce. Vinohrad se nachází na konci své životnosti a je vhodný k vyklučení a následné nové výsadbě.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinic bylo při ocenění uplatněno srovnávací ocenění odpovídající vinicím určeným k vyklučení. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 70 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o

transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vinice	4118	280	55,00		15 400
vinice	4133	5 733	55,00		315 315
vinice	4140	6 759	55,00		371 745
vinice	4144	5 816	55,00		319 880
vinice	4145	2 868	55,00		157 740
ostatní plocha	4152	210	55,00		11 550
vinice	4153	5 301	55,00		291 555
vinice	4160	2 488	55,00		136 840
vinice	4173	1 973	55,00		108 515
vinice	5701	1 869	55,00		102 795
Celková výměra pozemků		33 297	Hodnota pozemků celkem		1 831 335

LV 1785 k.ú. Osvětimany

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Osvětimany

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky leží na konci zástavby, severním směrem od obce Osvětimany. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlého obdélníkového tvaru, jižně až jihozápadně orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz příložené mapy). Celková výměra pozemků činí 10 814 m². K pozemkům se lze dostat po zpevněné přístupové komunikaci, avšak právní přístup není zajištěn, protože cesta vede přes soukromé pozemky, které však plní funkci veřejného prostranství.

Pozemky s vinicí určenou k vyklučení – Na pozemcích se nachází vinohrad s vysokým vedením, který je neudržovaný, ve stáří přibližně 25 let. Vinohrad vykazuje velké výpadky keřů a úzké uličky, což omezuje efektivní hospodaření a další využití. Vzhledem ke svému stavu a stáří je pozemek vhodný k vyklučení.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinic bylo při ocenění uplatněno srovnávací ocenění odpovídající vinicím určeným k vyklučení. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 55 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy

byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určil jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	598/7	137	55,00		7 535
orná půda	598/51	98	55,00		5 390
orná půda	598/55	123	55,00		6 765
orná půda	598/57	133	55,00		7 315
orná půda	598/60	176	55,00		9 680
orná půda	598/64	169	55,00		9 295
orná půda	598/70	43	55,00		2 365
orná půda	598/72	144	55,00		7 920
orná půda	598/74	89	55,00		4 895
orná půda	598/77	83	55,00		4 565
orná půda	598/88	120	55,00		6 600
orná půda	598/90	116	55,00		6 380
orná půda	598/93	150	55,00		8 250
orná půda	598/101	122	55,00		6 710
orná půda	598/108	239	55,00		13 145
orná půda	598/110	86	55,00		4 730
orná půda	598/113	400	55,00		22 000
ostatní plocha	598/124	1 266	55,00		69 630
ostatní plocha	598/128	805	55,00		44 275
ostatní plocha	598/133	2 182	55,00		120 010
ostatní plocha	598/134	1 260	55,00		69 300
ostatní plocha	598/145	688	55,00		37 840
ostatní plocha	598/170	246	55,00		13 530
vinice	692/2	638	55,00		35 090
vinice	692/7	227	55,00		12 485
vinice	694/2	678	55,00		37 290
vinice	694/4	344	55,00		18 920
vinice	701/3	52	55,00		2 860
Celková výměra pozemků		10 814	Hodnota pozemků celkem		594 770

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

Pozemky vinohradů

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Boršice

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky leží cca 1 km jižně od centra obce Boršice, v oblasti viniční tratě Staré hory. Pozemky jsou mírně svažité, protáhlého obdélníkového tvaru, východně

orientované. Netvoří jeden souvislý celek (viz přiložené mapy). Celková výměra pozemků činí 133 915 m². K pozemkům se lze dostat po nezpevněné obecní komunikaci.

Pozemky s vinicí na konci životnosti – Na pozemcích se nachází vinohrad se středním vedením, pouze v několika řadách je vysoké vedení. Stáří vinice je přibližně 20–30 let a vykazuje výpadky keřů až 40 %. Pozemky jsou místy udržované, avšak osečkování nebylo provedeno, což naznačuje sníženou intenzitu údržby. Vedení vinice je situováno kolmo k pozemku, což může ovlivnit budoucí obhospodařování.

Vzhledem k uvedenému stavu a užitné hodnotě těchto vinic bylo při ocenění uplatněno srovnávací ocenění odpovídající vinicím na konci životnosti s významnými výpadky. Na základě provedené analýzy a odborných znalostí byla stanovena cena ve výši 65 Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která vychází z cen realizovaných transakcí s obdobnými pozemky v okolí. Při analýze cen bylo zjištěno, že se v dané lokalitě uskutečnilo několik prodejů, avšak některé z těchto transakcí se vyznačovaly nestandardními podmínkami. Jednalo se zejména o případy, kdy byly pozemky převáděny v podílovém vlastnictví, což mohlo mít vliv na nižší cenu, nebo o transakce, u nichž byly sjednány výrazně podhodnocené ceny, které neodpovídají obvyklým cenám v dané lokalitě. Tyto ceny mohly být ovlivněny osobními vazbami mezi stranami, případně jinými specifickými okolnostmi. Takovéto prodeje proto nebyly pro stanovení obvyklé ceny považovány za směrodatné.

Vysvětlení jak jsem došel k určili jednotlivé ceny popsané v odhadu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2054/1	248	65,00		16 120
ostatní plocha	2054/5	109	65,00		7 085
ostatní plocha	2054/6	167	65,00		10 855
vinice	2222/2	669	65,00		43 485
vinice	2224	914	65,00		59 410
vinice	2230/1	673	65,00		43 745
orná půda	2336/162	188	65,00		12 220
orná půda	2336/169	72	65,00		4 680
orná půda	2336/178	112	65,00		7 280
orná půda	2336/179	238	65,00		15 470
orná půda	2336/180	99	65,00		6 435
orná půda	2336/182	119	65,00		7 735
orná půda	2336/186	155	65,00		10 075
vinice	2336/211	601	65,00		39 065
vinice	2336/214	1 550	65,00		100 750
vinice	2336/216	1 542	65,00		100 230
vinice	2336/217	4 300	65,00		279 500
vinice	2336/218	2 856	65,00		185 640
vinice	2336/228	1 481	65,00		96 265
vinice	2336/231	4 723	65,00		306 995
vinice	2336/235	1 100	65,00		71 500

vinice	2336/241	1 771	65,00	115 115
vinice	2336/245	4 372	65,00	284 180
vinice	2336/252	1 691	65,00	109 915
vinice	2336/253	1 539	65,00	100 035
vinice	2336/254	1 500	65,00	97 500
vinice	2336/268	10	65,00	656 370
		098		
vinice	2336/277	332	65,00	21 580
vinice	2336/283	553	65,00	35 945
vinice	2336/284	582	65,00	37 830
vinice	2391/4	2 154	65,00	140 010
vinice	2391/11	1 504	65,00	97 760
vinice	2391/13	4 550	65,00	295 750
vinice	2391/19	5 108	65,00	332 020
vinice	2391/24	4 604	65,00	299 260
ostatní plocha	2391/27	122	65,00	7 930
ostatní plocha	2391/36	37	65,00	2 405
ostatní plocha	2391/37	32	65,00	2 080
ostatní plocha	2391/38	36	65,00	2 340
ostatní plocha	2391/45	62	65,00	4 030
trvalý travní porost	2508/17	7	65,00	455
vinice	2508/22	490	65,00	31 850
vinice	2508/44	495	65,00	32 175
trvalý travní porost	2508/66	5	65,00	325
vinice	2508/70	196	65,00	12 740
vinice	2508/77	352	65,00	22 880
vinice	2530/5	284	65,00	18 460
ostatní plocha	2530/12	812	65,00	52 780
vinice	2530/13	1 575	65,00	102 375
ostatní plocha	2530/23	38	65,00	2 470
ostatní plocha	2530/30	99	65,00	6 435
ostatní plocha	2530/36	28	65,00	1 820
ostatní plocha	2530/54	20	65,00	1 300
ostatní plocha	2530/56	20	65,00	1 300
ostatní plocha	2530/65	16	65,00	1 040
ostatní plocha	2530/73	59	65,00	3 835
ostatní plocha	2530/84	33	65,00	2 145
ostatní plocha	2530/85	29	65,00	1 885
ostatní plocha	2530/108	68	65,00	4 420
ostatní plocha	2530/129	27	65,00	1 755
ostatní plocha	2530/130	67	65,00	4 355
ostatní plocha	2530/132	26	65,00	1 690
ostatní plocha	2530/145	9	65,00	585
vinice	2530/169	1 329	65,00	86 385
vinice	2530/171	4 473	65,00	290 745
vinice	2530/176	2 420	65,00	157 300
vinice	2530/179	3 783	65,00	245 895
vinice	2530/193	759	65,00	49 335
vinice	2530/196	1 787	65,00	116 155
vinice	2530/198	509	65,00	33 085

vinice	2530/261	4 499	65,00	292 435
vinice	2530/270	187	65,00	12 155
vinice	2530/287	611	65,00	39 715
vinice	2530/293	1 943	65,00	126 295
vinice	2530/302	510	65,00	33 150
vinice	2530/313	19	65,00	1 235
vinice	2530/325	536	65,00	34 840
vinice	2530/327	271	65,00	17 615
vinice	2530/328	301	65,00	19 565
vinice	2530/336	107	65,00	6 955
vinice	2530/337	75	65,00	4 875
vinice	2530/348	76	65,00	4 940
vinice	2530/354	326	65,00	21 190
vinice	2530/362	96	65,00	6 240
vinice	2530/363	94	65,00	6 110
vinice	2530/376	243	65,00	15 795
vinice	2530/386	121	65,00	7 865
vinice	2530/398	447	65,00	29 055
vinice	2530/399	123	65,00	7 995
vinice	2530/400	113	65,00	7 345
vinice	2530/409	608	65,00	39 520
vinice	2530/415	222	65,00	14 430
vinice	2530/420	286	65,00	18 590
vinice	2530/422	191	65,00	12 415
vinice	2530/436	195	65,00	12 675
vinice	2530/437	215	65,00	13 975
vinice	2530/458	124	65,00	8 060
vinice	2530/470	125	65,00	8 125
vinice	2530/471	96	65,00	6 240
vinice	2530/472	121	65,00	7 865
ostatní plocha	2530/488	62	65,00	4 030
ostatní plocha	2530/489	124	65,00	8 060
ostatní plocha	2530/505	40	65,00	2 600
ostatní plocha	2530/513	81	65,00	5 265
ostatní plocha	2530/564	58	65,00	3 770
ostatní plocha	2530/565	72	65,00	4 680
ostatní plocha	2530/597	157	65,00	10 205
ostatní plocha	2530/629	234	65,00	15 210
ostatní plocha	2530/643	57	65,00	3 705
ostatní plocha	2530/644	84	65,00	5 460
ostatní plocha	2530/645	37	65,00	2 405
ostatní plocha	2530/646	65	65,00	4 225
ostatní plocha	2530/665	29	65,00	1 885
ostatní plocha	2530/666	34	65,00	2 210
ostatní plocha	2530/667	56	65,00	3 640
ostatní plocha	2530/668	37	65,00	2 405
ostatní plocha	2530/669	63	65,00	4 095
ostatní plocha	2530/680	86	65,00	5 590
ostatní plocha	2530/681	207	65,00	13 455
vinice	2530/693	83	65,00	5 395

vinice	2530/695	171	65,00	11 115
vinice	2530/702	81	65,00	5 265
vinice	2530/715	263	65,00	17 095
vinice	2530/717	88	65,00	5 720
vinice	2530/718	100	65,00	6 500
ostatní plocha	2530/725	405	65,00	26 325
vinice	2530/733	2 487	65,00	161 655
vinice	2530/736	5 348	65,00	347 620
vinice	2530/737	602	65,00	39 130
vinice	2530/739	9 688	65,00	629 720
vinice	2530/743	3 565	65,00	231 725
vinice	2530/746	2 060	65,00	133 900
vinice	2530/748	4 188	65,00	272 220
vinice	2557/1	694	65,00	45 110
vinice	2558/1	2 519	65,00	163 735
vinice	2563	1 874	65,00	121 810
vinice	2564	162	65,00	10 530
vinice	2652/2	1 606	65,00	104 390
vinice	2691	609	65,00	39 585
ostatní plocha	2894/23	3	65,00	195
ostatní plocha	2894/25	2	65,00	130
ostatní plocha	4837/58	475	65,00	30 875
Celková výměra pozemků	133 915		Hodnota pozemků celkem	8 704 475

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

LV 666 k.ú. Nechvalín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nechvalín

559 020,- Kč

LV 666 k.ú. Nechvalín	
Obvyklá cena	559 020 Kč
slovy: Pět set padesát devět tisíc dvacet Kč	

LV 841 k.ú. Stavěšice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Stavěšice

1 802 130,- Kč

LV 841 k.ú. Stavěšice	
Obvyklá cena	1 802 130 Kč
slovy: Jeden milion osm set dva tisíc jedno sto třicet Kč	

LV 960 k.ú. Strážovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Strážovice

2 250 985,- Kč

LV 960 k.ú. Strážovice	
Obvyklá cena	2 250 985 Kč
slovy: Dva miliony dvě stě padesát tisíc devět set osmdesát pět Kč	

LV 1122 k.ú. Nenkovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Nenkovice

1 957 065,- Kč

LV 1122 k.ú. Nenkovice	
Obvyklá cena	1 957 065 Kč
slovy: Jeden milion devět set padesát sedm tisíc šedesát pět Kč	

LV 1250 k.ú. Sobůlky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Sobůlky

4 504 430,- Kč

LV 1250 k.ú. Sobůlky	
Obvyklá cena	4 504 430 Kč
slovy: Čtyři miliony pět set čtyři tisíc čtyři sta třicet Kč	

Pozemky vinohradů

LV 2436 k.ú. Dambořice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dambořice

36 823 645,- Kč

LV 2436 k.ú. Dambořice	
Obvyklá cena	36 923 645 Kč
slovy: Třicet šest milionů devět set dvacet tři tisíc šest set čtyřicet pět Kč	

Pozemky vinohradů

LV 2878 k.ú. Šardice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Šardice

1 132 200,- Kč

LV 2878 k.ú. Šardice	
Obvyklá cena	1 132 200 Kč
slovy: Jeden milion jedno sto třicet dva tisíc dvě stě Kč	

Pozemky vinohradů

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Pavlov

2 439 690,- Kč

LV 757 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic	
Obvyklá cena	2 439 690 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta třicet devět tisíc šest set devadesát Kč	

Pozemky vinohradů

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Josefova

1 555 650,- Kč

LV 1302 k.ú. Josefov u Hodonína	
Obvyklá cena	1 555 650 Kč
slovy: Jeden milion pět set padesát pět tisíc šest set padesát Kč	

Pozemky vinohradů

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Dolní Bojanovice

5 269 730,- Kč

LV 4014 k.ú. Dolní Bojanovice	
Obvyklá cena	5 269 730 Kč
slovy: Pět milionů dvě stě šedesát devět tisíc sedm set třicet Kč	

Pozemky vinohradů

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětman

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Újezdec

7 494 610,- Kč

LV 723 k.ú. Újezdec u Osvětman	
Obvyklá cena	7 494 610 Kč
slovy: Sedm milionů čtyři sta devadesát čtyři tisíc šest set deset Kč	

Pozemky vinohradů

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Ořechov

1 831 335,- Kč

LV 1365 k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště	
Obvyklá cena	1 831 335 Kč
slovy: Jeden milion osm set třicet jedna tisíc tři sta třicet pět Kč	

Pozemky vinohradů

LV 1785 k.ú. Osvětmany

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinohradů Osvětmany

594 770,- Kč

LV 1785 k.ú. Osvětmany	
Obvyklá cena	594 770 Kč
slovy: Pět set devadesát čtyři tisíc sedm set sedmdesát Kč	

Pozemky vinohradů

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vinogradů Boršice

8 704 475,- Kč

LV 2750 k.ú. Boršice u Buchlovic	
Obvyklá cena	8 704 475 Kč
slovy: Osm milionů sedm set čtyři tisíc čtyři sta sedmdesát pět Kč	

Hodnota pozemku	76 919 735 Kč
------------------------	----------------------

Obvyklá cena	76 919 735 Kč
slovy: Sedmdesát šest milionů devět set devatenáct tisíc sedm set třicet pět Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu nemovitých věcí ke dni 76 919 735 Kč.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo:

- a) stanovení ceny obvyklé oceňovaných nemovitých věcí a jejich příslušenství,
- b) určení příslušenství k nemovitým věcem,
- c) stanovení práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Úkolem znalce rovněž bylo jednotlivé vyjmenování znalci známých věcí (nemovitých i movitých), které tvoří příslušenství oceňované nemovité věci. V případě, že takové věci nebyly zjištěny, znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

Oceňované nemovité věci jsou rekapitulovány níže:

1) pozemky s parc.č. 532/1, 534/8, 534/11, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, na LV č. 666 v k.ú. Nechvalín;

2) pozemky s parc.č. 532/1, 534/8, 534/11, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, na LV č. 841 v k.ú. Stavěšice;

3) pozemky s parc.č. 1210/3, 1210/4, 1210/6, 1210/10, 1210/11, 1210/12, 1219/1, 1219/2, 1219/3, 1228/2, 1236, 1240, 1250/1, 1250/2, 1250/3, 1520, 1523/1, 1523/2, 1524, 1535/1, 1535/2, 1538, na LV č. 960 v k.ú. Strážovice;

4) pozemky s parc.č. 6297, 6298, 6301, 6302, 6307, 6308, 6310, 6311, 6313, 6314, 6315, 6316, 6320, 6322, 6324, 6330, 6332, 6338, 6339, 6980, na LV č. 1122 v k.ú. Nenkovice;

5) pozemky s parc.č. 2090, 2093, 2105/8, 2105/12, 2105/17, 2105/18, 2105/19, 2105/20, 2105/21, 2105/29, 2105/30, 2105/31, 2105/32, 2105/52, 2105/59, 2105/60, 2105/65, 2105/66, 2105/77, 2105/88, 2105/89, 2105/102, 2105/106, 2105/109, 2105/115, 2105/120, 2106, 2108, 2150/3, 2150/56, 2150/68, 2150/69, 2150/71, 2150/73, 2150/75, 2150/76, 2150/85, 2150/87, 2150/89, 2150/90, 2150/98, 2150/124, 2150/126, 2150/127, na LV č. 1250 v k.ú. Sobůlky;

6) pozemky s parc.č. 1025/1, 1025/166, 1025/167, 1025/169, 1025/171, 1025/177, 1025/182, 1025/185, 1025/189, 1025/191, 1025/193, 1025/203, 1305/1, 1305/100, 1305/105, 1305/118, 1305/121, 1305/123, 1305/126, 1305/131, 1305/134, 1305/137, 1305/139, 1305/141, 1305/142, 1305/144, 1305/151, 1305/153, 1305/176, 1305/264, 1305/266, 544/302, 544/303, 544/317, 544/329, 544/341, 544/367, 544/369, 544/374, 544/385, 544/451, 544/454, 544/456, 544/459, 544/461, 544/463, 544/467, 544/470, 544/8, 6326/123, 6326/128, 6326/130, 6326/141, 6326/146, 6326/151, 6326/156, 6326/159, 6326/17, 6326/20, 6326/26, 6326/28, 6326/32, 6326/40, 6326/41, 6326/50, 6326/56, 6326/59, 6326/62, 6326/65, 6326/8, 6343, 6359, 6431/1, 6431/100, 6431/104, 6431/108, 6431/120, 6431/127, 6431/128, 6431/138, 6431/139, 6431/142, 6431/143, 6431/146, 6431/147, 6431/150, 6431/155, 6431/158, 6431/159, 6431/164, 6431/167, 6431/171, 6431/173, 6431/175, 6431/180, 6431/183, 6431/184, 6431/190, 6431/196, 6431/204, 6431/206, 6431/213, 6431/214, 6431/219, 6431/28, 6431/30, 6431/423, 6431/437, 6431/449, 6431/45, 6431/47, 6431/48, 6431/527, 6431/53, 6431/542, 6431/57,

6431/586, 6431/593, 6431/595, 6431/596, 6431/598, 6431/600, 6431/601, 6431/603, 6431/635, 6431/64, 6431/641, 6431/643, 6431/644, 6431/646, 6431/648, 6431/649, 6431/651, 6431/679, 6431/685, 6431/687, 6431/688, 6431/691, 6431/693, 6431/716, 6431/718, 6431/721, 6431/74, 6431/740, 6431/741, 6431/744, 6431/757, 6431/76, 6431/763, 6431/764, 6431/767, 6431/78, 6431/780, 6431/787, 6431/788, 6431/790, 6431/80, 6431/810, 6431/812, 6431/814, 6431/830, 6431/835, 6431/837, 6431/839, 6431/84, 6431/858, 6431/86, 6431/860, 6431/862, 6431/875, 6431/881, 6431/883, 6431/885, 6431/911, 6431/916, 6431/918, 6431/920, 6431/958, 6431/963, 6431/965, 6431/967, 6431/982, 6431/989, 6431/992, 6431/994, 6444, 6602/101, 6602/105, 6602/54, 6602/58, 6602/60, 6602/65, 6737/2, 6737/6, 6737/9, 6748/1, 6752/12, 6752/14, 6752/24, 6752/34, 6752/8, 734, 7424, 786/68, 786/70, 786/72, 786/74, 786/75, 786/77, 786/83, 7981, 7983, 7985, 8003, 8004, 8006, 8008, 8035, 8036, 8041, 8042, 8064, 8065, 8068, 8090, 8094, 8097, 8119, 8120, 8122, 8124, 8125, 8126, 8140, 8141, 8142, 8143, 8171, 8173, 8176, 8179, 8186, 8189, 8195, 8200, 8202, 8204, 8222, 8229, 8253, 8255, 8256, 8258, 8260, 8262, 8274, 8276, 8278, 8280, 8285, 8288, 8289, 8294, 8316, 8328, 8329, 8348, 8349, 8352, 8356, 8360, 8369, 8373, 8375, 8379, 8394, 8395, 8399, 8408, 8409, 8413, 8414, 8452, 6326/124, 6326/2, 6482/2, 6602/2, 6602/53, 6752/4, 1025/143, 544/14, 544/465, 6431/525, 8354, 8377, 8397, 8411, 8450, 6431/24, 8319, 8334, 8335, 8363, 8385, 1025/170, 7350/14, na LV č. 2436 v k.ú. Dambořice;

7) pozemky s parc.č. 5460, 5535, 5548, 5564, 5569, 5866, 5869, 6018, 6652, na LV č. 2878 v k.ú. Šardice;

8) pozemky s parc.č. 5053/2, 5241, 5334, 5335, 5440, 5651, na LV č. 757 v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic;

9) pozemky s parc.č. 350/261, 350/298, 350/299, 350/302, 350/306, 350/313, 350/314, 350/318, 350/322, 350/327, 352/1, 352/3, 353/2, 393/6, 393/8, 393/11, 718/29, 722/24, 722/60, 1640/2, 1674/2, 1677, 1714/2, na LV č. 1302 v k.ú. Josefov u Hodonína;

10) pozemky s parc.č. 2950/62, 3074/30, 2503/33, 2503/43, 2503/56, 2950/107, 2950/114, 2950/117, 2950/119, 2950/122, 2950/22, 2950/24, 2950/34, 2950/41, 2950/76, 2950/89, 3074/15, 3074/19, 3074/22, 3074/25, 3074/38, 3074/44, 3173/74, 3173/78, 3340/14, 3340/19, 3340/20, 3340/24, 3340/29, 3340/32, 3340/36, 3340/43, 3340/47, 3340/58, 3340/60, 3340/9, 2503/78, 2950/37, 3173/22, 2503/80, 3173/42, 3340/39, na LV č. 4014 v k.ú. Dolní Bojanovice;

11) pozemky s parc.č. 1123/4, 2660, 2664, 2706, 2710, 2712, 2717, 2718, 2720, 2726, 2727, 2729, 2730, 2732, 2734, 2736, 2752, 2753, 2754, 2755, 2757, 2758, 2767, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2777, 2784, 2786, 2787, 2789, 2792, 2793, 2860, 2861, 2863, 2867, 2873, 2909, 2912, 2914, 2915, 2917, 2919, 2933, 2936, 2937, 2938, 2939, 2944, 2947, 2952, 2953, 2956, 2957, 2965, 2969, 2975, 2976, 2978, na LV č. 723 v k.ú. Újezdec u Osvětiman;

12) pozemky s parc.č. 4118, 4133, 4140, 4144, 4152, 4153, 4160, 4173, 5701, na LV č. 1365 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště;

13) pozemky s parc.č. 598/7, 598/51, 598/55, 598/57, 598/60, 598/64, 598/70, 598/72, 598/74, 598/77, 598/88, 598/90, 598/93, 598/101, 598/108, 598/110, 598/113, 598/124, 598/128, 598/133, 598/134, 598/145, 598/170, 692/2, 692/7, 694/2, 694/4, 701/3, na LV č.

1785v k.ú. Osvětimany;

14) pozemky s parc.č. 2054/1, 2054/6, 2224, 2230/1, 2336/169, 2336/179, 2336/180, 2336/182, 2336/186, 2336/211, 2336/214, 2336/216, 2336/217, 2336/228, 2336/231, 2336/241, 2336/245, 2336/252, 2336/268, 2336/277, 2336/284, 2391/13, 2391/19, 2391/24, 2391/27, 2391/36, 2391/37, 2391/4, 2391/45, 2508/17, 2508/22, 2508/44, 2508/66, 2508/70, 2508/77, 2530/108, 2530/12, 2530/130, 2530/132, 2530/169, 2530/171, 2530/176, 2530/179, 2530/193, 2530/196, 2530/23, 2530/261, 2530/287, 2530/293, 2530/30, 2530/302, 2530/313, 2530/325, 2530/327, 2530/336, 2530/337, 2530/348, 2530/354, 2530/36, 2530/362, 2530/376, 2530/386, 2530/398, 2530/399, 2530/409, 2530/415, 2530/420, 2530/422, 2530/436, 2530/458, 2530/470, 2530/471, 2530/488, 2530/489, 2530/5, 2530/505, 2530/513, 2530/54, 2530/56, 2530/564, 2530/565, 2530/597, 2530/629, 2530/643, 2530/644, 2530/645, 2530/646, 2530/65, 2530/665, 2530/667, 2530/680, 2530/681, 2530/693, 2530/695, 2530/702, 2530/715, 2530/717, 2530/725, 2530/73, 2530/733, 2530/736, 2530/739, 2530/743, 2530/746, 2530/748, 2530/84, 2652/2, 2894/23, 2894/25, 4837/58, 2054/5, 2222/2, 2336/283, 2391/11, 2391/38, 2336/162, 2336/235, 2336/178, 2336/218, 2336/253, 2336/254, 2530/328, 2530/363, 2530/400, 2530/437, 2530/472, 2530/668, 2530/669, 2530/718, 2530/85, 2691, 2530/129, 2530/13, 2530/145, 2530/198, 2530/270, 2530/737, 2557/1, 2558/1, 2563, 2564 na LV č. 2750 v k.ú. Boršice u Buchlovic.

Místního šetření bylo provedeno 20.01.2025.

Odpovědi na zadané znalecké úkoly:

Ad a) stanovení ceny obvyklé oceňovaných nemovitých věcí a jejich příslušenství

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětné nemovitosti včetně příslušenství, se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 20.01.2025, ve výši: **76 919 735 Kč**.

Ad b) určení příslušenství k nemovitým věcem

Součástí oceňovaných vinic jsou sloupky a drátěnky.

Dále jsou součástí v katastrálním území Osvětimany, jsou na oceňovaných pozemní stavby na konci životnost, tyto vedlejší stavby nemají vliv na hodnotu nemovitostí.

Ad c) stanovení práv a závad s nemovitými věcmi spojenými

Vlastník nemovité věci byl písemně osloven prostřednictvím datové schránky s žádostí o sdělení všech skutečností týkajících se nemovitosti, včetně existence práv a závad s ní spojených. Na tuto výzvu však nereagoval. Z tohoto důvodu mohu konstatovat, že mi nejsou známa žádná práva či závady, které by byly s nemovitostí spojeny.

Úkolem znalce rovněž bylo jednotlivé vyjmenování znalci známých věcí (nemovitých i movitých), které tvoří příslušenství oceňované nemovité věci. V případě, že takové věci nebyly zjištěny, znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly

zjištěny.

V rámci provedeného ocenění byly zjišťovány nemovité i movité věci, které tvoří příslušenství oceňované nemovité věci. Na základě dostupných informací bylo zjištěno, že součástí nemovitosti jsou sloupky a konstrukce pro vedení révy vinné. Další movité věci či jiné příslušenství nebyly zjištěny. Vlastník nemovitosti byl písemně osloven prostřednictvím datové schránky s žádostí o sdělení veškerých skutečností týkajících se nemovitosti, avšak na tuto výzvu nereagoval. Proto mohu konstatovat, že mi nejsou známy žádné další součásti či příslušenství oceňované nemovitosti.

Obvyklá cena

76 919 735 Kč

slovy: Sedmdesát šest milionů devět set devatenáct tisíc sedm set třicet pět Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

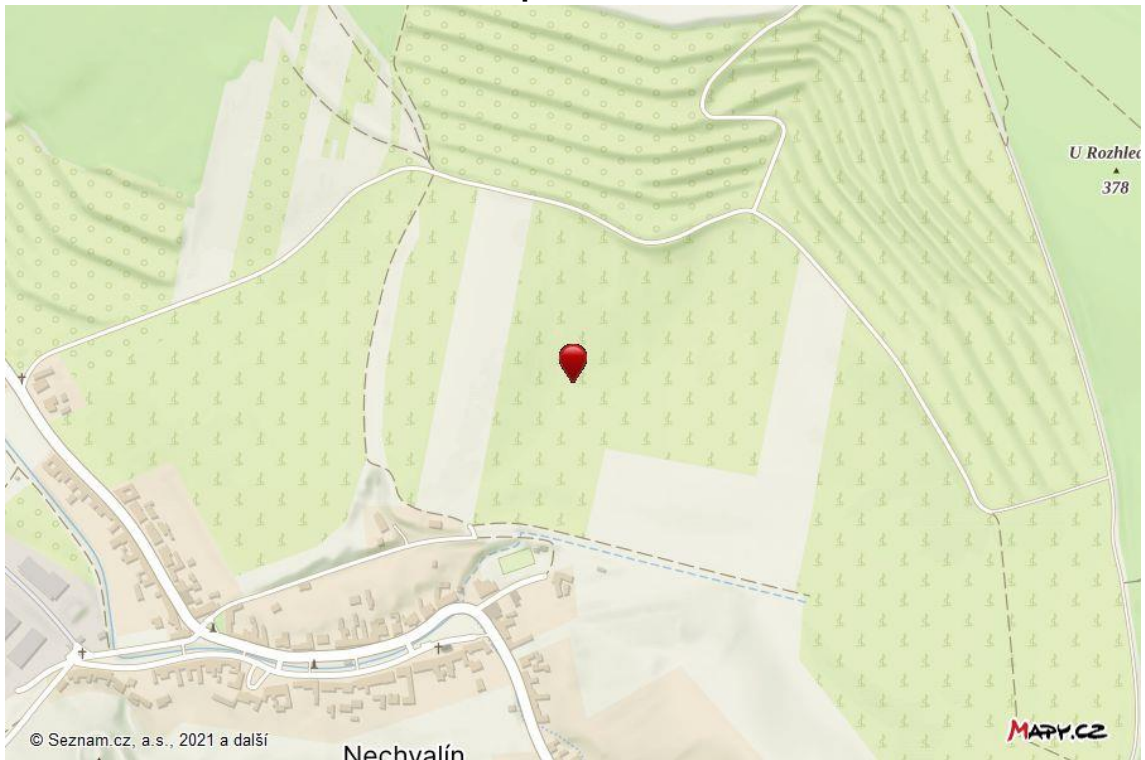
Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v
příloze:

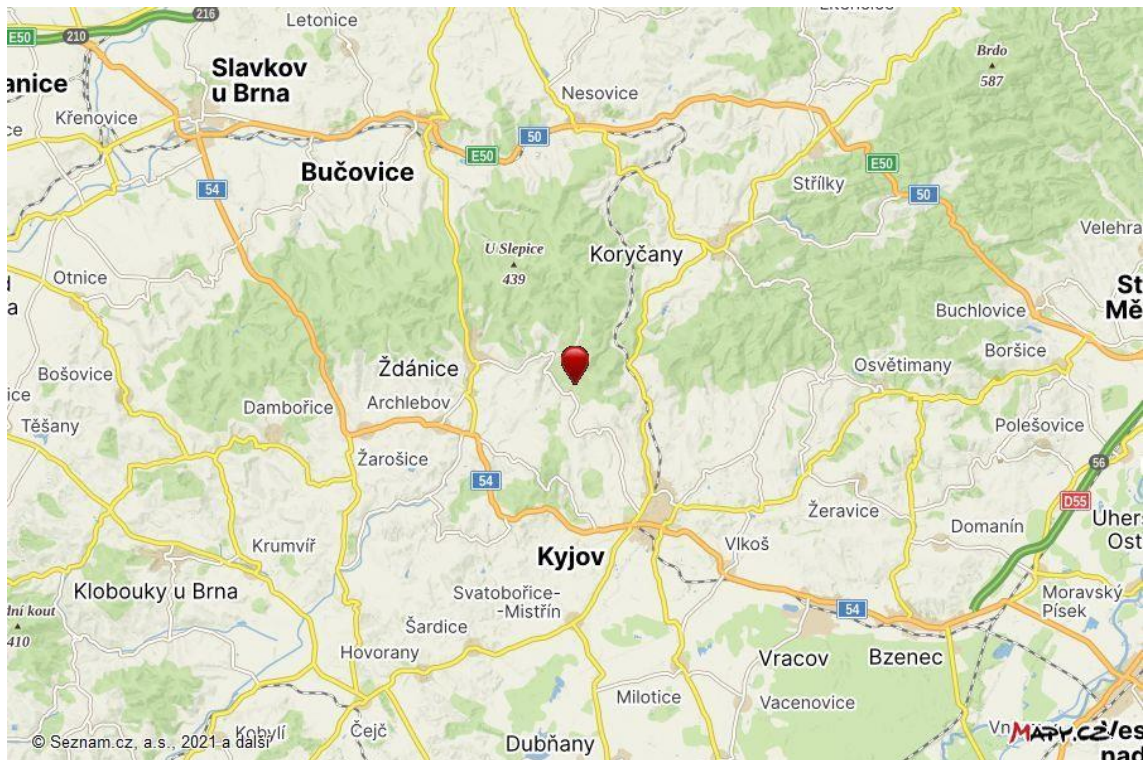
Mapy oblastí	28
Kopie katastrální mapy ze dne 6.1.2025	34
Fotodokumentace	16

Mapa oblasti



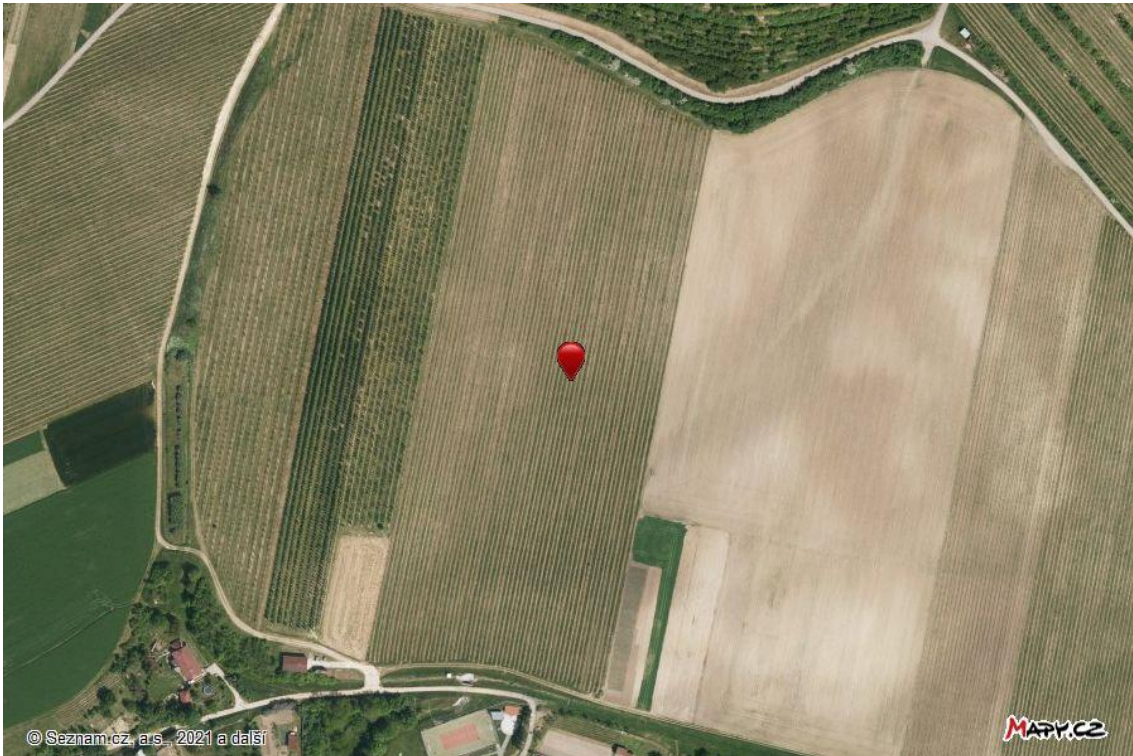
Nechvalín

Nechvalín

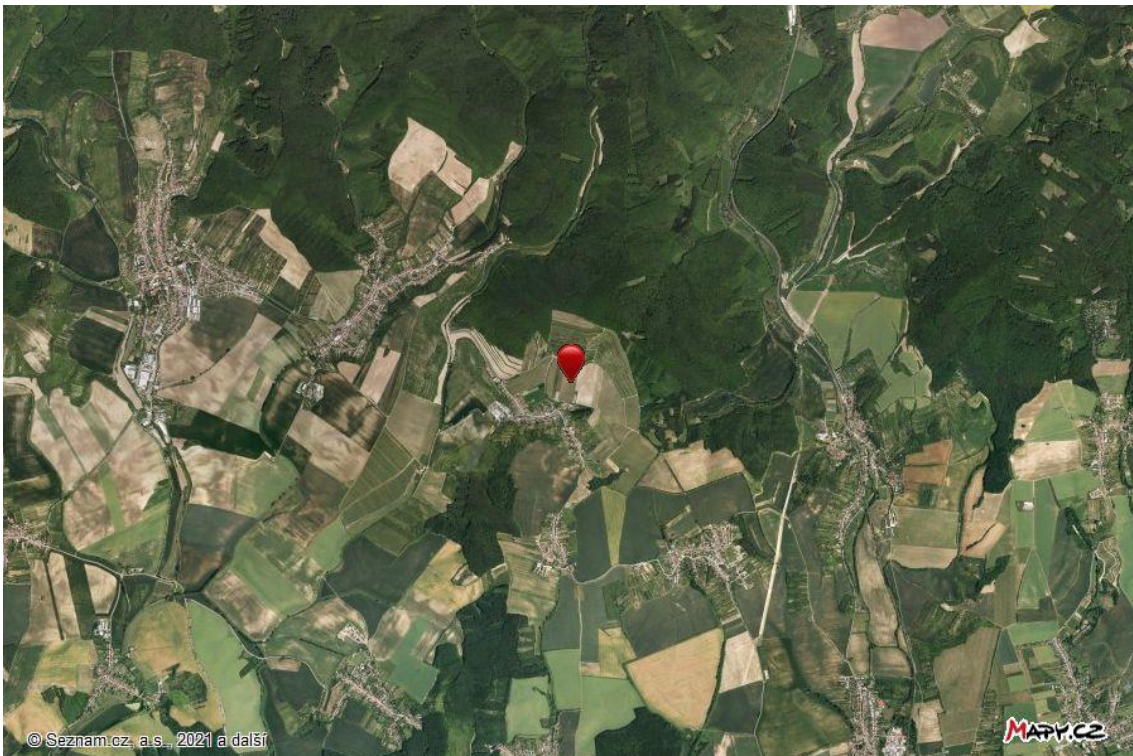


Nechvalín

Mapa oblasti

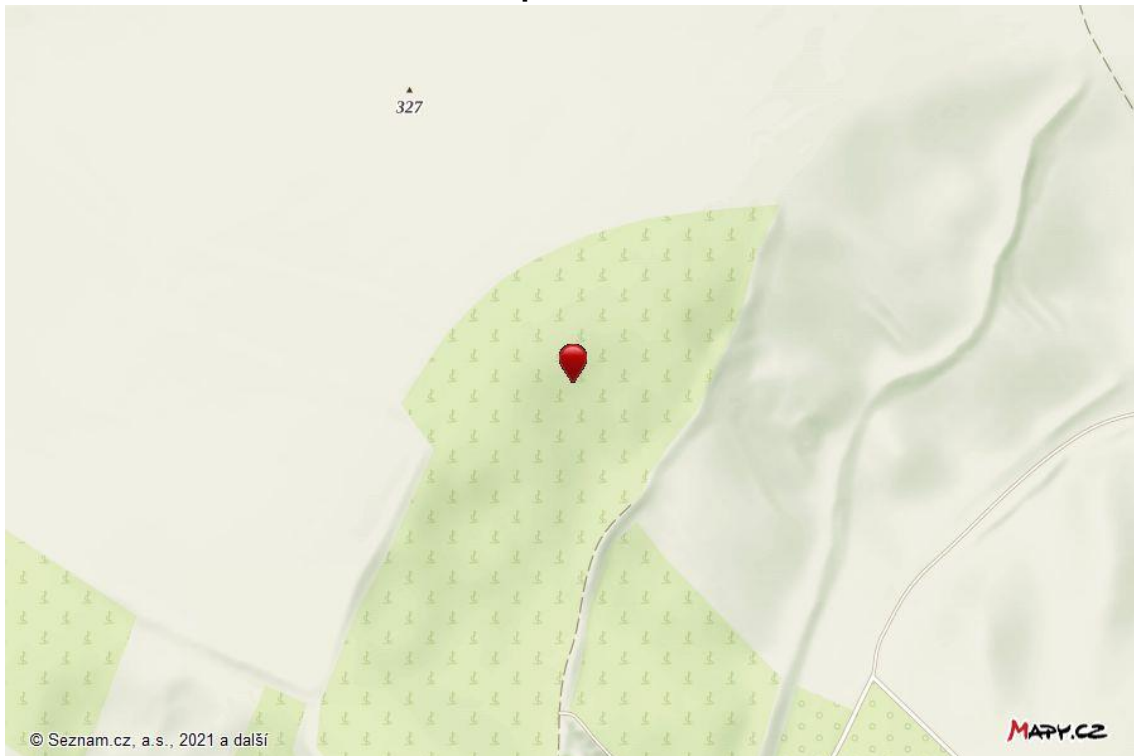


Nechvalín

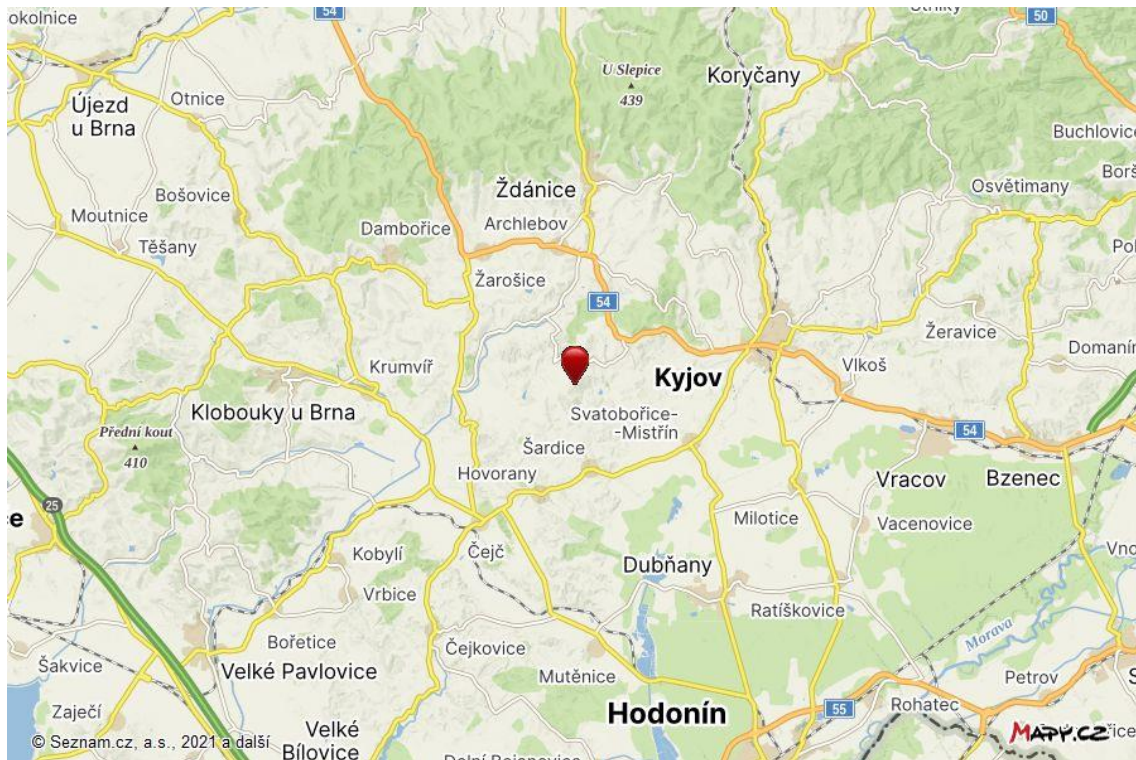


Nechvalín

Mapa oblasti

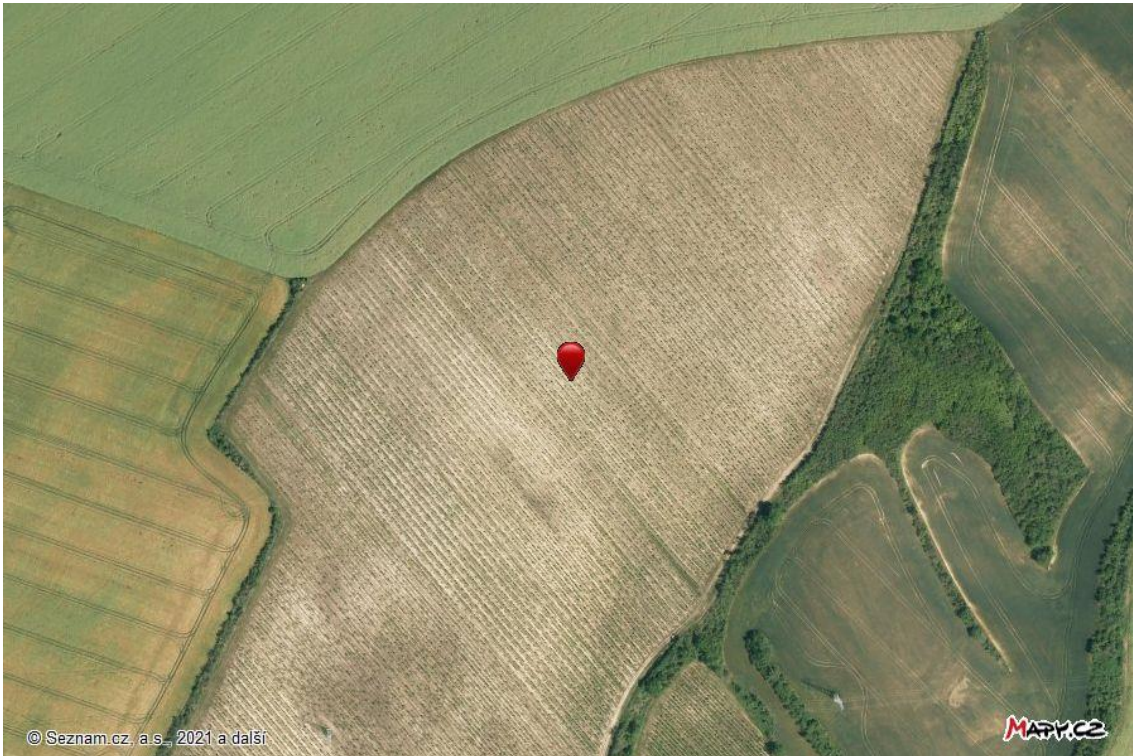


Stavěšice

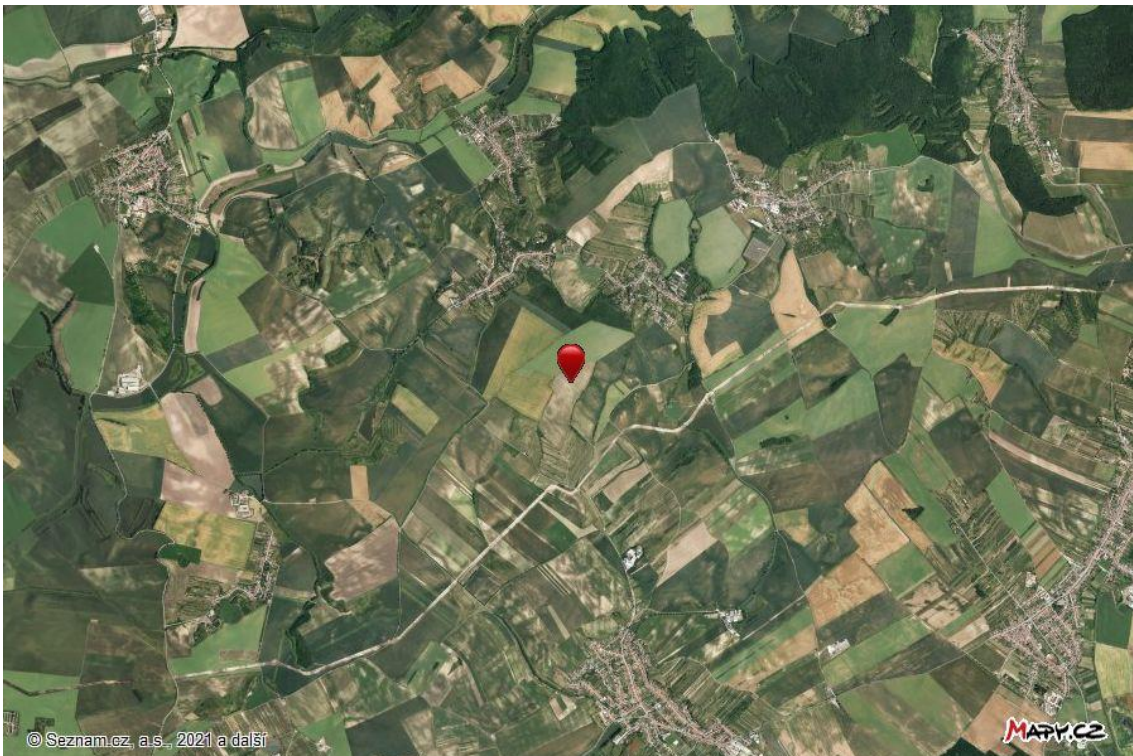


Stavěšice

Mapa oblasti

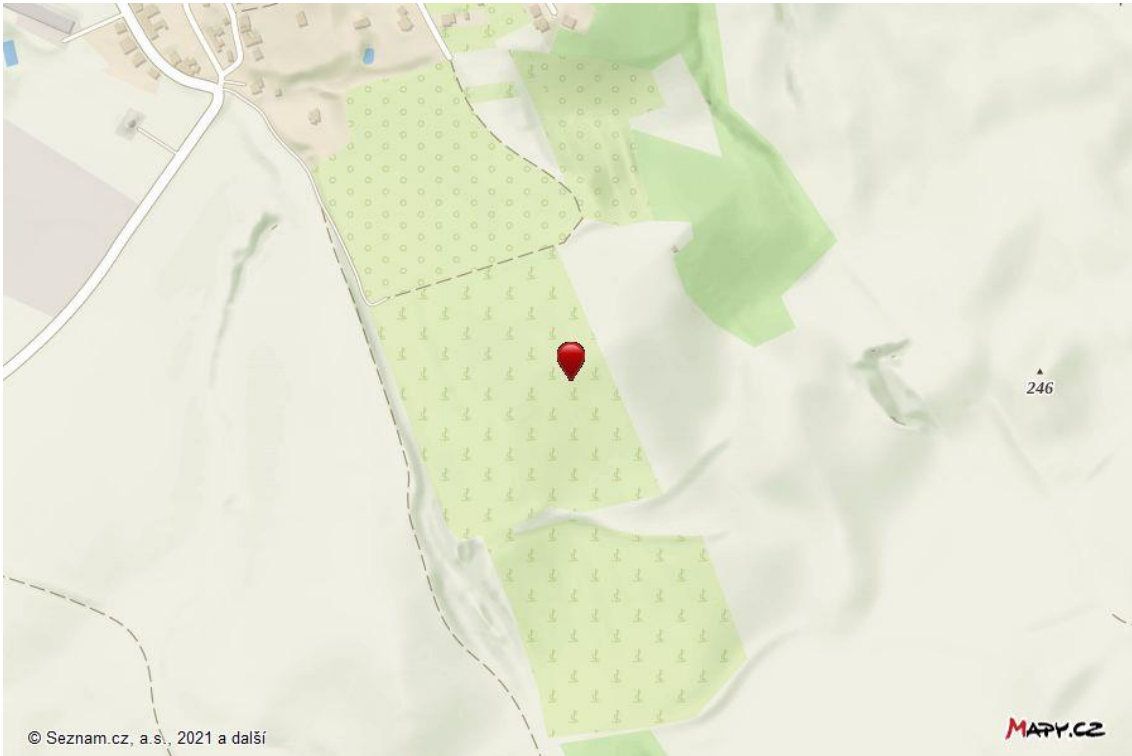


Stavěšice

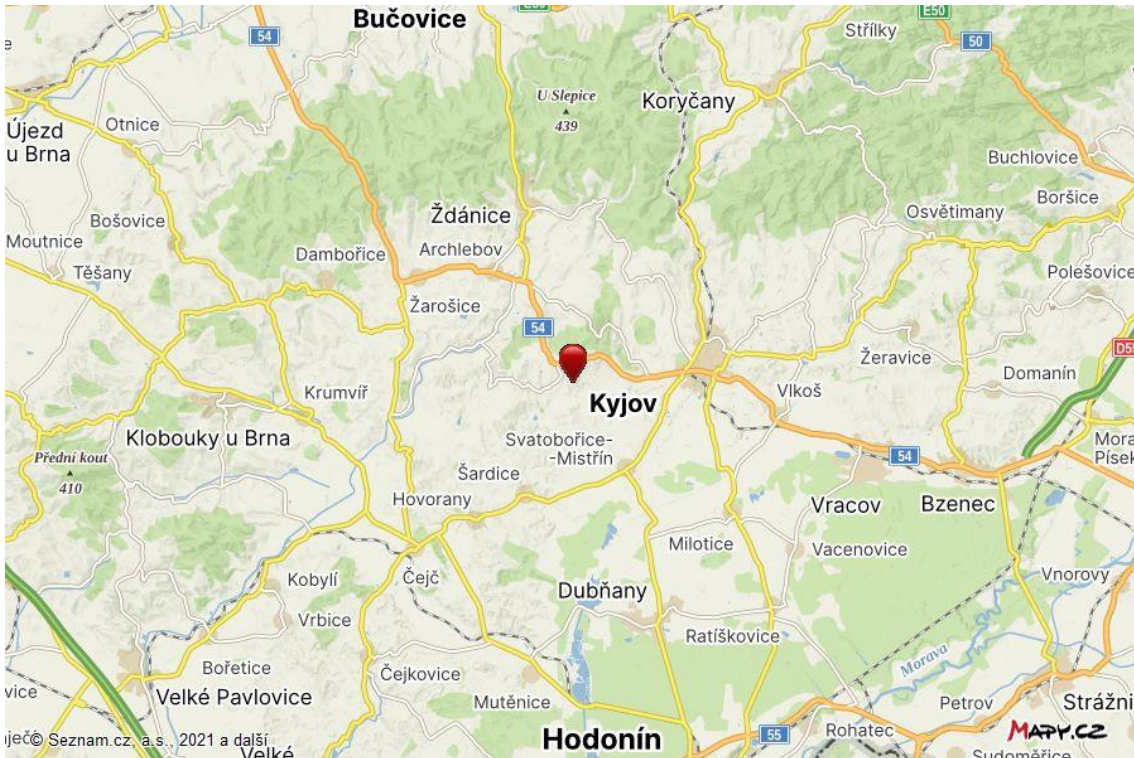


Stavěšice

Mapa oblasti

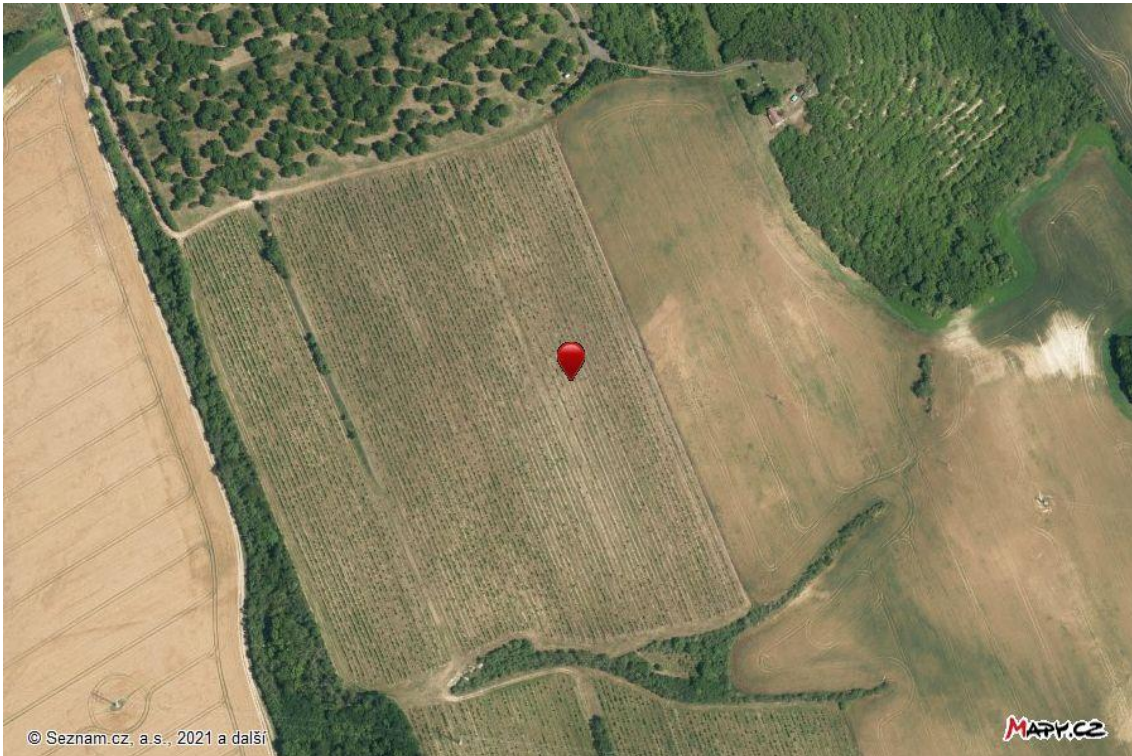


Strážovice



Strážovice

Mapa oblasti

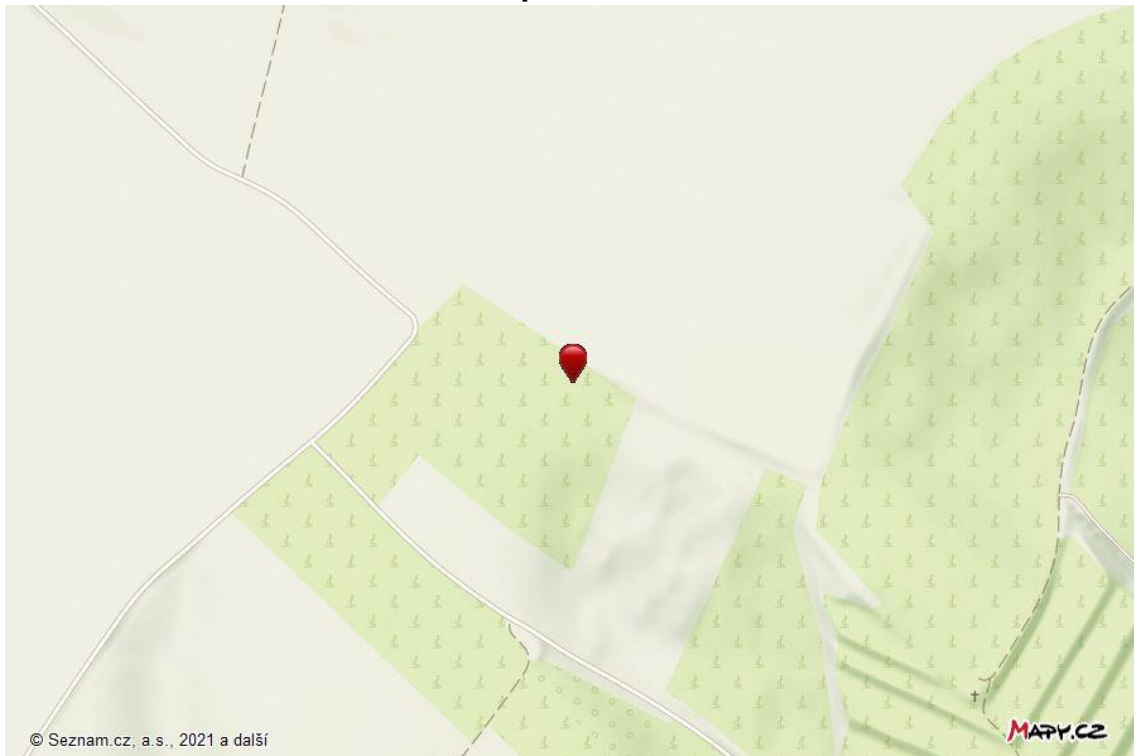


Strážovice

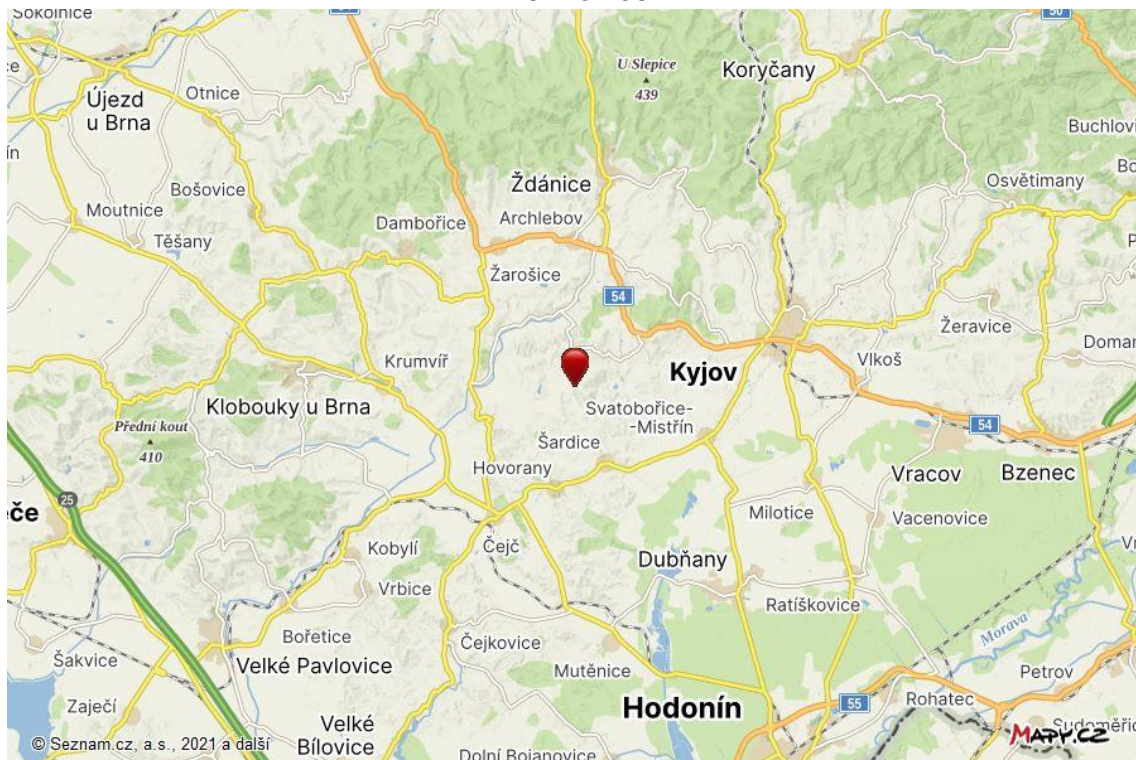


Strážovice

Mapa oblasti

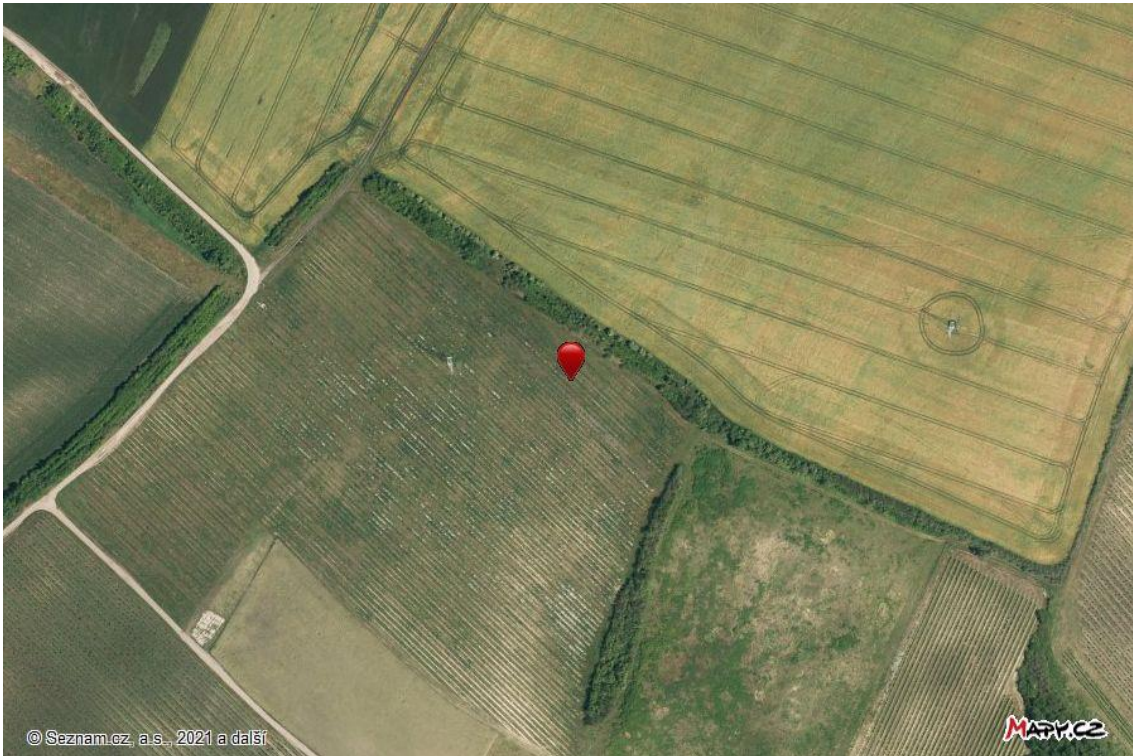


Nenkovice



Nenkovice

Mapa oblasti

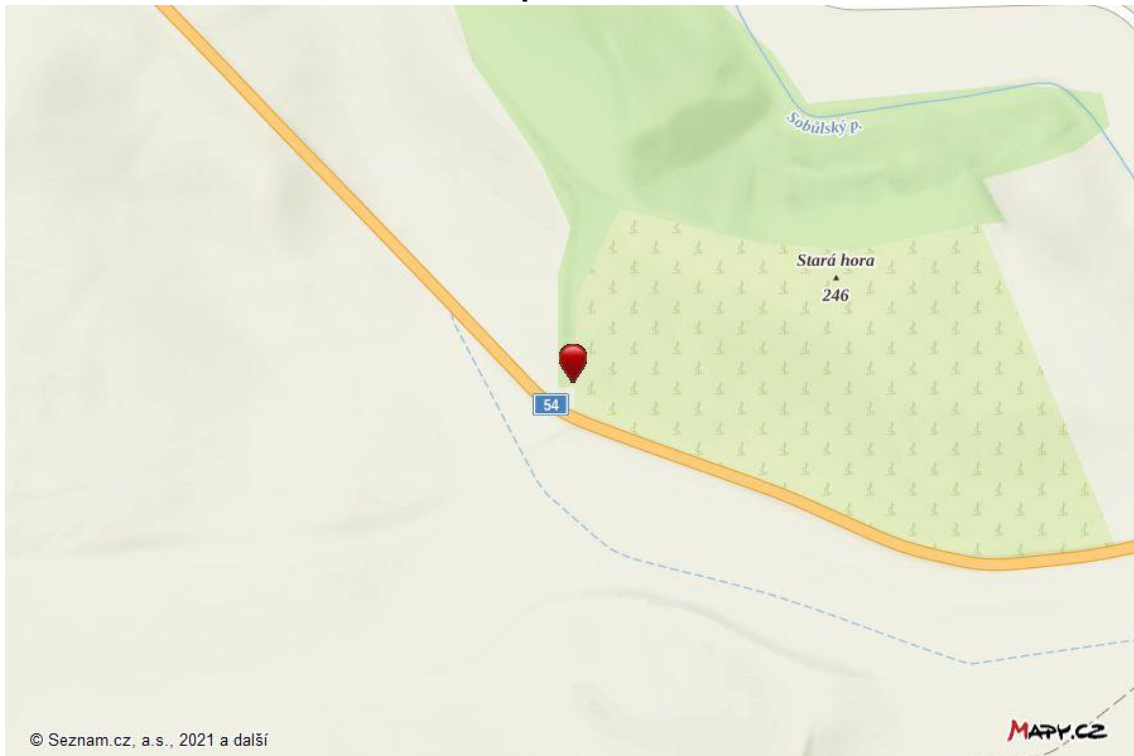


Nenkovice



Nenkovice

Mapa oblasti

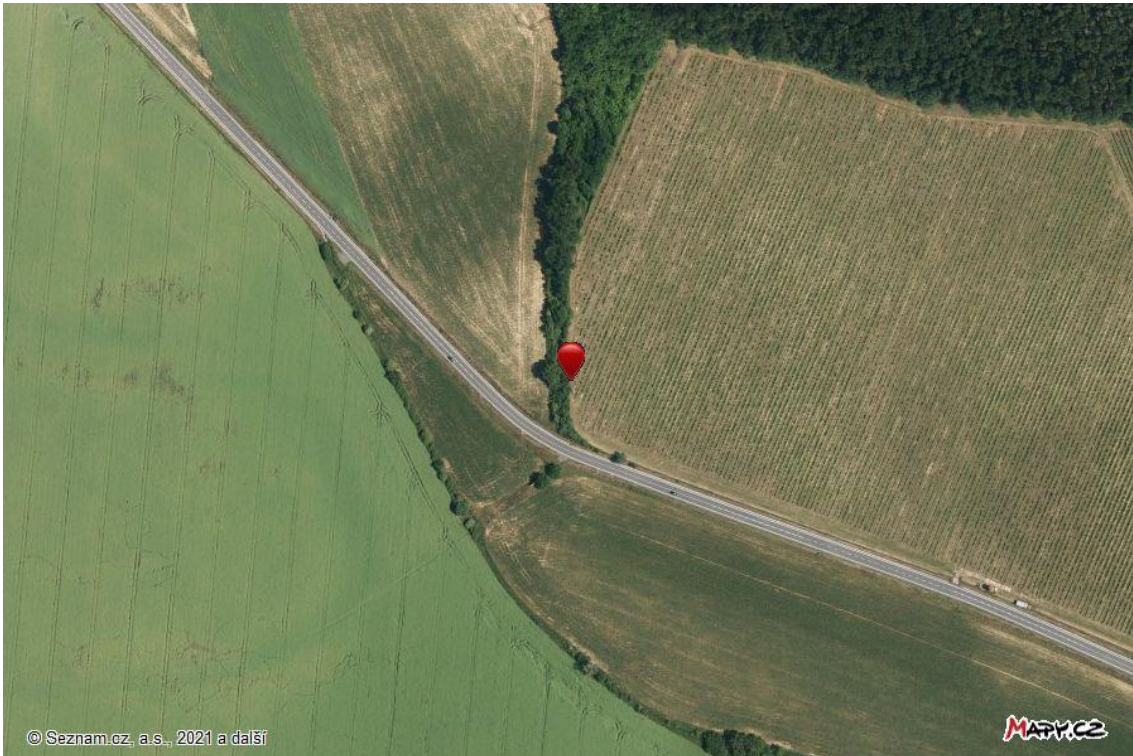


Sobůlky



Sobůlky

Mapa oblasti

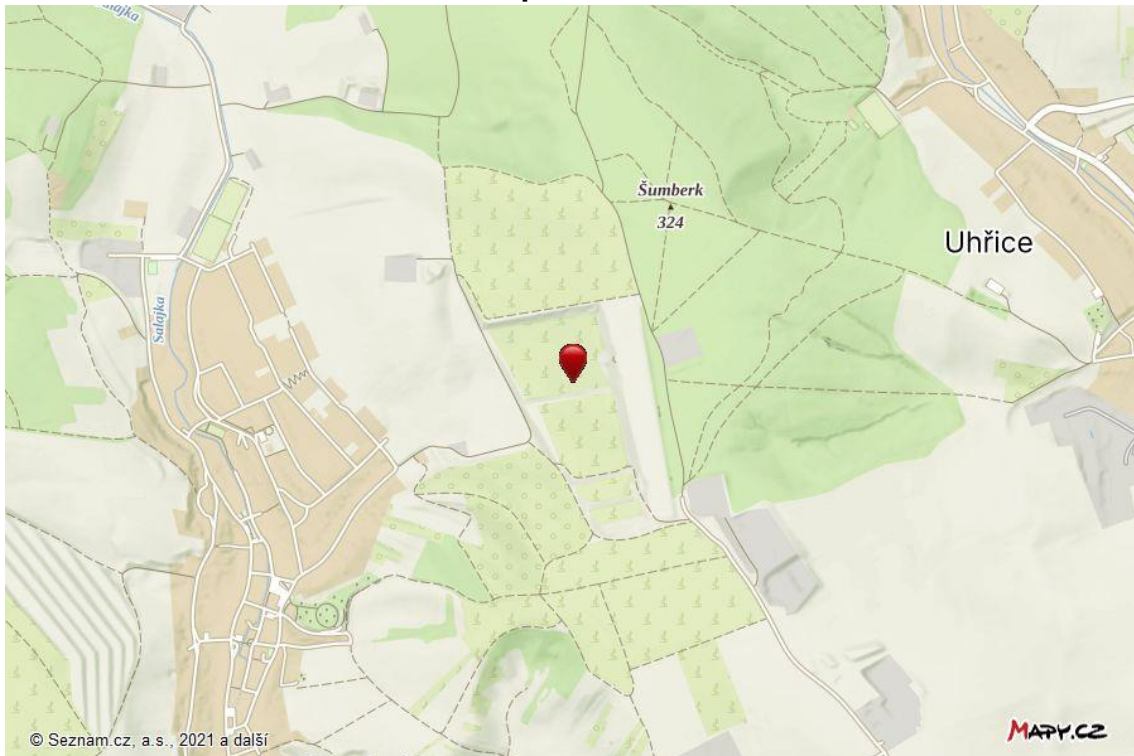


Sobůlky

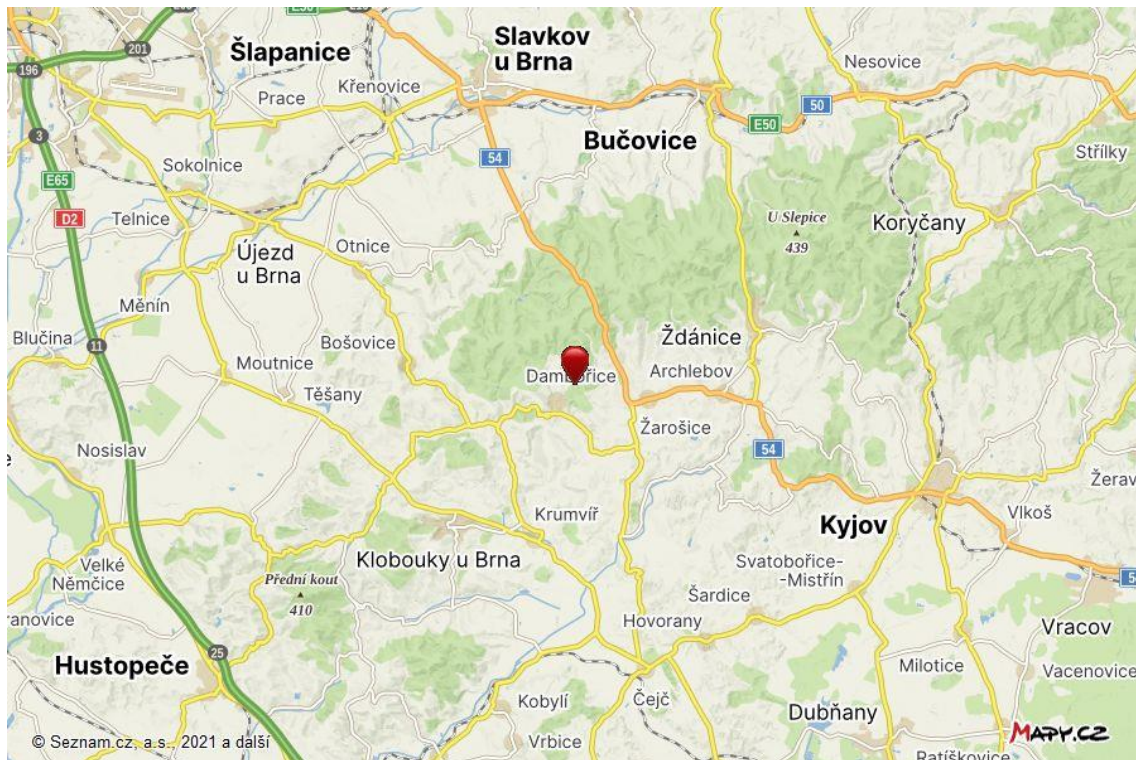


Sobůlky

Mapa oblasti

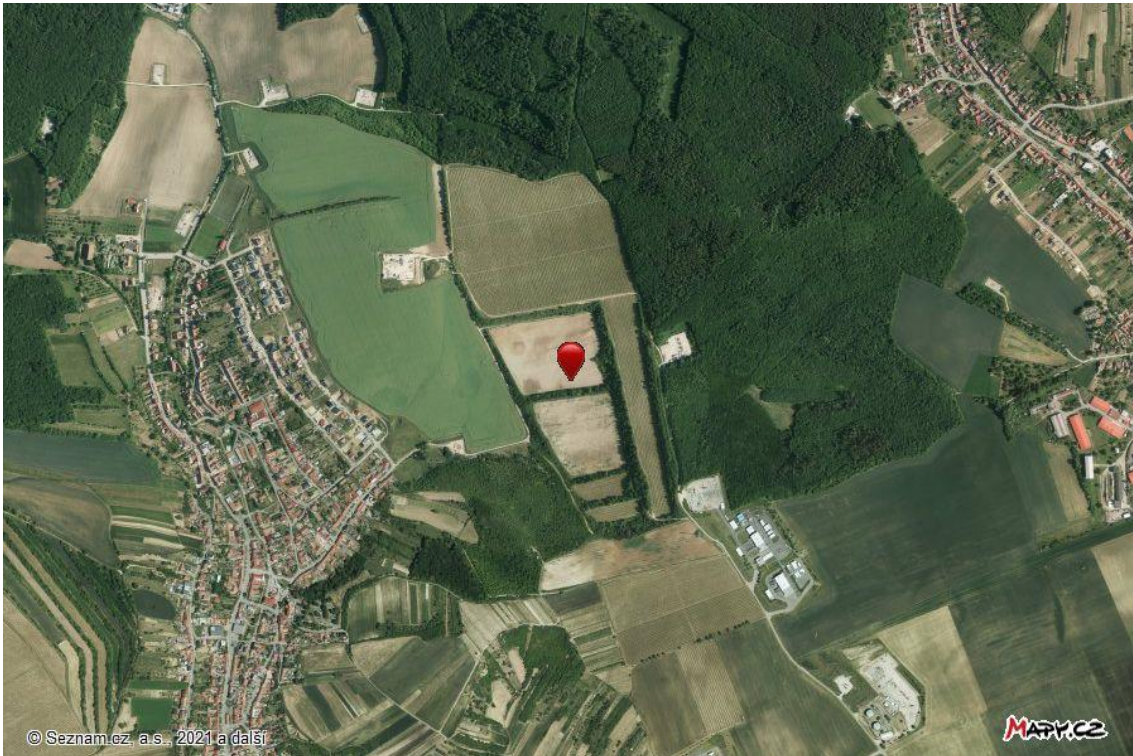


Dambořice

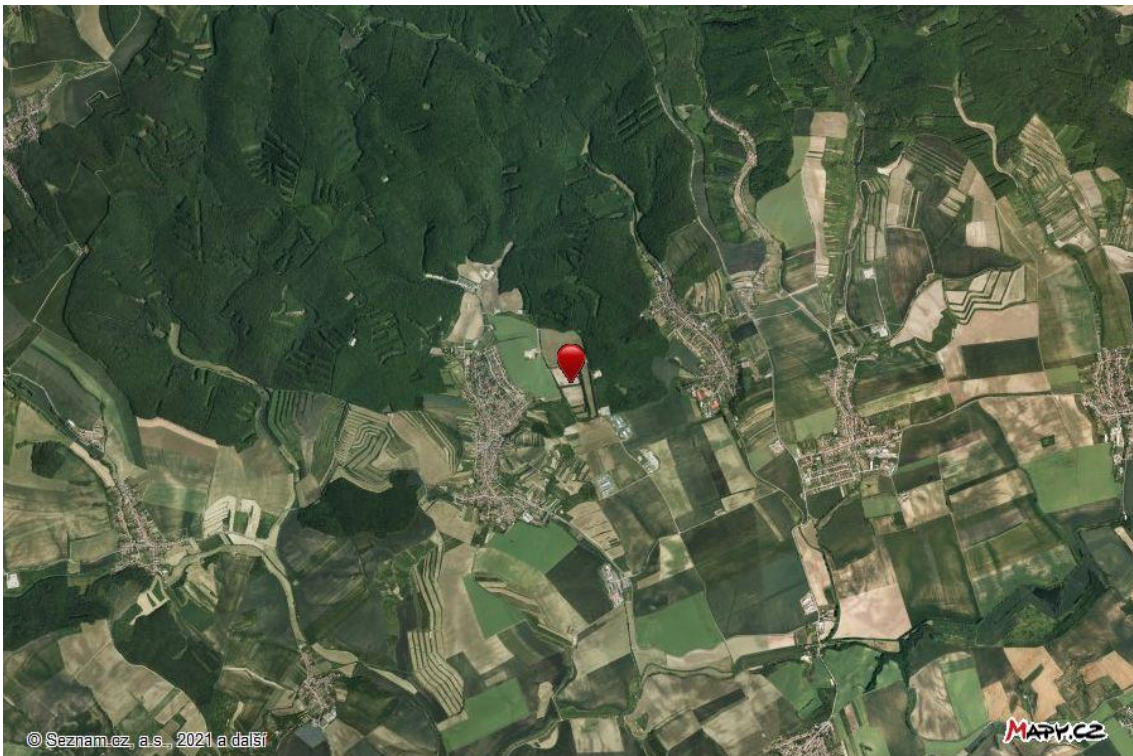


Dambořice

Mapa oblasti

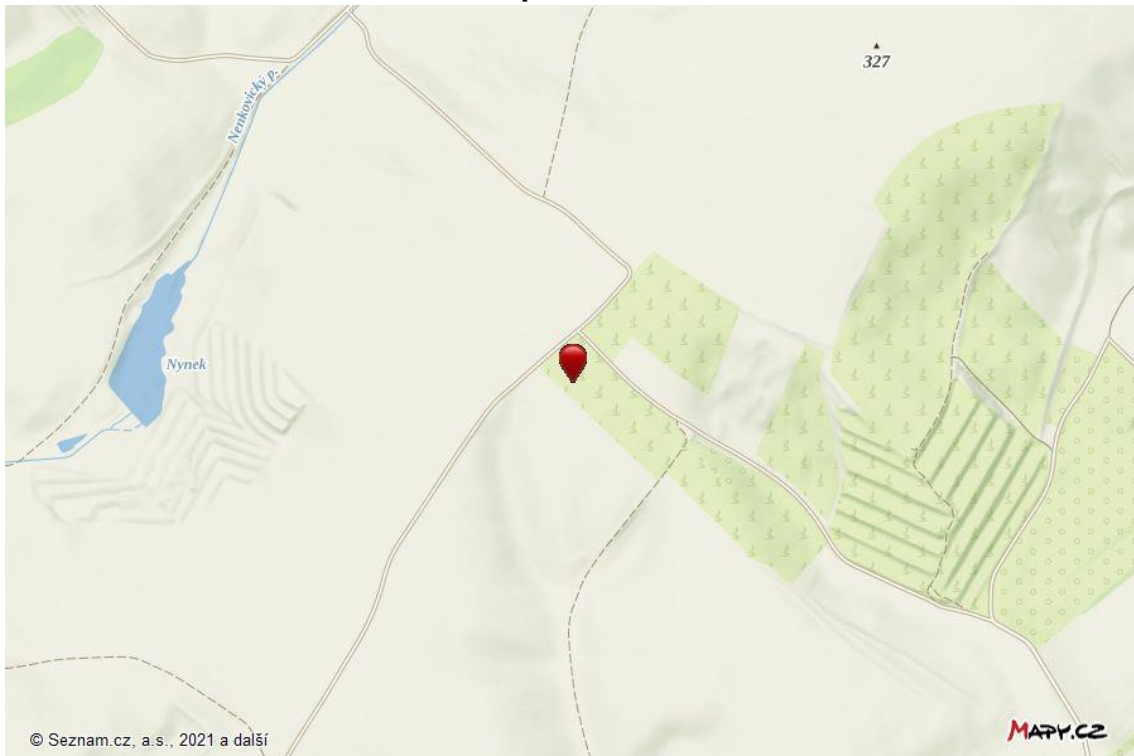


Dambořice

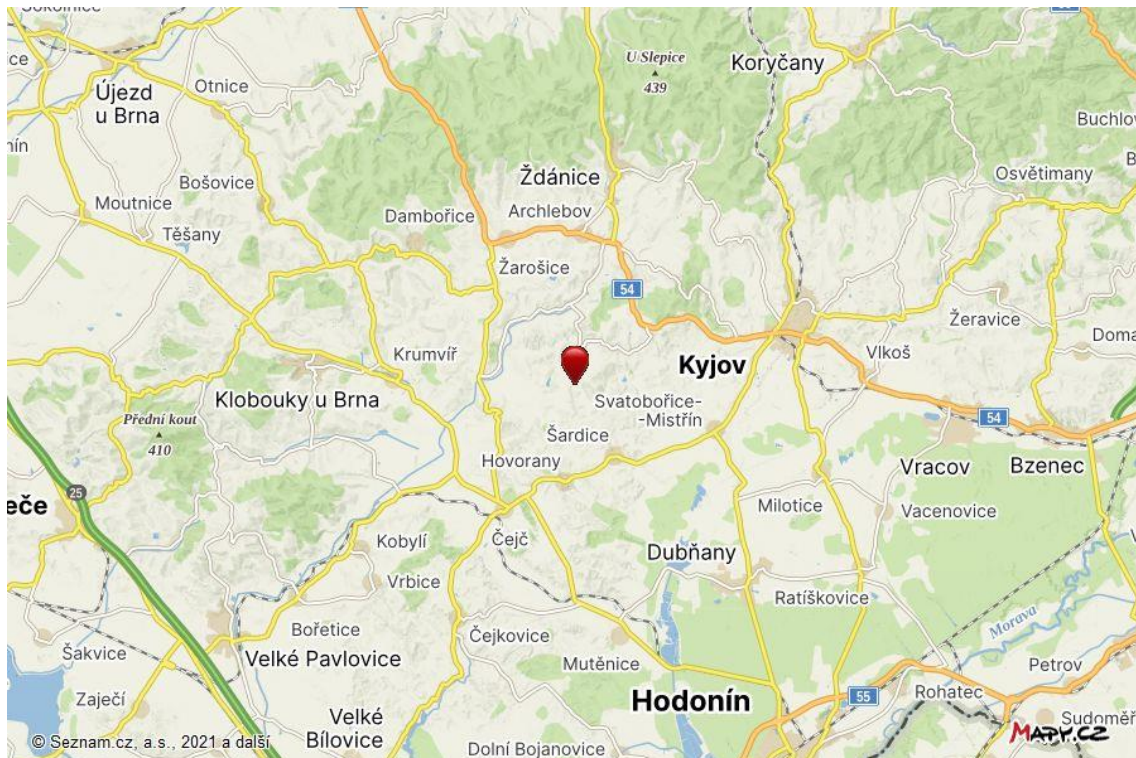


Dambořice

Mapa oblasti

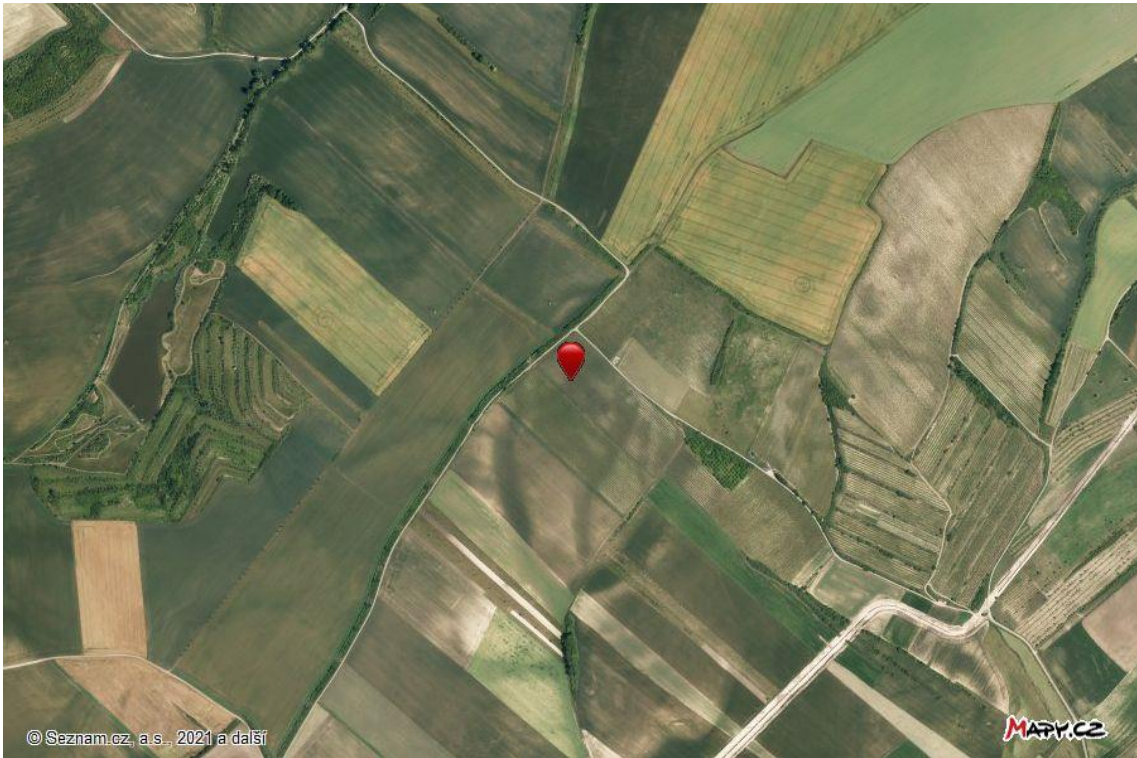


Šardice



Šardice

Mapa oblasti

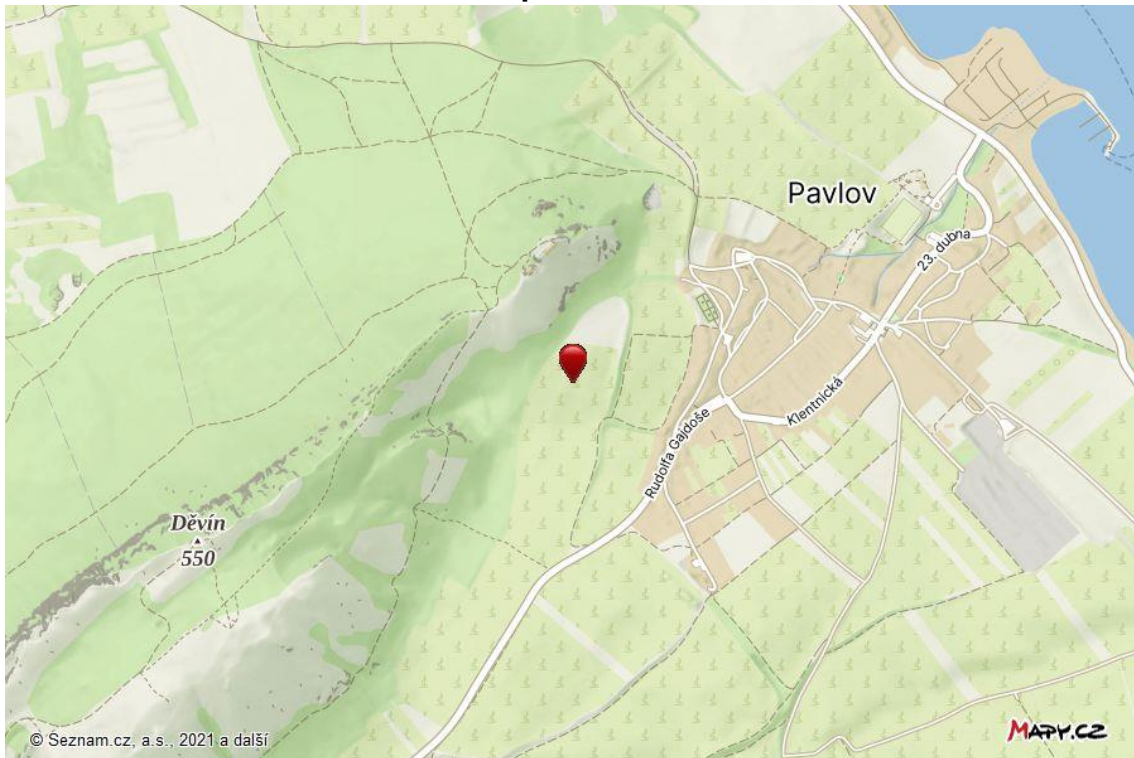


Šardice

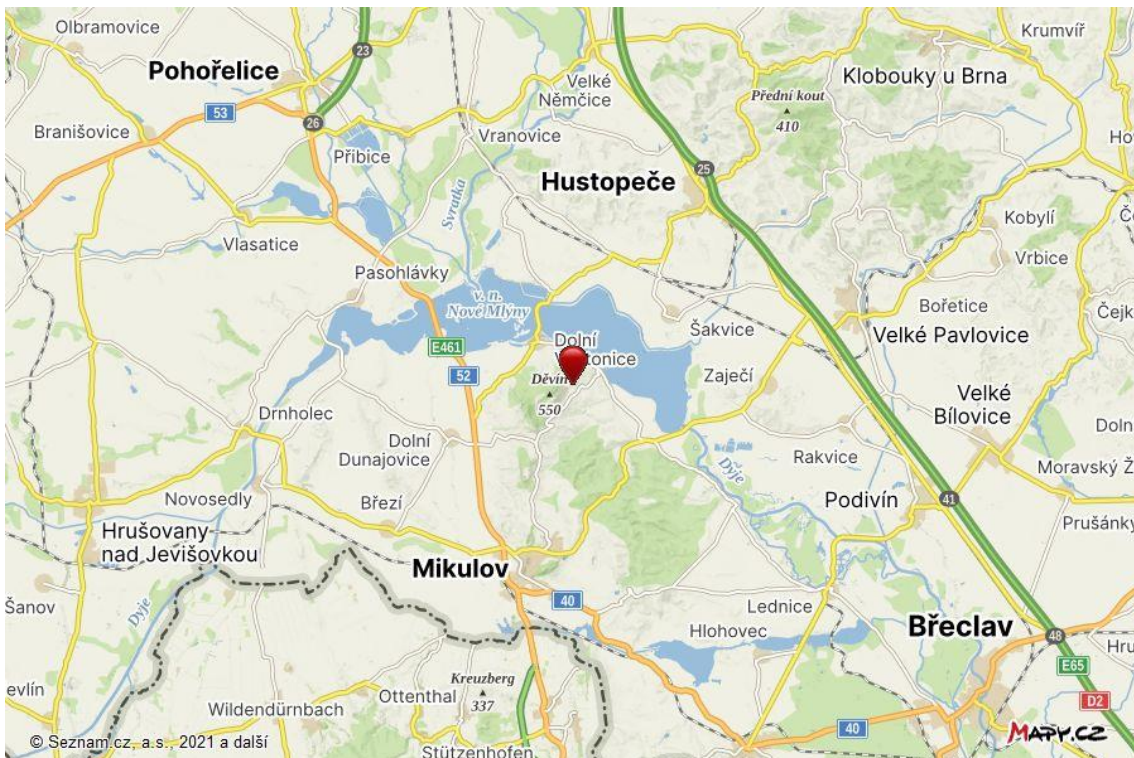


Šardice

Mapa oblasti



Pavlov



Pavlov

Mapa oblasti

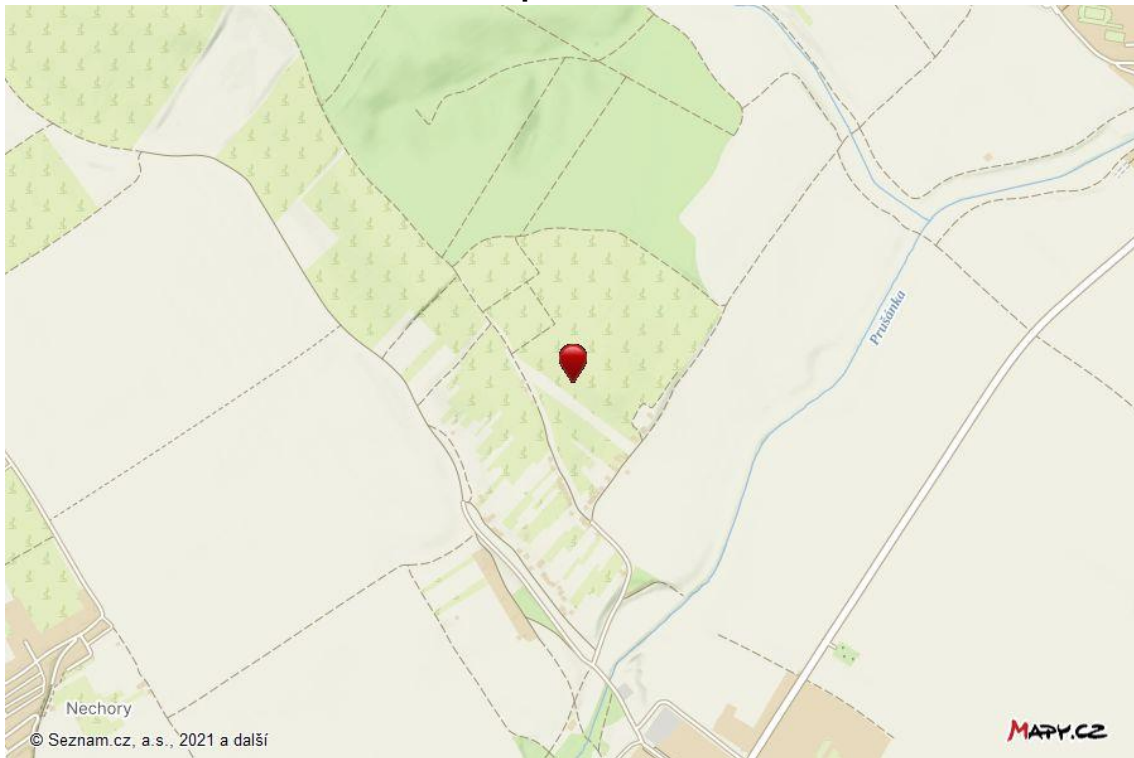


Pavlov

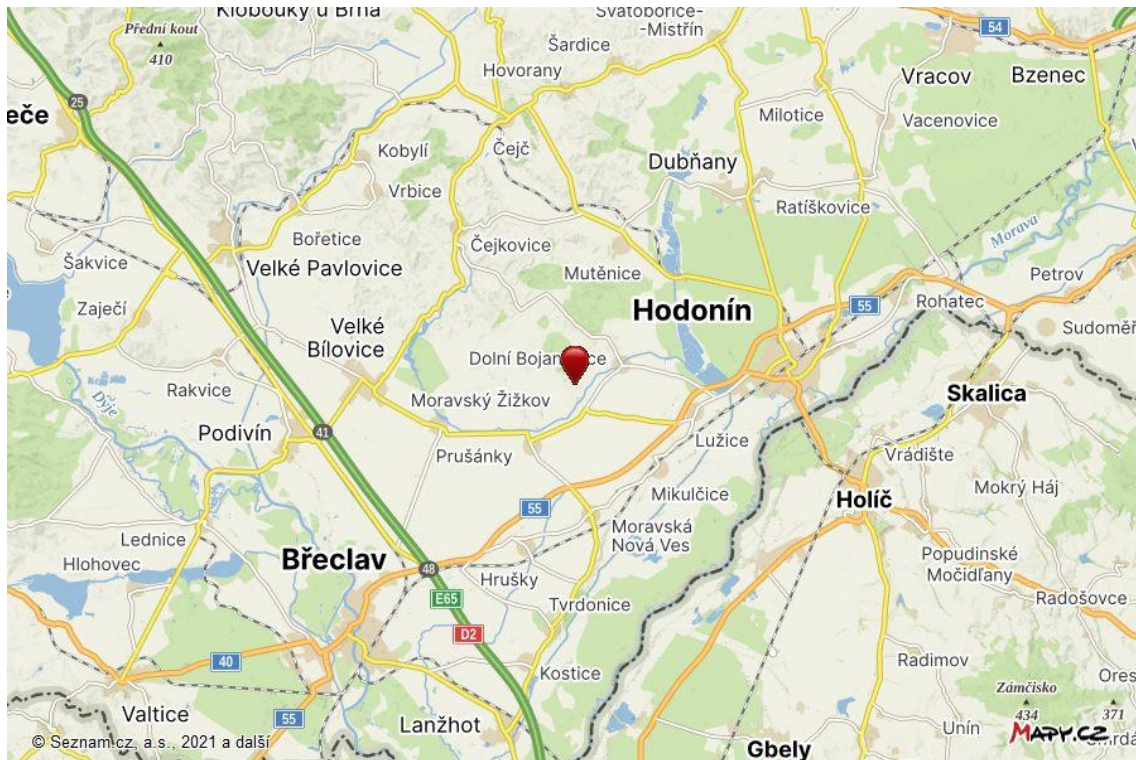


Pavlov

Mapa oblasti



Josefov



Josefov

Mapa oblasti

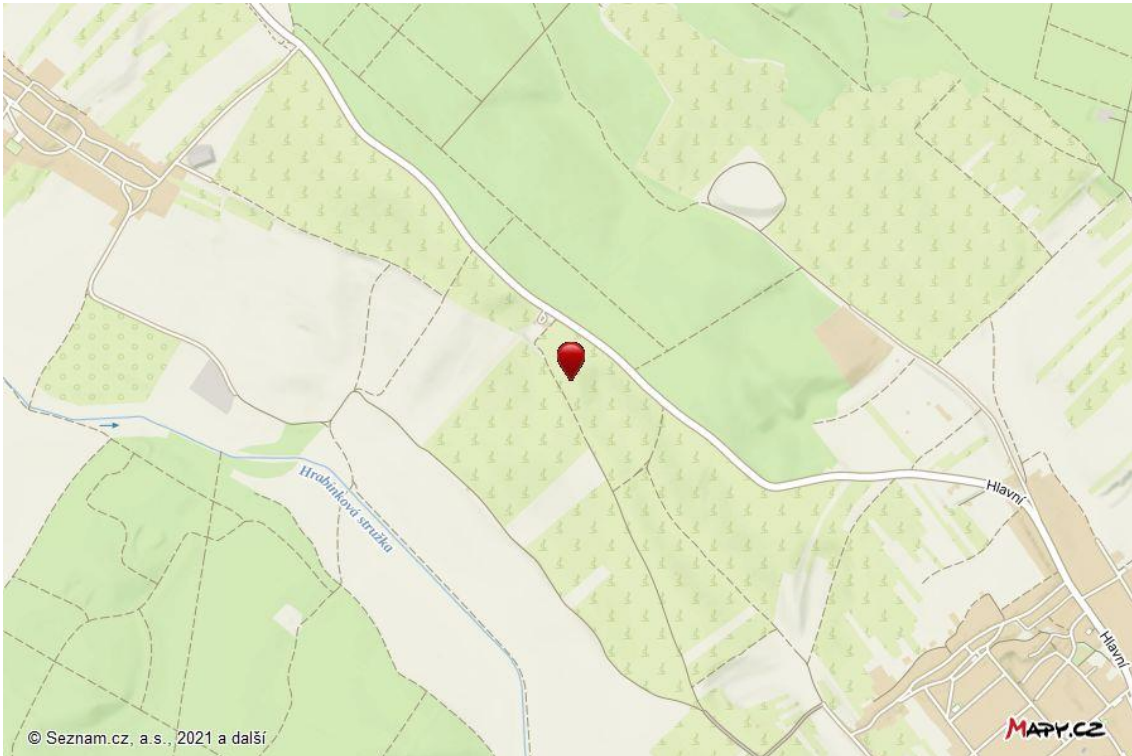


Josefov

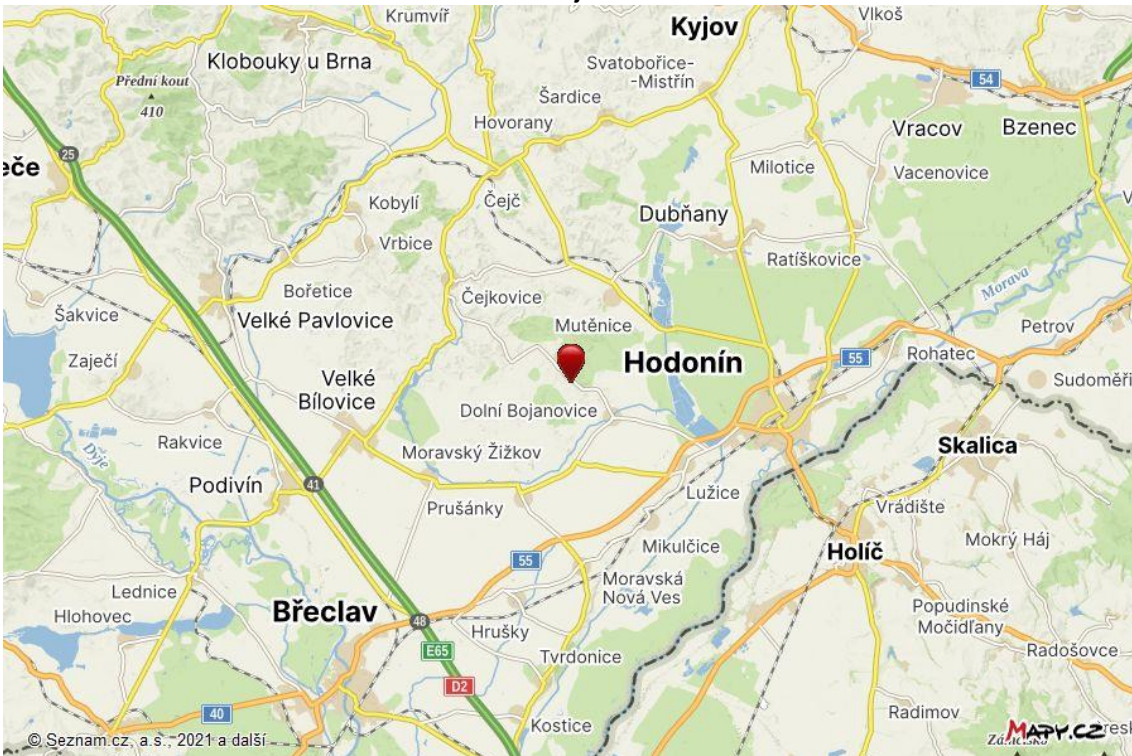


Josefov

Mapa oblasti



Dolní Bojanovice

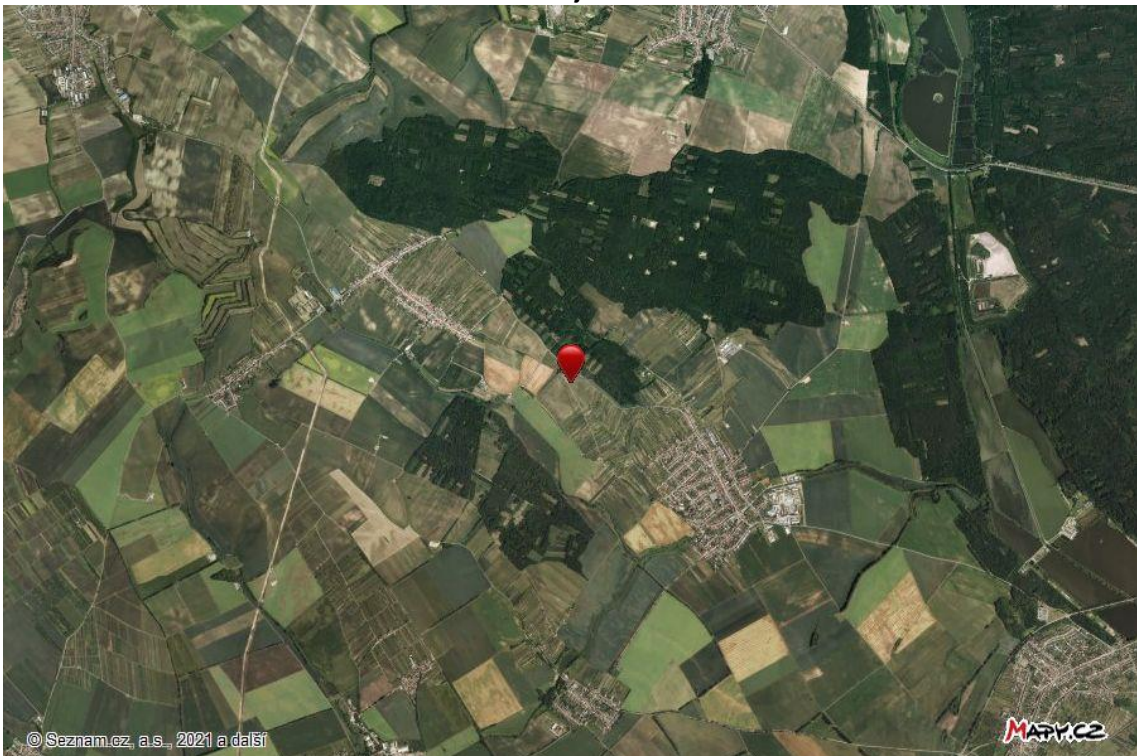


Dolní Bojanovice

Mapa oblasti

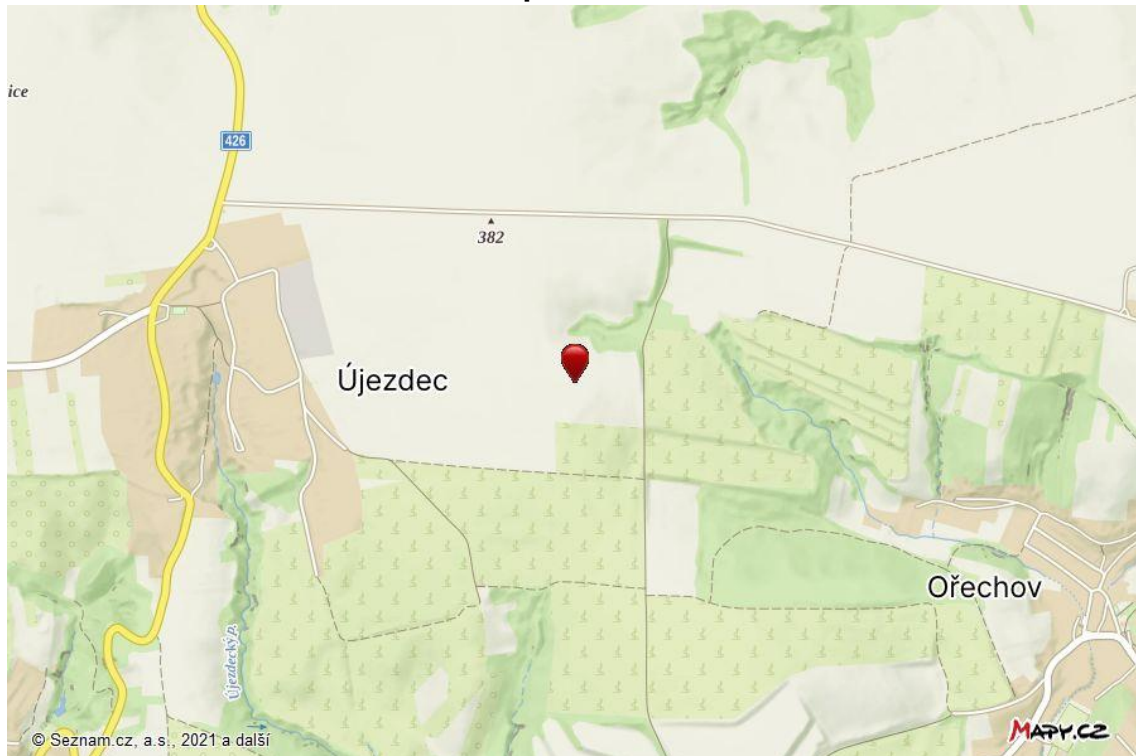


Dolní Bojanovice

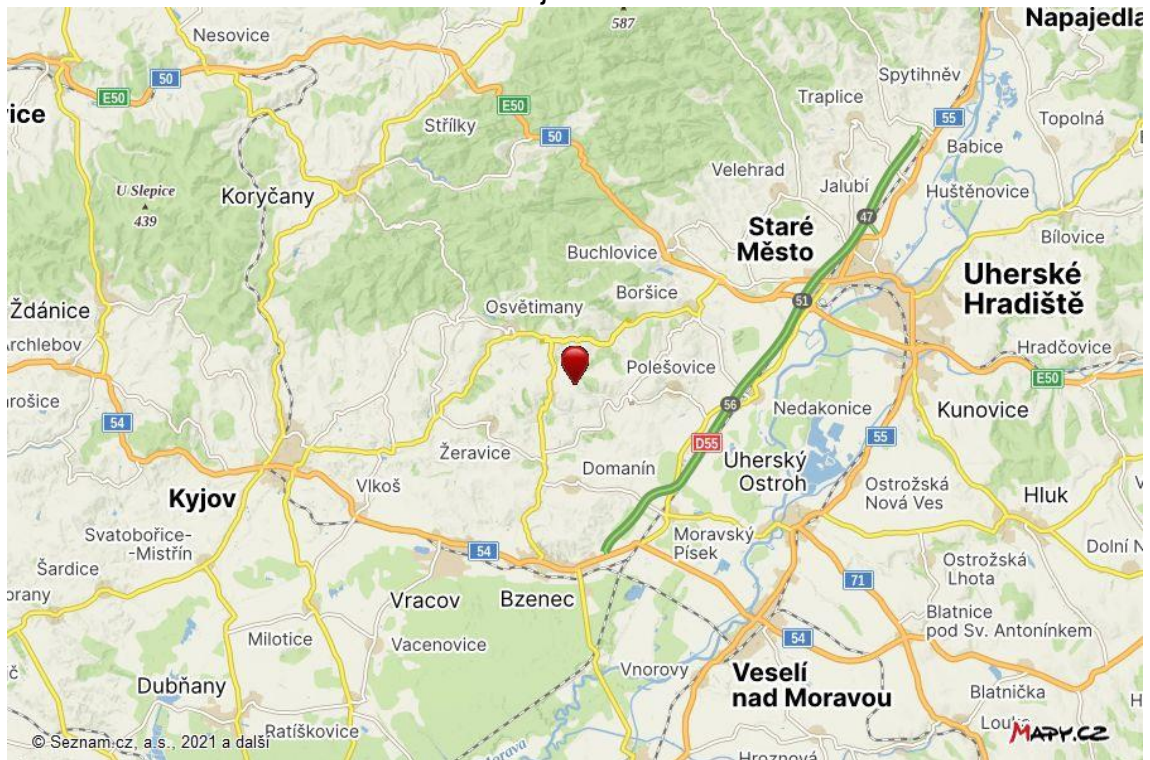


Dolní Bojanovice

Mapa oblasti

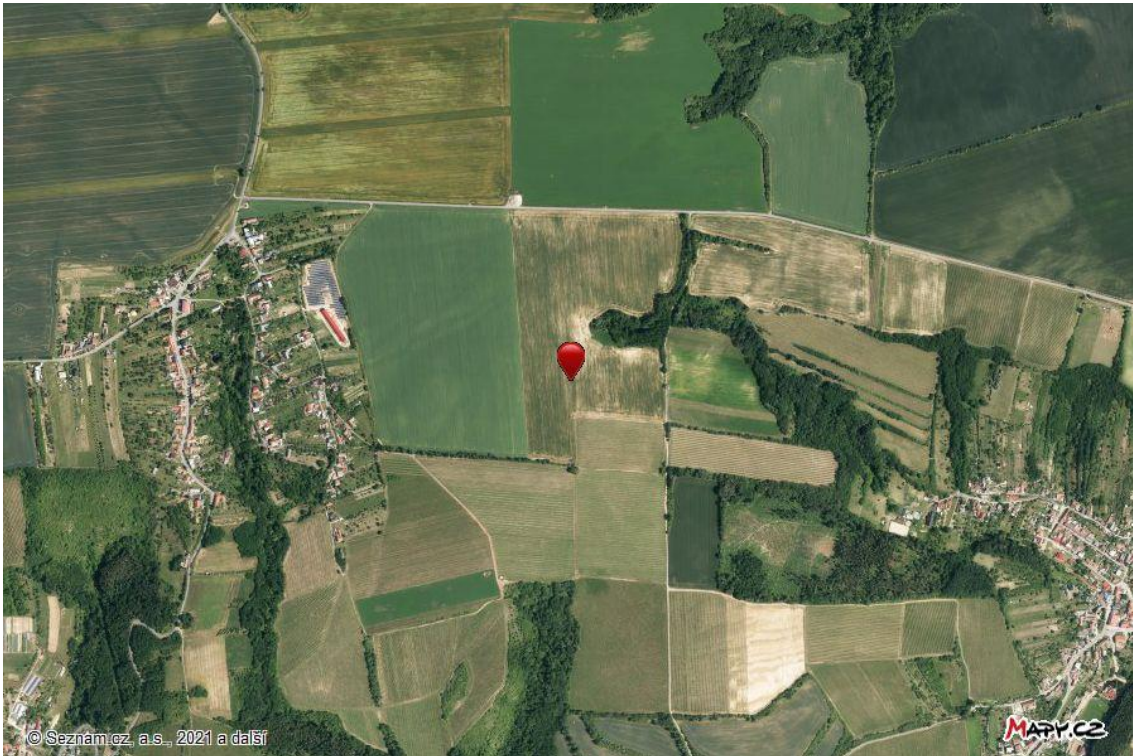


Újezdec



Újezdec

Mapa oblasti

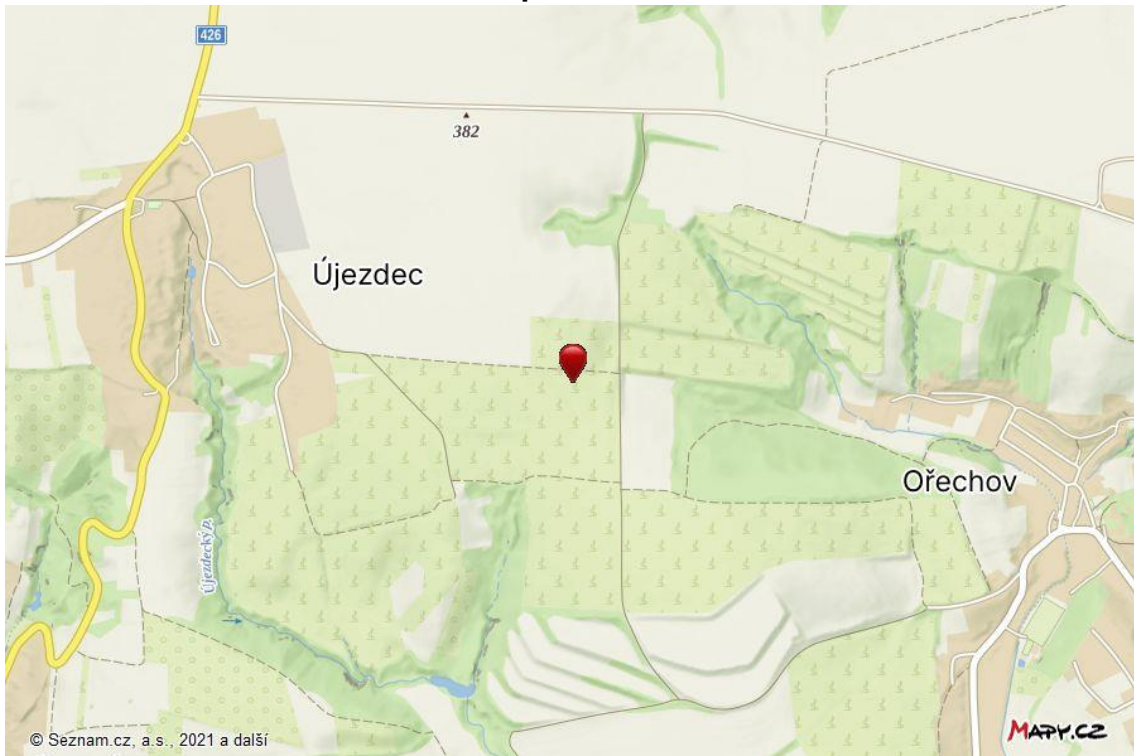


Újezdec

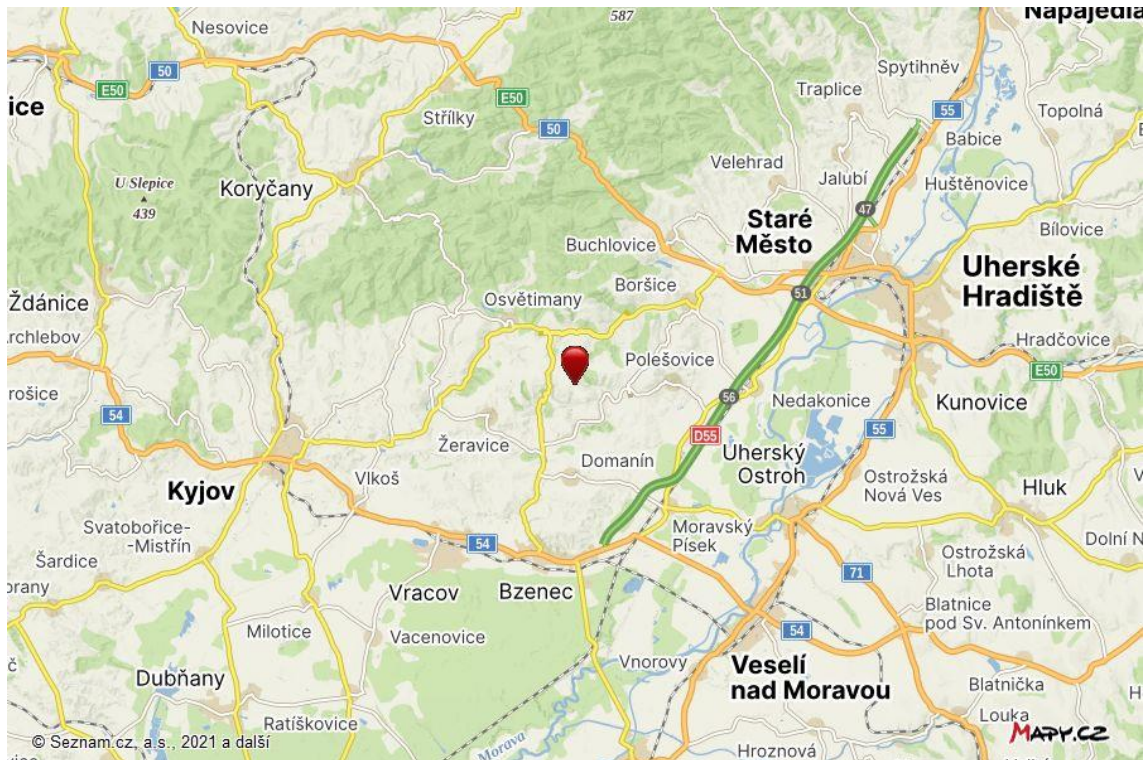


Újezdec

Mapa oblasti



Ořechov

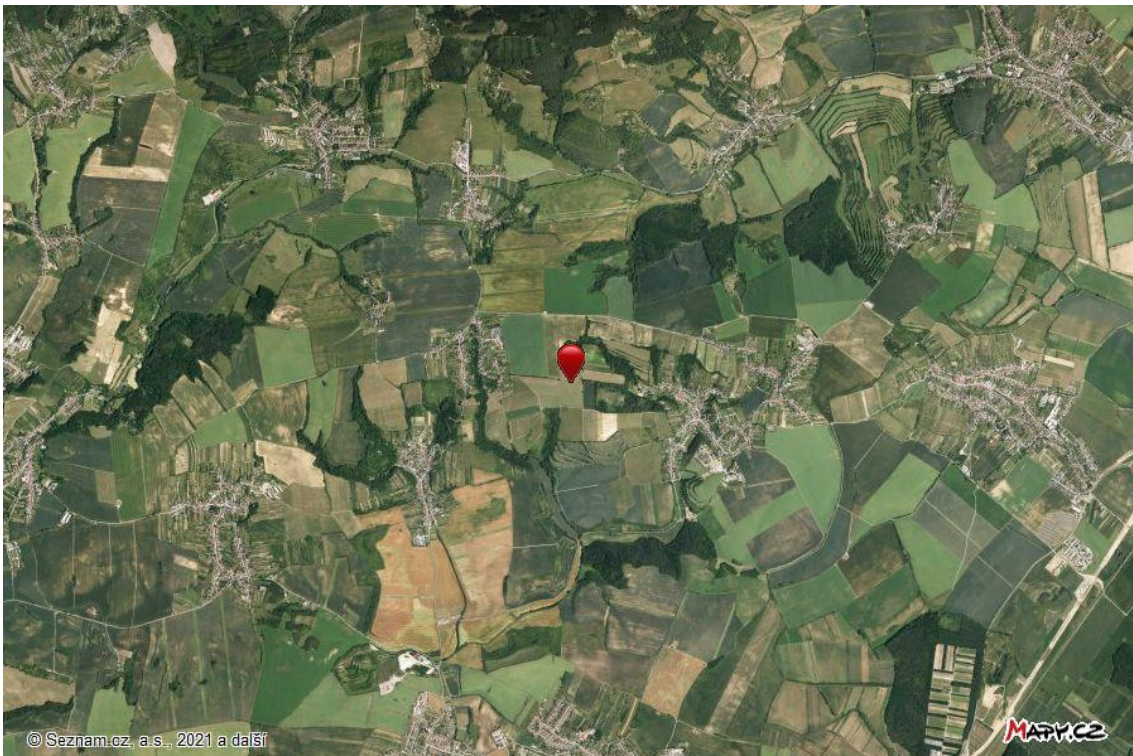


Ořechov

Mapa oblasti

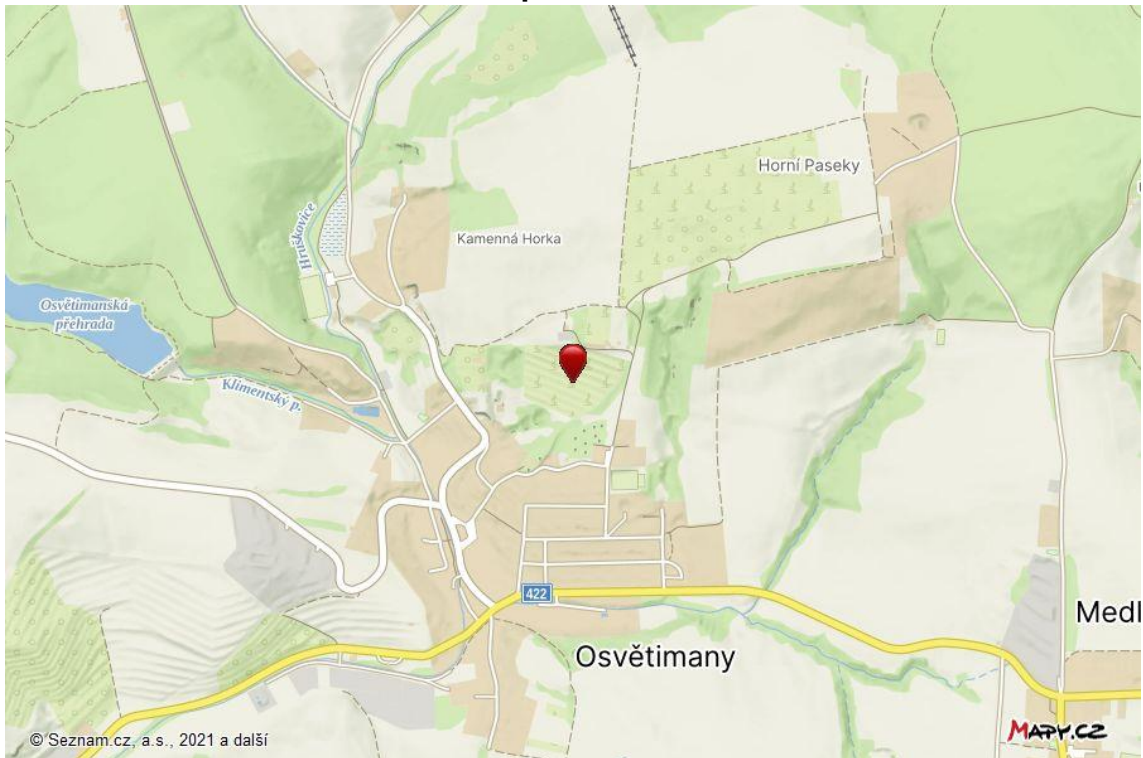


Ořechov

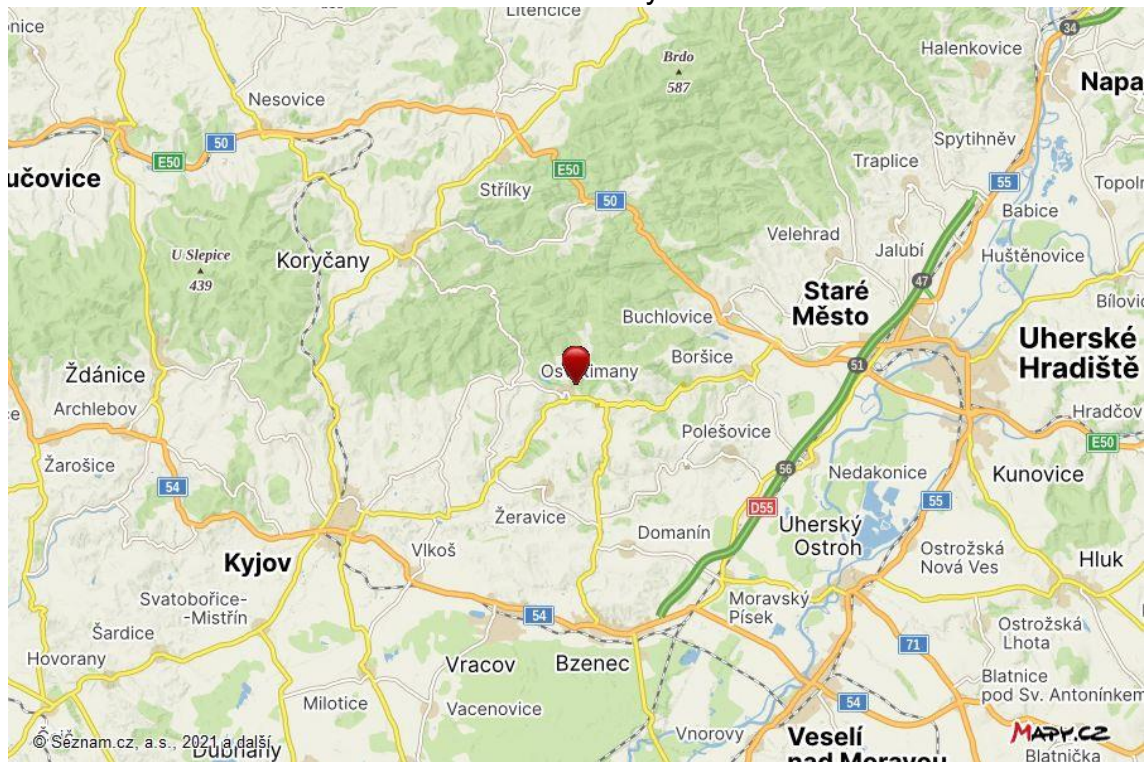


Ořechov

Mapa oblasti



Osvětimany

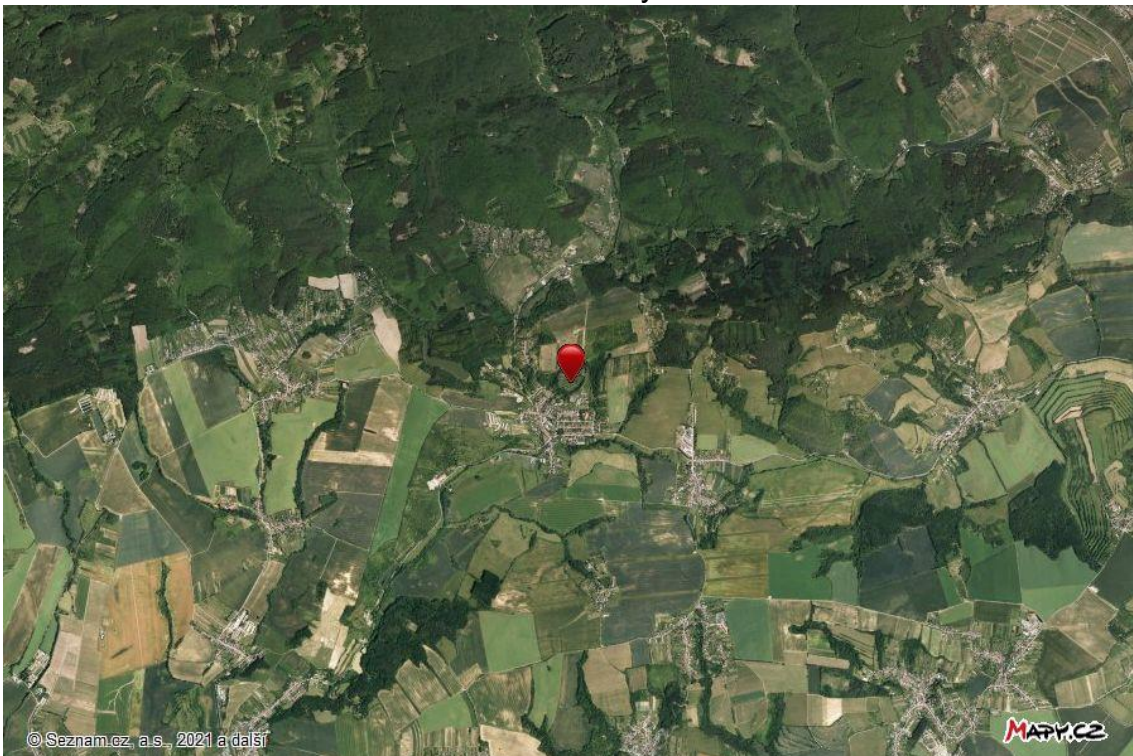


Osvětimany

Mapa oblasti

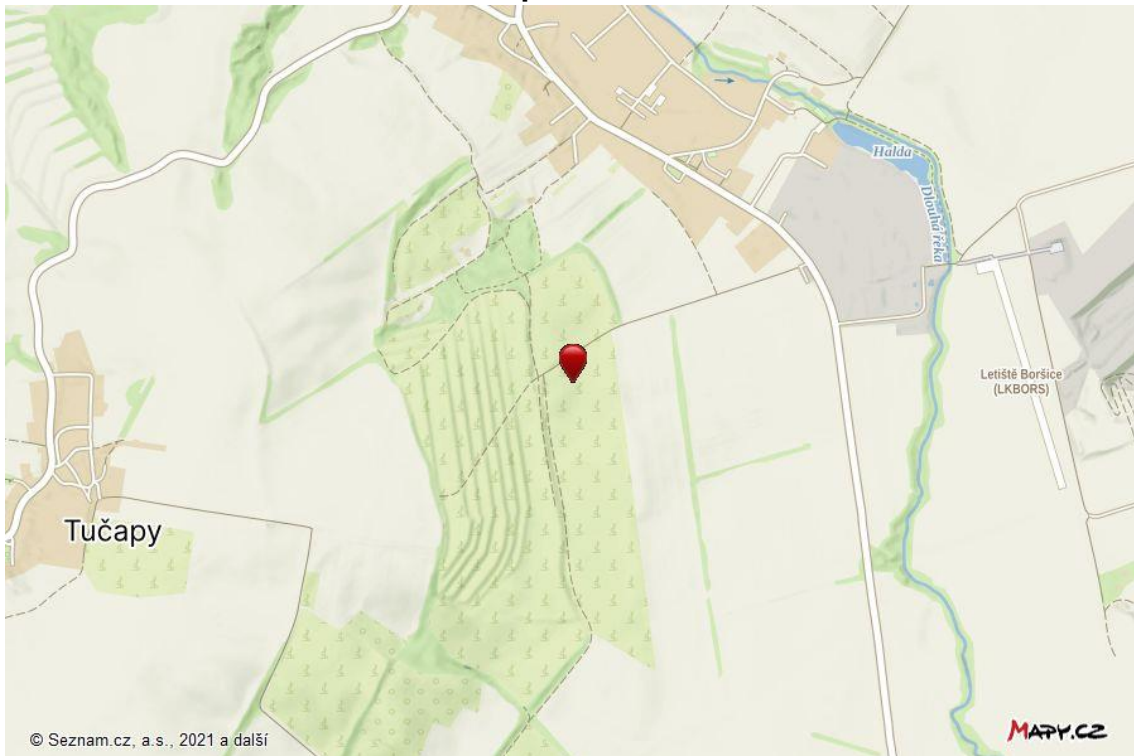


Osvětimany

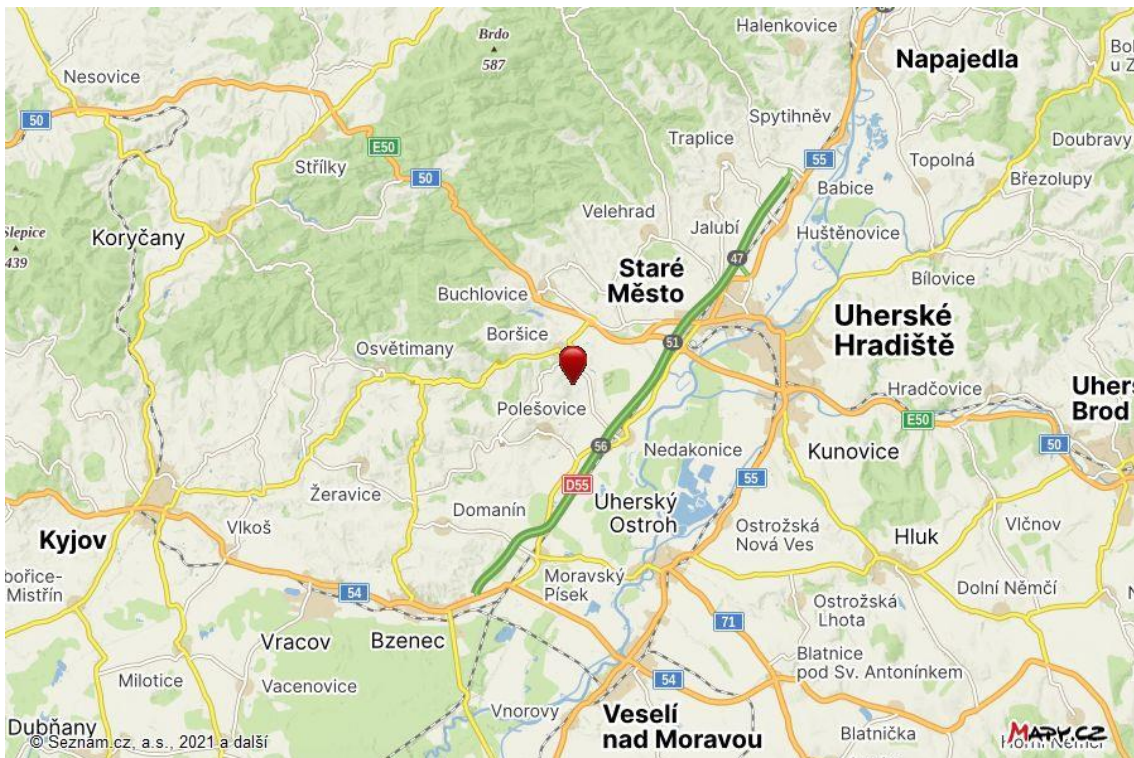


Osvětimany

Mapa oblasti



Boršice



Boršice

Mapa oblasti

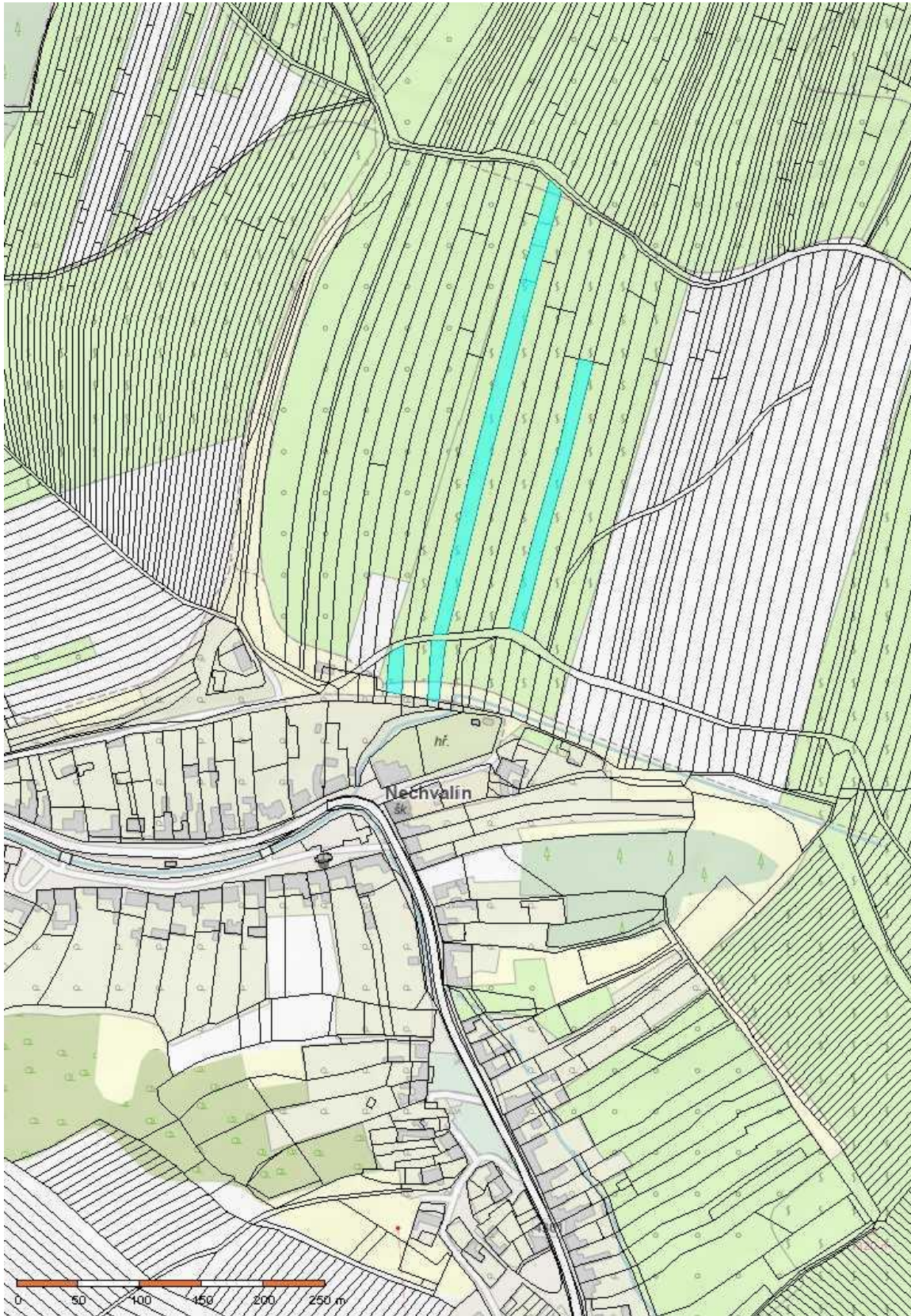


Boršice



Boršice

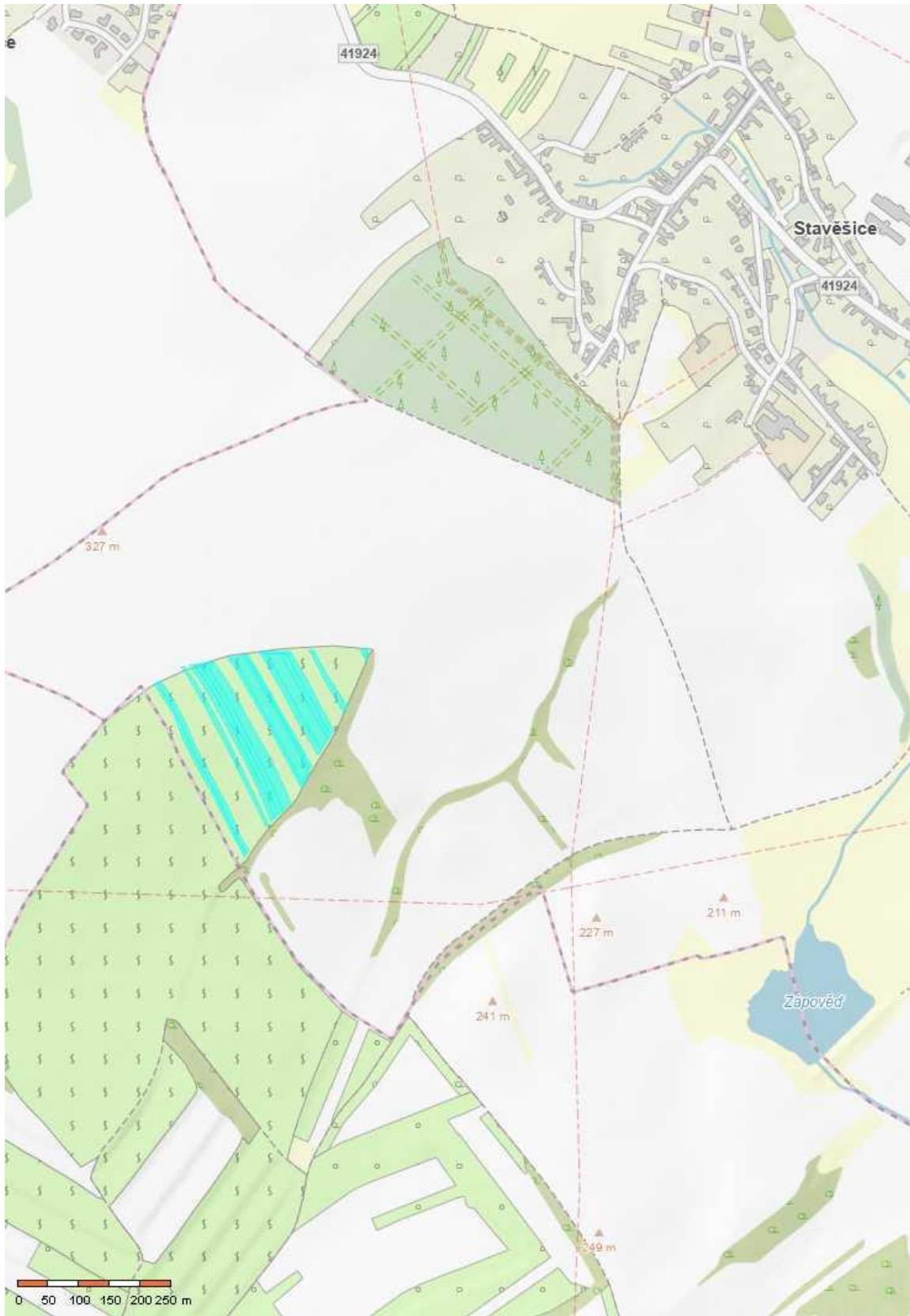
Nechvalín



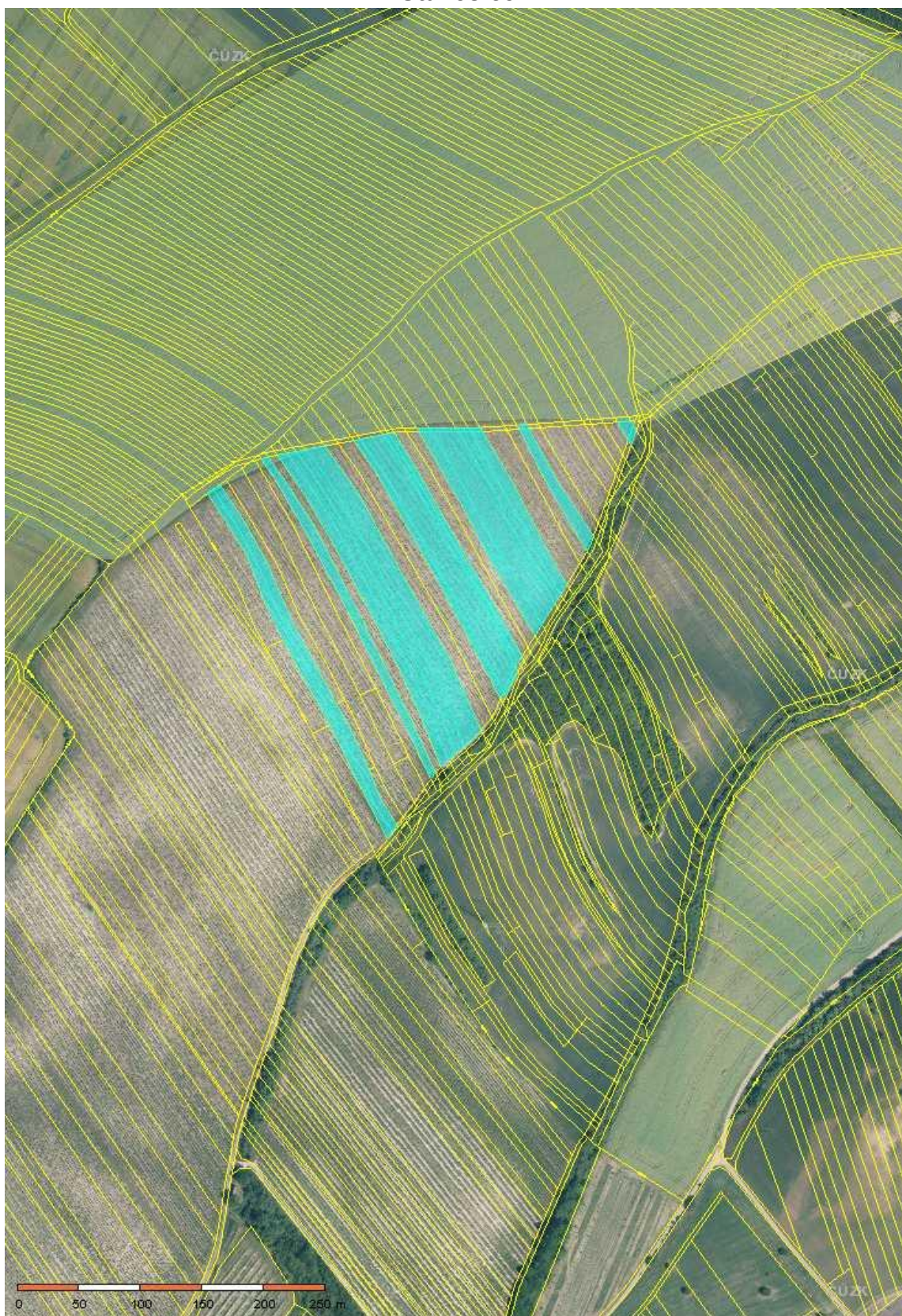
Nechvalín



Stavěšice



Stavěšice



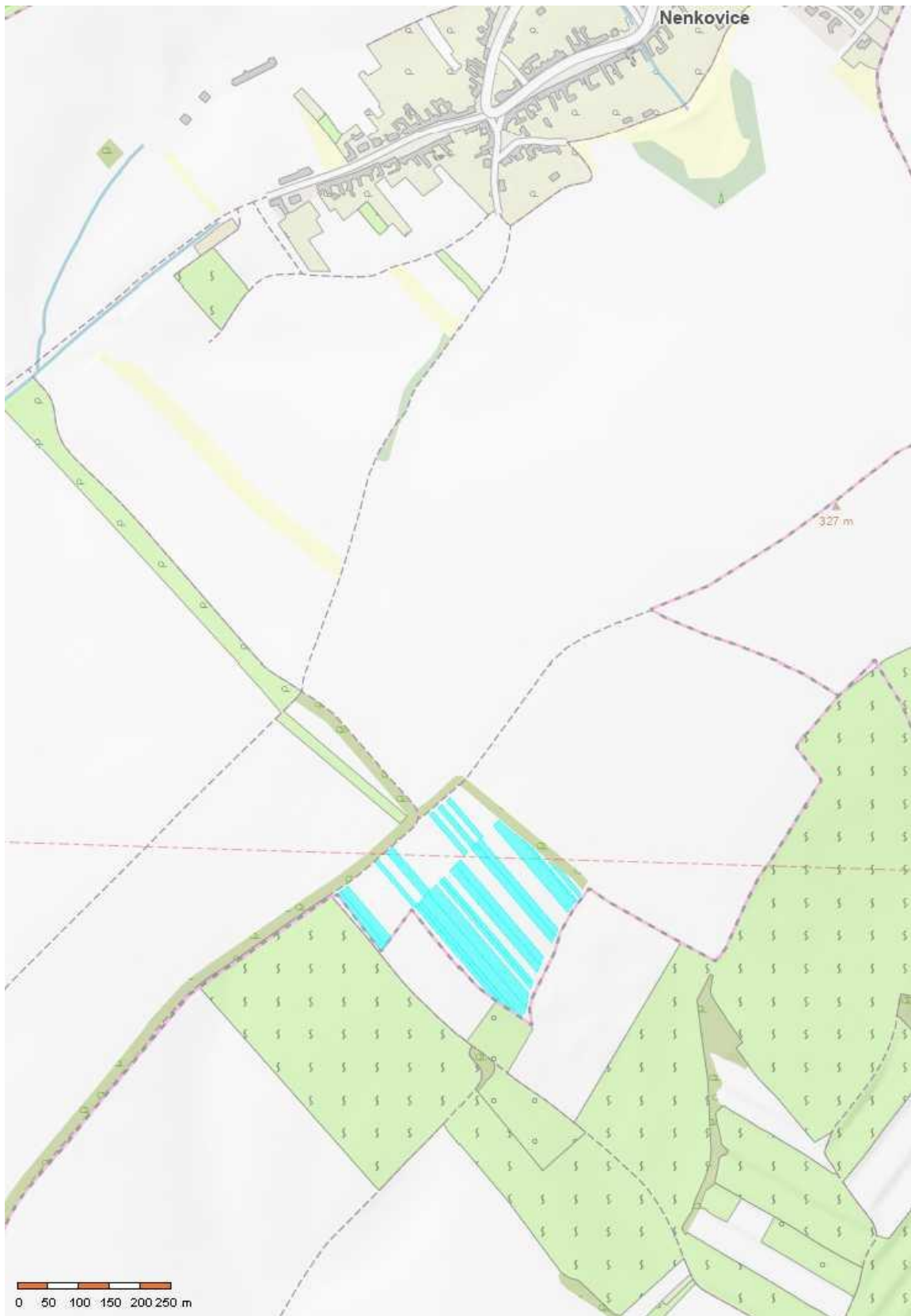
Strážovice



Strážovice



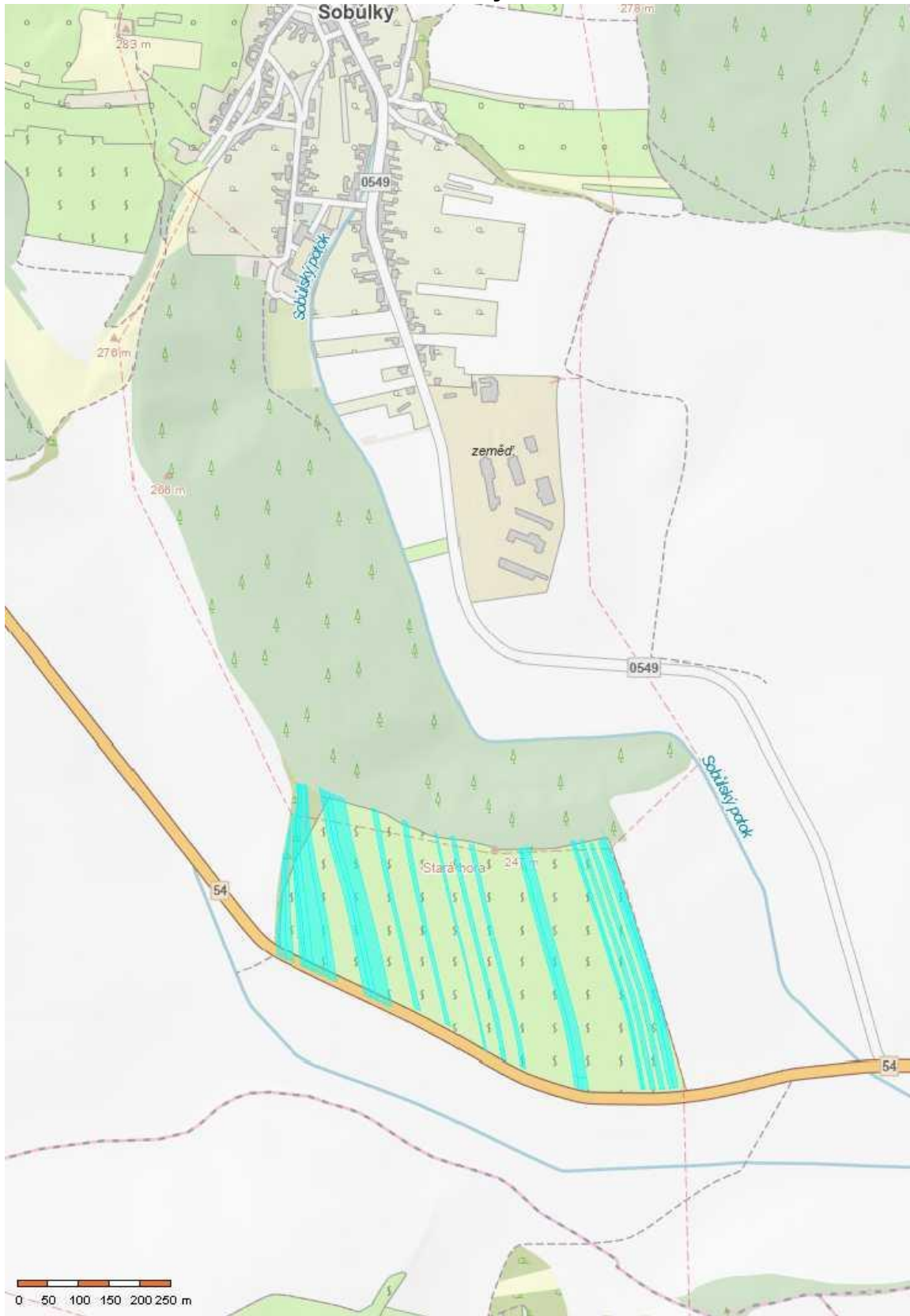
Nenkovice



Nenkovice



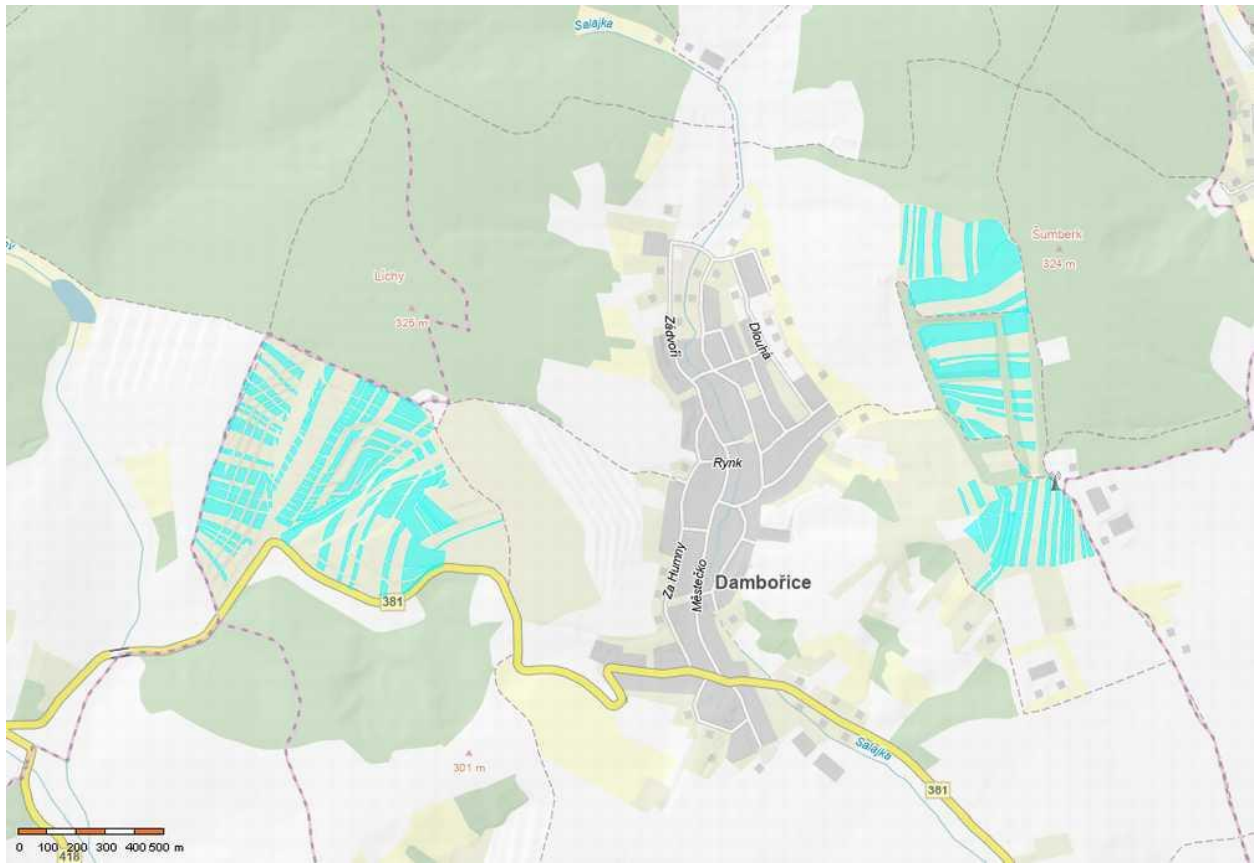
Sobůlky



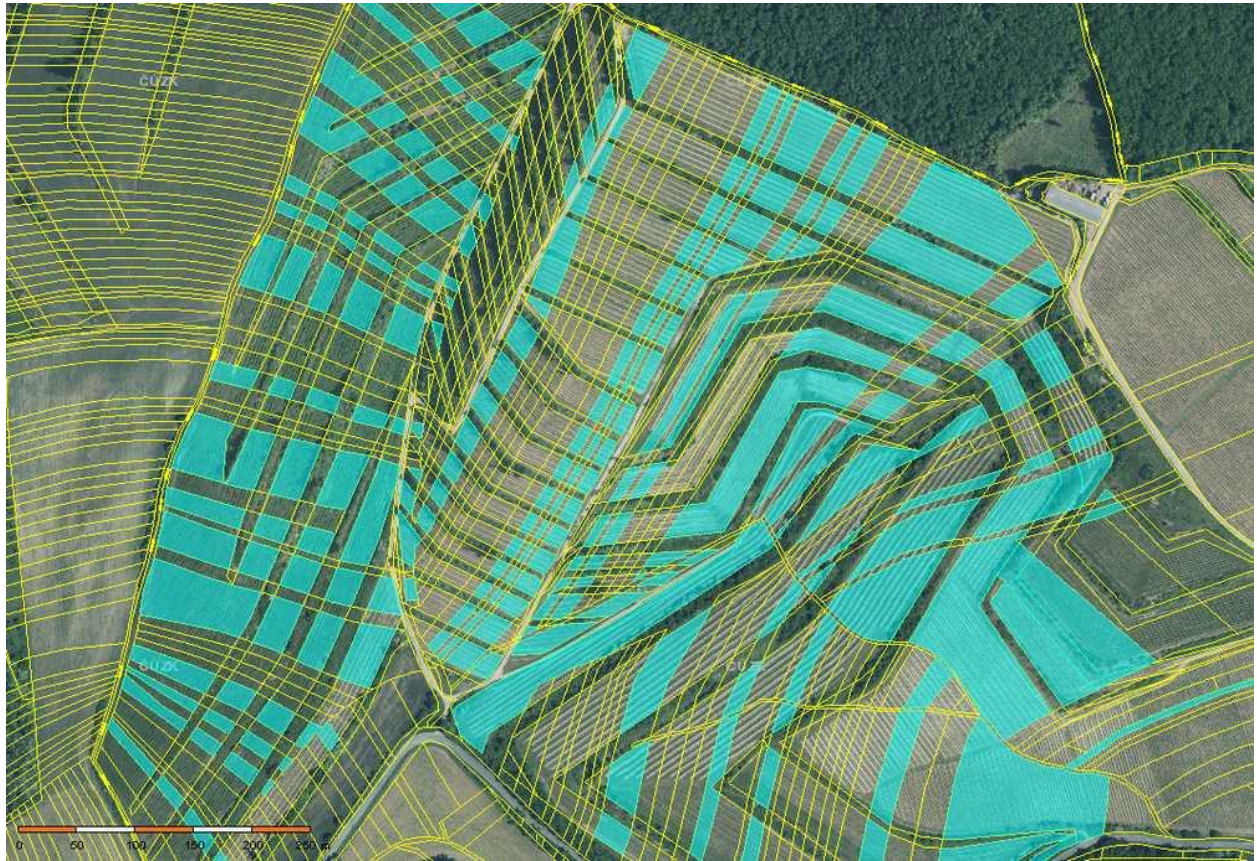
Sobůlky



Dambořice



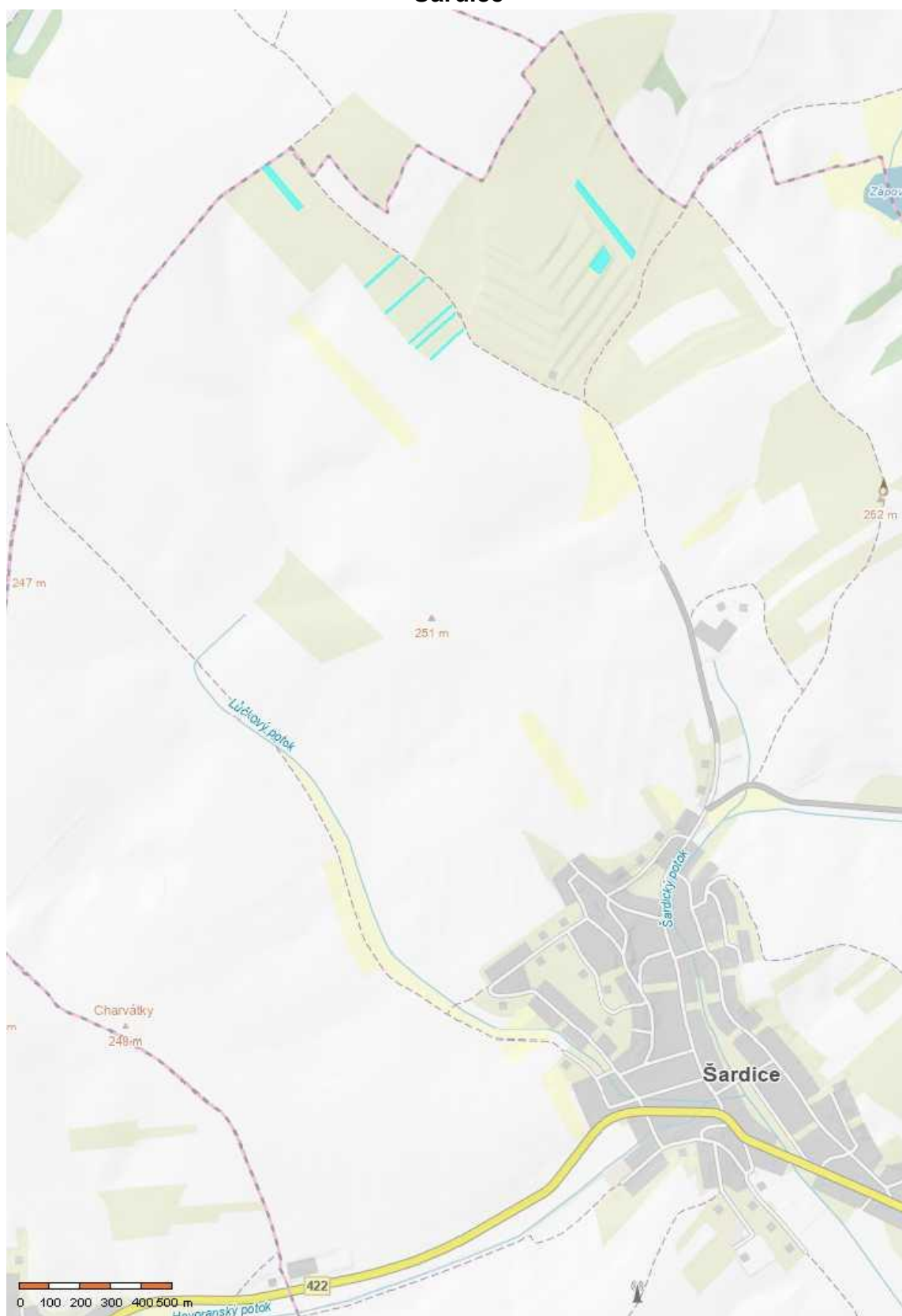
Dambořice



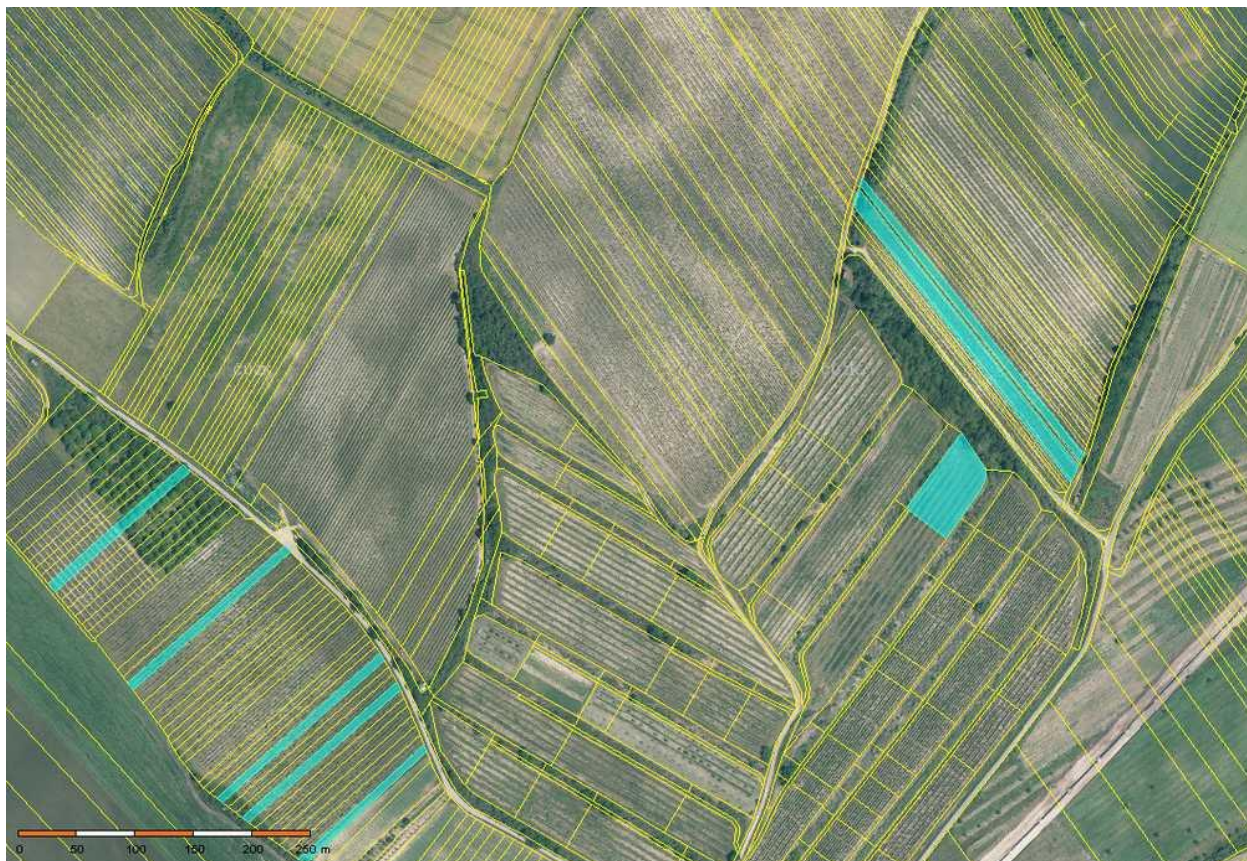
Dambořice



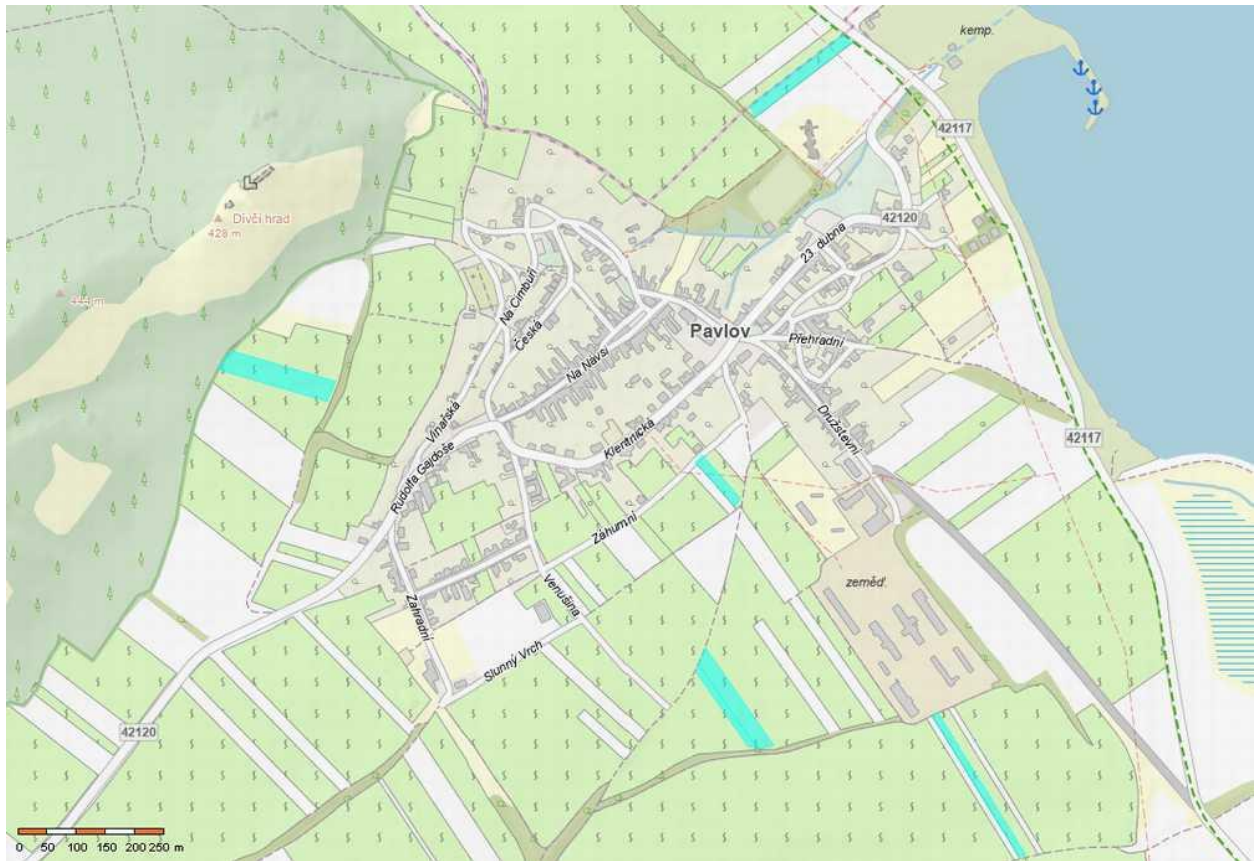
Šardice



Šardice



Pavlov



Pavlov



Pavlov



Pavlov



Josefov



Josefov



Josefov



Dolní Bojanovice



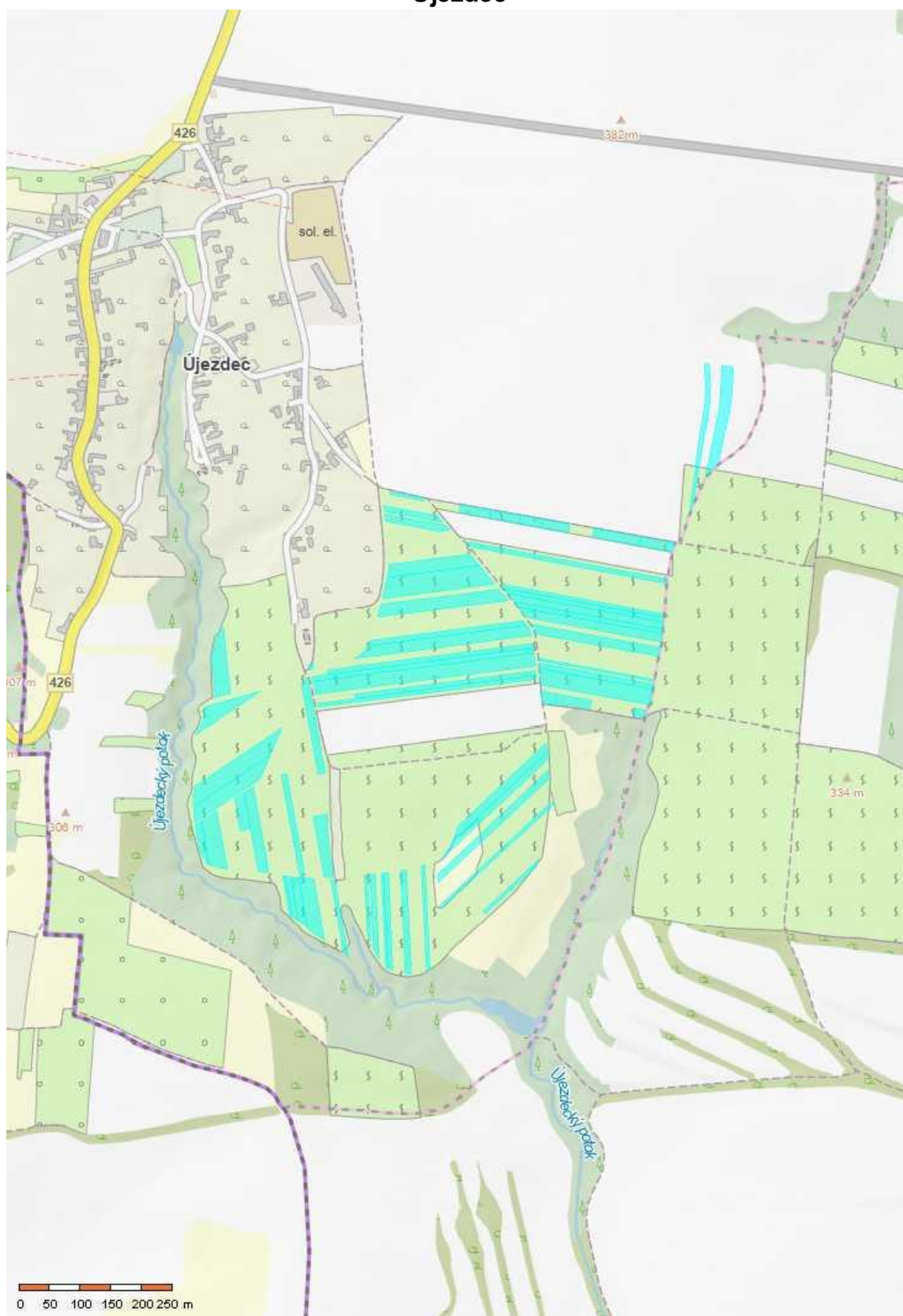
Dolní Bojanovice



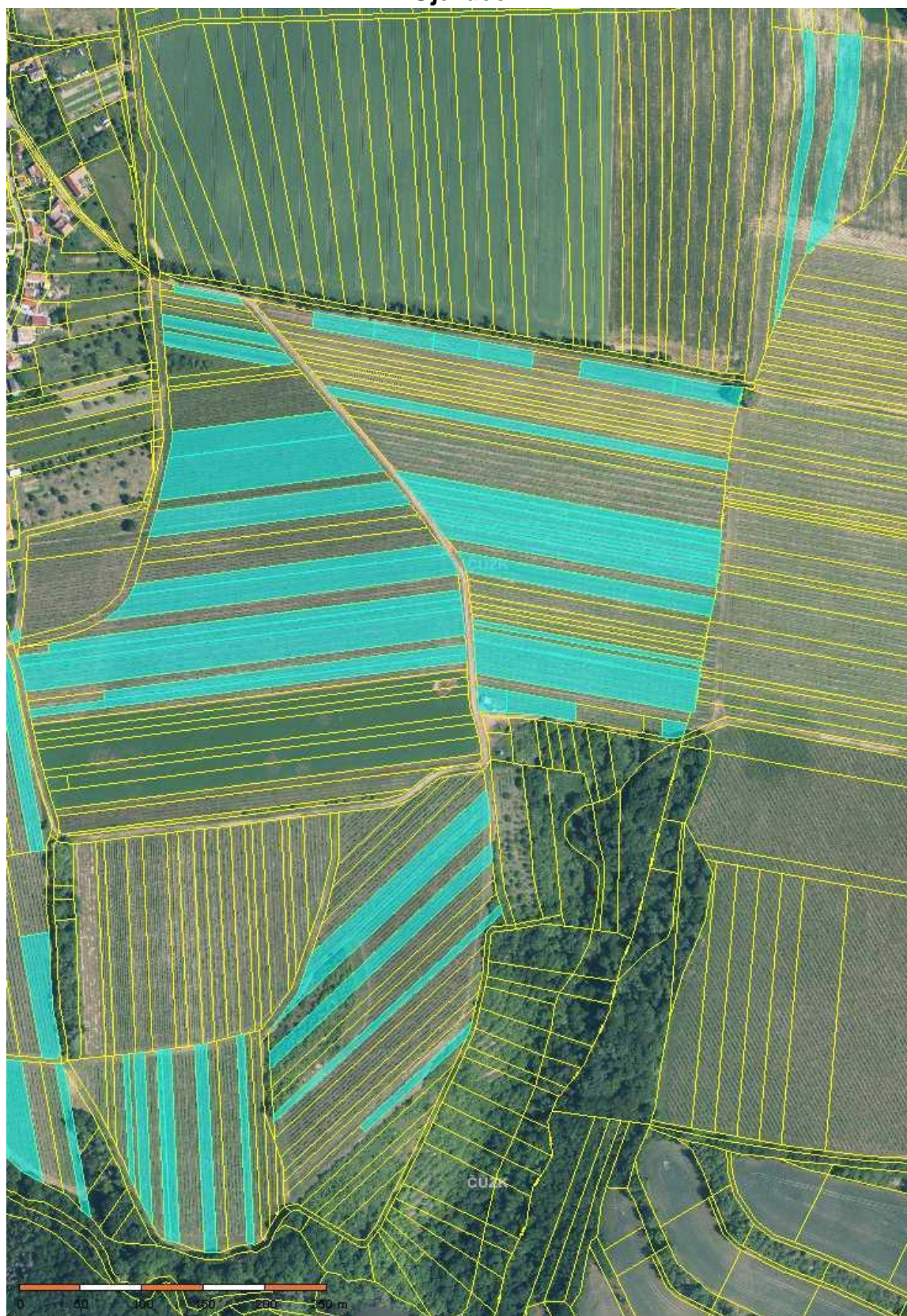
Dolní Bojanovice



Újezdec



Újezdec



Újezdec



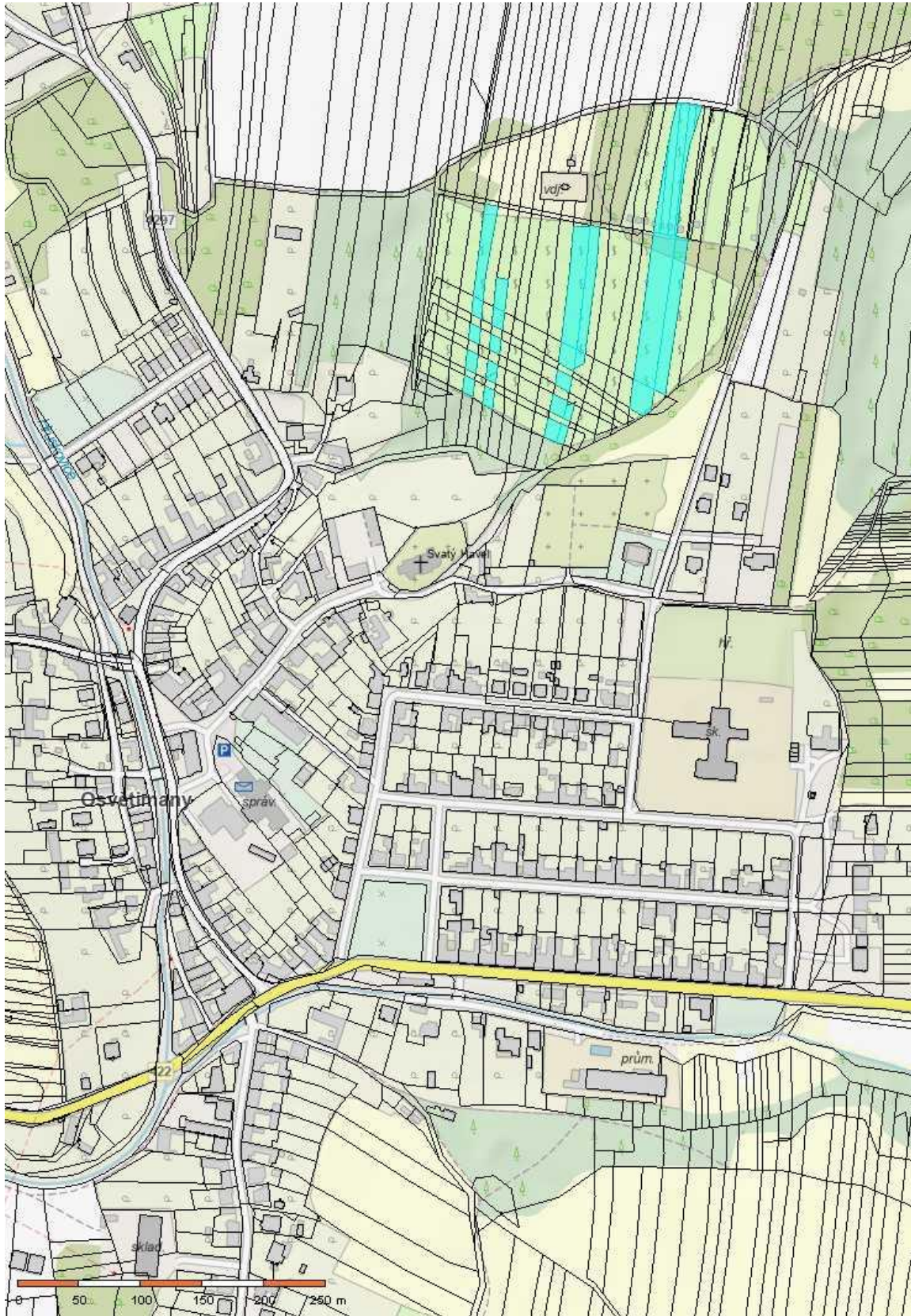
Ořechov



Ořechov



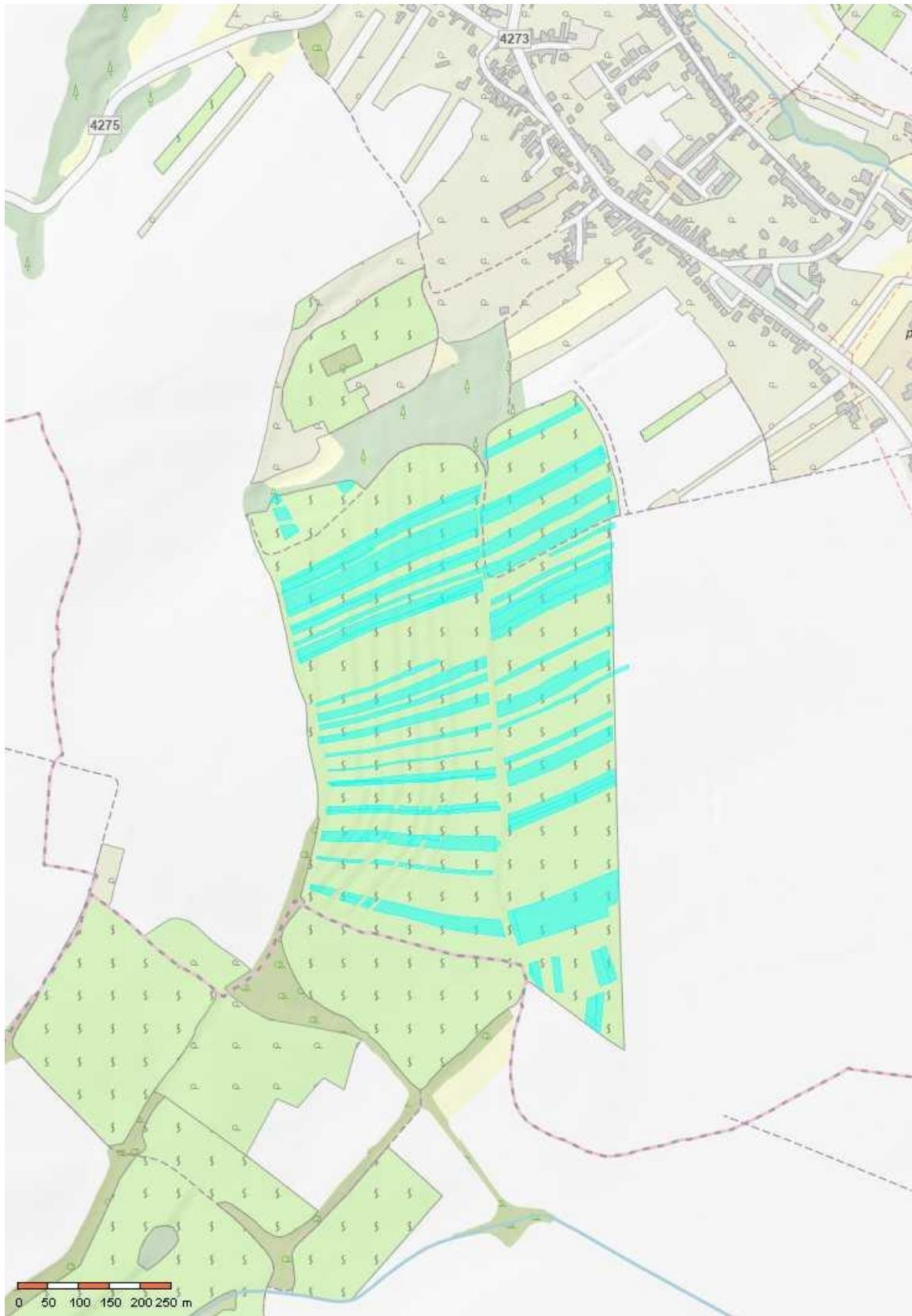
Osvětmany



Osvětlaný



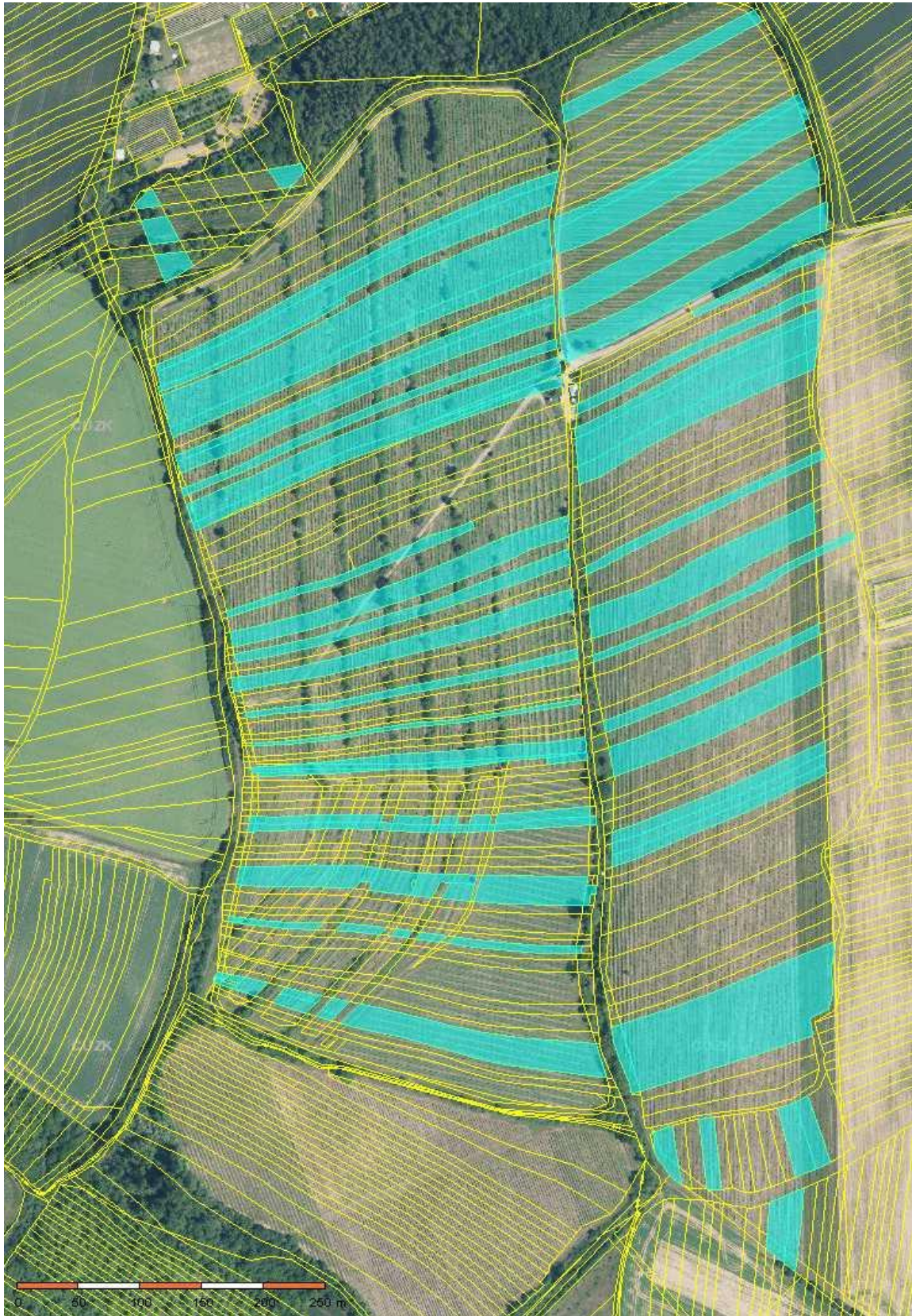
Boršice



Boršice



Boršice



Nechvalín



Stavěšice



Strážovice



Nenkovice



Sobůlky



Dambořice



Dambořice



Šardice



Pavlov u Dolních Věstonic



Josefov u Hodonína



Dolní Bojanovice



Újezdec u Osvětiman





Ořechov u Uherského Hradiště



Osvětmany



Boršice u Buchlovic



PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Byl přibrán konzultant: Ing. Radim Holešinský, Ph.D., je odborník v oblasti vinohradnictví a vinařství, působící na Zahradnické fakultě Mendelovy univerzity v Brně. Aktivně se podílí na výuce a přednáškách zaměřených na pěstování révy vinné a výrobu vína, a to jak pro studenty univerzity, tak pro širší veřejnost. Kromě akademické činnosti je Ing. Holešinský také sklepmistrem univerzitního vinařství v Lednici, kde se podílí na výrobě a vývoji univerzitních vín. Jeho praktické zkušenosti jsou dále obohaceny vedením vlastního vinařství v Mutěnicích, založeného v roce 2014, které se zaměřuje na produkci kvalitních vín s důrazem na tradiční postupy a regionální charakter.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 20259.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017602/2025.

V Brně 20.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.