

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 14707-1929/2021**

|                                                      |                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                 | Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš,<br>LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice                                                                         |
| <b>Číslo jednací:</b>                                | 124 EX 15880/13                                                                                                                                                       |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                      | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.                                                                                         |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                  | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,<br>Specializace nemovitosti.                                                                                                   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                      | Uherský Brod, Havříce, okres Uherské Hradiště,<br>Vlčnov, Vlčnov, okres Uherské Hradiště                                                                              |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění<br/>provedena dne:</b> | 01.09.2021                                                                                                                                                            |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                            | 01.09.2021                                                                                                                                                            |
| <b>Zhotovitel:</b>                                   | XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.09.2021

## **A. Zadání**

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/5 pozemků parc. č. 5533 a id. 1/10 parc. č. 5497 nacházejících se v obci Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, katastrální území Havřice a obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10 pozemků parc. č. 4716/69, 4748/28 nacházejících se v obci Vlčnov, okres Uherské Hradiště, katastrální území Vlčnov.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

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

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

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

|                          |                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemky parc. č. 5533, 5497 v katastrálním území Havřice, Uherský Brod a 4716/69, 4748/28 v katastrálním území Vlčnov |
| Adresa předmětu ocenění: | Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště a Vlčnov, Vlčnov, okres Uherské Hradiště                                |
| Kraj:                    | Zlínský kraj                                                                                                          |
| Okres:                   | Uherské Hradiště                                                                                                      |

Obec: Uherský Brod, Vlčnov  
Katastrální území: Havřice a Vlčnov

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 01.09.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

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

Vlastnické právo – LV č. 688

Strýčková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vidnavkou 1/5

LV č. 687

Strýčková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vidnavkou 1/10

LV č. 1142

Strýčková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vidnavkou 1/10

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 5533, 5497 nacházející se v obci Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, katastrální území Havřice a pozemky parc. č. 4716/69, 4748/28 nacházející se v obci Vlčnov, okres Uherské Hradiště, katastrální území Vlčnov.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

LV č. 688, katastrální území Havřice, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/5

Oceňovaný pozemek parc. č. 5533 slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemku činí 757 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, v územním plánu je plocha pozemku regulována jako plochy – S\*- smíšené nezastavěného území. Pozemek je bez trvalých porostů, není oplocený. Pozemek je přístupný po nezpevněné obecní cestě.

LV č. 687, katastrální území Havřice, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/10

Oceňovaný pozemek parc. č. 5497 slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemku činí 8.209 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, v územním plánu je plocha pozemku regulována plochy – OX - občanské vybavenosti specifických forem. Pozemek je bez trvalých porostů, není oplocený. Pozemek je přístupný po nezpevněné obecní cestě.

LV č. 1142, katastrální území Vlčnov, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/10

Oceňované pozemky parc. č. 4716/69 a 4748/28 slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemku činí 2.549 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, v územním plánu je plocha pozemků regulována jako plochy zemědělské. Pozemky jsou bez trvalých porostů, nejsou oploceny. Pozemky jsou přístupné z hlavní silnice.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis                 |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Popis<br>oceňovaného<br>pozemku | Rozloha                                                                                            | 757 m <sup>2</sup> /8209 m <sup>2</sup> /2549 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                 | Druh pozemku                                                                                       | zemědělský pozemek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Územní plán                                                                                        | S* - plochy smíšené nezastavěného území, OX - plochy občanské vybavenosti specifických forem, Z - plochy zemědělské                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Trvalé porosty                                                                                     | bez porostů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Venkovní stavby                                                                                    | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Sklon pozemku                                                                                      | rovinatý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                 | Oplocení                                                                                           | neoploceno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Přístupová cesta                                                                                   | přístup po nezpevněné obecní cestě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Popis okolí                     | Popis okolí                                                                                        | neobydlená oblast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Vybavenost v obci Uherský Brod-Havříce – součást Uherského Brodu, Vlčnov sousedí s Uherským Brodem | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty |
|                                 | Životní prostředí                                                                                  | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                 | Spojení a parkovací možnosti                                                                       | zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Věcná břemena                   |                                                                                                    | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Další informace                 |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### LV č. 688 Havříce

##### 1. Pozemek parc. č. 5533

###### Ocenění

###### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území: | 120,00%  |
| Celková úprava ceny:                       | 120,00 % |

| Název     | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|-----------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|
| orná půda | 5533           | 32011 | 122                      | 8,35                    | 120,00     | 18,37                   | 2 241,14  |
| orná půda | 5533           | 32051 | 635                      | 7,28                    | 120,00     | 16,02                   | 10 172,70 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 757 m<sup>2</sup> 12 413,84

Pozemek parc. č. 5533 - zjištěná cena celkem = 12 413,84 Kč

#### LV č. 687 Havříce

##### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV | 1,00           |

|                                                                                                                                                                                                          |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)                                                                                                         | II  | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

| Název znaku                                                                                                        | č. | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                         | I  | 0,60           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty                                                           | IV | 0,00           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci                                                             | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci                                              | II | 0,00           |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití           | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                      | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,612}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,600}$$

## 1. Pozemek parc. č. 5497

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,600$

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                                                                   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b> |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 2                                                                                                 | 975,-                              | 0,50        | 0,600   | 1,000   |        | 292,50                            |
| Index trhu $I_t$ je pro tento typ pozemku roven 1.                                                          |                                    |             |         |         |        |                                   |

| Typ                   | Název     | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka              | Cena<br>[Kč] |
|-----------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------|
| § 9 odst. 2           | orná půda | 5497              | 8 209                       | 292,50                             |                     | 2 401 132,50 |
| Jiný pozemek - celkem |           |                   | 8 209                       |                                    | <b>2 401 132,50</b> |              |

**Pozemek parc. č. 5497 - zjištěná cena celkem** = **2 401 132,50 Kč**

## LV č. 1142 Vlčnov

### 1. Pozemky parc. č. 4716/69 a 4748/28

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 60,00%  |
| Celková úprava ceny:                               | 60,00 % |

| Název                              | Parcelní<br>číslo | BPEJ  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|------------------------------------|-------------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|------------------|
| orná půda                          | 4716/69           | 32011 | 1 116                       | 8,35                       | 60,00         | 13,36                      | 14 909,76        |
| orná půda                          | 4748/28           | 30710 | 702                         | 13,52                      | 60,00         | 21,63                      | 15 184,26        |
| orná půda                          | 4748/28           | 32011 | 731                         | 8,35                       | 60,00         | 13,36                      | 9 766,16         |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 |                   |       |                             |                            |               |                            |                  |
| Celkem:                            |                   |       | 2 549 m <sup>2</sup>        |                            |               |                            | <b>39 860,18</b> |

**Pozemky parc. č. 4716/69 a 4748/28 - zjištěná cena celkem** = **39 860,18 Kč**



## Výsledky analýzy dat

### LV č. 688 Havříce

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| 1. Pozemek parc. č. 5533        | 12 414,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 5     |

#### LV č. 688 Havříce - celkem:

**2 483,- Kč**

### LV č. 687 Havříce

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| 1. Pozemek parc. č. 5497        | 2 401 133,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 10       |

#### LV č. 687 Havříce - celkem:

**240 113,- Kč**

### LV č. 1142 Vlčnov

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Pozemky parc. č. 4716/69 a 4748/28 | 39 860,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem       | * 1 / 10    |

#### LV č. 1142 Vlčnov - celkem:

**3 986,- Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Pozemek parc. č. 5533 v katastrálním území Havřice**

| Pozemek v katastrálním území Vlčnov, obec Vlčnov |                                               |                            |                                |                      |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| č.                                               | K1 - poloha                                   | K2 - velikost              | K3 - účel užití                | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                          | Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště | plocha 757 m <sup>2</sup>  | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| 1                                                | Popovice, okres Uherské Hradiště              | plocha 978 m <sup>2</sup>  | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| 2                                                | Hluk, okres Uherské Hradiště                  | plocha 1030 m <sup>2</sup> | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| 3                                                | Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště | plocha 1506 m <sup>2</sup> | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31,90 Kč                                            | Nepoužit                | 31,90 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 31,90 Kč                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45,00 Kč                                            | Nepoužit                | 45,00 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 45,00 Kč                                      |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34,98 Kč                                            | Nepoužit                | 34,98 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 34,98 Kč                                      |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 37,29 Kč                                      |
| <b>Minimum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 31,90 Kč                                      |
| <b>Maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 45,00 Kč                                      |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 6,85 Kč                                       |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 30,44 Kč                                      |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 44,14 Kč                                      |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti<br>K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |                                               |

Komentář: Jedná se o podobné zemědělské pozemky. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

37,29 Kč/m<sup>2</sup>

\*

757 m<sup>2</sup>

= 28.230 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**28.000,-- Kč**

**Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/5**

**5.600,-- Kč**

**Pozemek parc. č. 5497, katastrální území Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště**

Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

**Pozemek parc. č. 4716/69, 4748/28 v katastrálním území Vlčnov**

| Pozemek v katastrálním území Vlčnov, obec Vlčnov |                                               |                            |                                |                      |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| č.                                               | K1 - poloha                                   | K2 - velikost              | K3 - účel užití                | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                          | Vlčnov, Vlčnov, okres Uherské Hradiště        | plocha 2549 m <sup>2</sup> | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| <b>1</b>                                         | Popovice, okres Uherské Hradiště              | plocha 978 m <sup>2</sup>  | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| <b>2</b>                                         | Hluk, okres Uherské Hradiště                  | plocha 1030 m <sup>2</sup> | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |
| <b>3</b>                                         | Havříce, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště | plocha 1506 m <sup>2</sup> | zemědělský pozemek - orná půda |                      |                       |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31,90 Kč                                            | Nepoužit                | 31,90 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 31,90 Kč                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45,00 Kč                                            | Nepoužit                | 45,00 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 45,00 Kč                                      |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34,98 Kč                                            | Nepoužit                | 34,98 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 34,98 Kč                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |                                               |
| Celkem průměr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 37,29 Kč   |                                               |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 31,90 Kč   |                                               |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 45,00 Kč   |                                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 6,85 Kč    |                                               |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 30,44 Kč   |                                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    | 44,14 Kč   |                                               |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti<br>K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                     |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |                                               |

Komentář: Jedná se o podobné zemědělské pozemky. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

37,29 Kč/m<sup>2</sup>

\*

2.549 m<sup>2</sup>

= 95.058 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

95.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/10

9.500,-- Kč

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

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>LV č. 688</b>  | <b>2.483,-- Kč</b>   |
| <b>LV č. 687</b>  | <b>240.113,-- Kč</b> |
| <b>LV č. 1142</b> | <b>3.986,-- Kč</b>   |

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

|                                             |                      |
|---------------------------------------------|----------------------|
| <b>LV č. 688</b>                            | <b>5.600,-- Kč</b>   |
| <b>LV č. 687 cena dle cenového předpisu</b> | <b>240.113,-- Kč</b> |
| <b>LV č. 1142</b>                           | <b>9.500,-- Kč</b>   |

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnických podílů ve výši id. 1/5 a 1/10 předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| <b>LV č. 688</b>  | <b>5.600,-- Kč</b> |
| <b>LV č. 1142</b> | <b>9.500,-- Kč</b> |

**a tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>LV č. 687</b> | <b>240.000,-- Kč</b> |
|------------------|----------------------|

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

**Vypracoval:**

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

V Praze, dne 20.09.2021



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

**G. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14707-1929/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

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

## I. Přílohy

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

|         |        |          |              |        |      |    |            |             |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|
| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Rízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|

**Seznam nemovitostí na LV**

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Číslo LV:          | 688              |
| Katastrální území: | Havříce [638054] |

**Zobrazení v mapě**

**Vlastníci, jiní oprávnění**

| Vlastnické právo                                     | Podíl |
|------------------------------------------------------|-------|
| Stryčková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vidnavkou | 1/5   |
| Vičnovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Vičnov  | 3/5   |
| ZEVO a.s., Nádražní 25, 68601 Uherské Hradiště       | 1/5   |

**Pozemky**

| Parcelní číslo |
|----------------|
| 5538           |

**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

**Jednotky**

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

**Práva stavby**

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

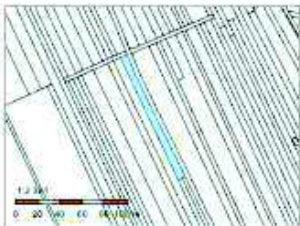
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.09.2021 15:00.



| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řešení | Mapa | LV | Kat. území | Mapa katastru |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|---------------|
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|---------------|

**Informace o pozemku**

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:    | 5143/1                       |
| Obec:              | Uherský Brod 19527411        |
| Katastrální území: | Havlíčkův Brod 00380960      |
| Číslo LV:          | 635                          |
| Výměra (m²):       | 757                          |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:       | D01                          |
| Určení výměry:     | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Druh pozemku:      | orná půda                    |



**Sousední parcely**

Vlastníci, jiní oprávnění:

| Vlastnické právo                                    | Podíl |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Štydlíková Anna, č. p. 58, 79065 Kobylá nad Vltavou | 1/5   |
| Vitkovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Mělník | 3/5   |
| ZEMOS a.s., Nápravní 25, 68601 Uherské Hradiště     | 1/5   |

**Způsob ochrany nemovitosti**

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

**Seznam BPEJ**

| BPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 82011 | 122    |
| 82051 | 635    |

**Omezení vlastnického práva**

| Typ                                                       |
|-----------------------------------------------------------|
| Zahrnutí práva exekutorské podle § 67a exekutorského řádu |

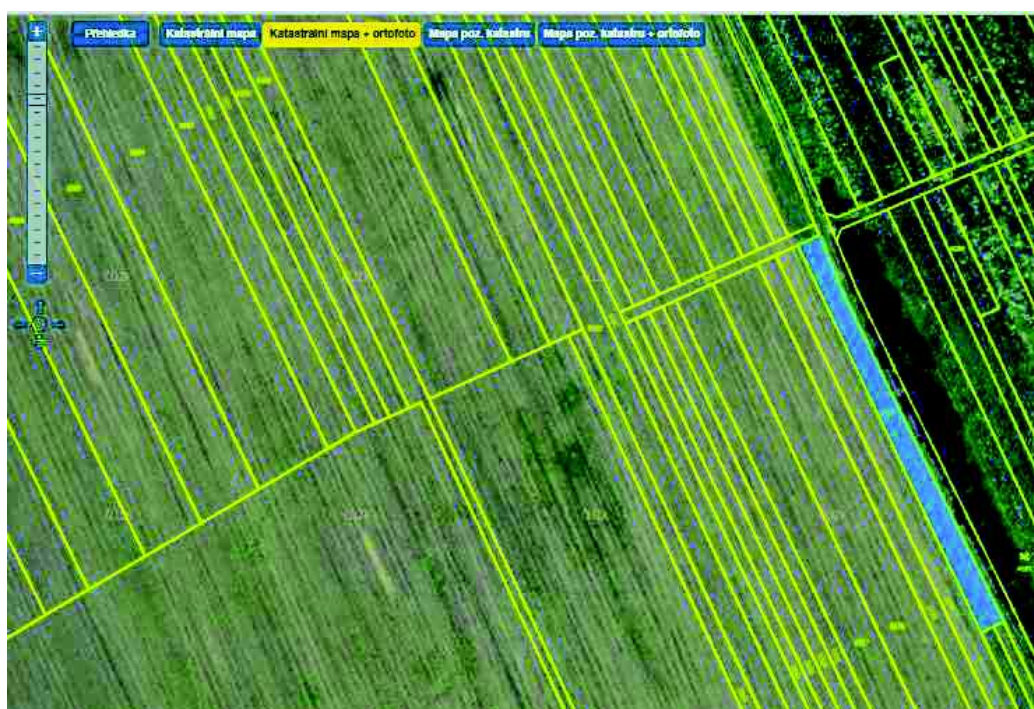
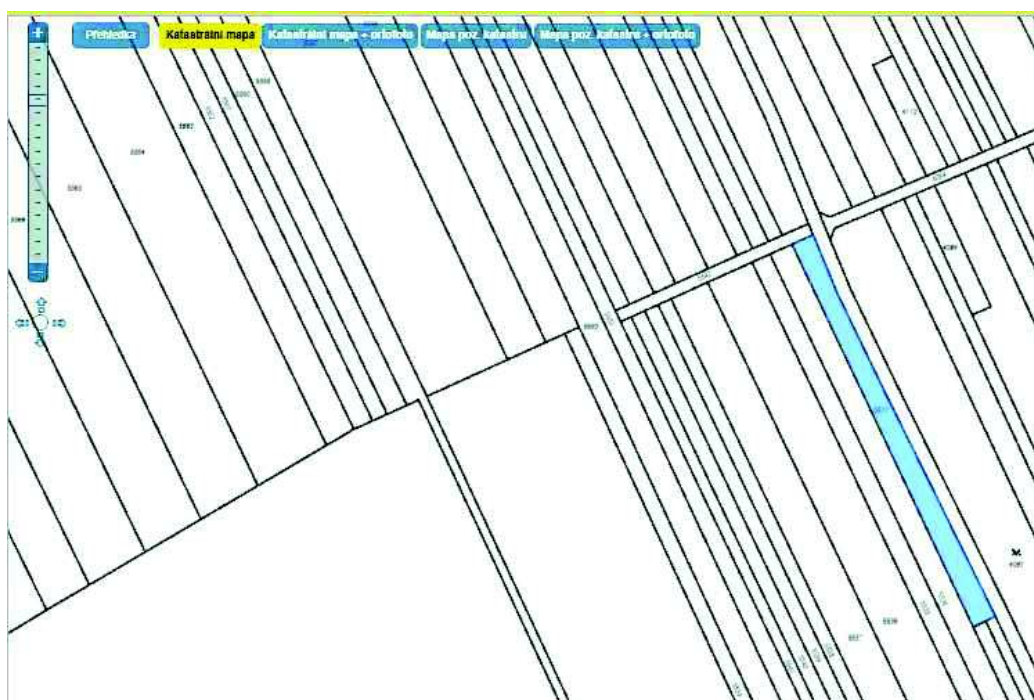
**Jiné zápisy**

| Typ                                      |
|------------------------------------------|
| Exekutorský příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce: Štydlíková Anna        |

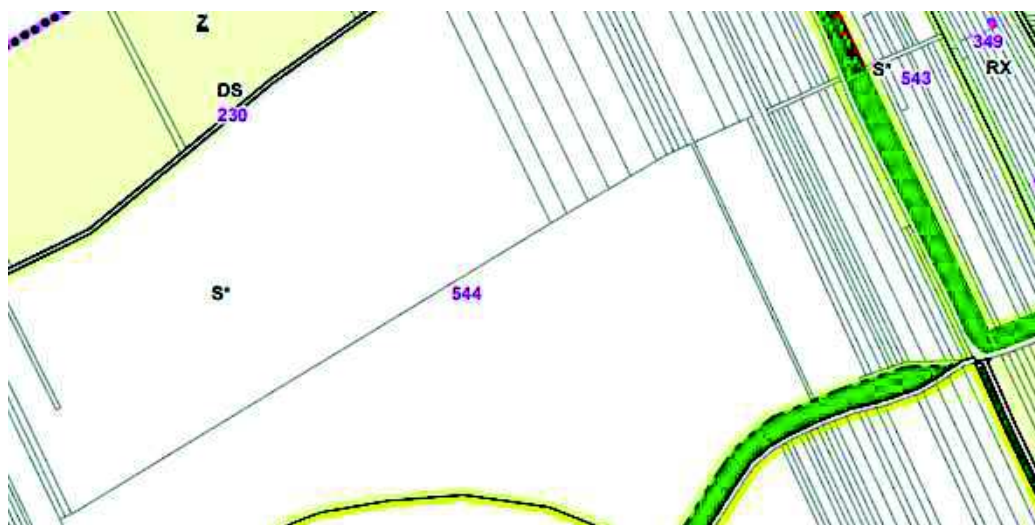
☒ **Řešení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápisán cenový údaj**

Nemovitost je v územním okvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [Správní úřad pro Žitavský újezd, Katastrální území Uherský Brod](#)

Zobrazení údajů má informativní charakter. Platnost dat k 20.02.2021 15:00



## Výřez z územního plánu



Územní plán (územní plán)

Řešení ÚP

### 1.6.3.14 Plochy smíšené nezastavěného území (S\*)

Podmínky pro využití ploch:

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavní využití:               | extenzivní zahrady a sady, zemědělská půda v drobné orbě, krajinná zeleň, louky, pastviny a vodní plochy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Přípustné využití:            | pozemky staveb a zařízení souvisejících s pěstitelskou činností určenou pro samozásobení či podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. kůlny pro uskladnění zahradního nářadí bez pevného základu, altány, seníky apod.)<br>územní systém ekologické stability<br>protierozní a protipovodňová opatření<br>pozemky související dopravní a technické infrastruktury<br>pozemky veřejných prostranství (přístupové cesty, chodníky) a veřejné zeleně, drobné sakrální stavby                                                                                                                                                                   |
| Podmínečně přípustné využití: | pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury nespojující přímo s hlavním využitím, pokud bude v územním řízení prokázáno, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území<br>dočasné oplocení vinných a sadů při zachování propustnosti krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nepřípustné využití:          | veškeré stavby, zařízení a opatření nespojující s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, lesnictví a těžbu nerostů anebo pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují tak kvalitu rekreačního prostředí<br>pozemky staveb pro trvalé bydlení a občanské vybavení<br>pozemky staveb pro individuální rekreaci pobytového i nepobytového charakteru (včetně zahradních chat a domků) mimo stávající stavby<br>trvalé oplocování pozemků |

Podmínky prostorového uspořádání ploch:

|                          |                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výšková regulace:        | stavby a zařízení budou přiznání tj. 1 nadzemní podlaží                                                                                    |
| Koeficient zastavěnosti: | v rámci jednoho pozemku je přípustné umístit max. 1 stavbu hospodářskou, maximální půdorysná plocha stavby je omezena na 16 m <sup>2</sup> |
| Koeficient zeleně:       | minimálně 0,9                                                                                                                              |



|         |        |          |              |        |      |    |            |             |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|
| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|

### Seznam nemovitostí na LV

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Číslo LV:          | 687               |
| Katastrální území: | Havířice (638064) |

[Zobrazení v mapě](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                     | Podíl |
|------------------------------------------------------|-------|
| Strýžková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vědnavkou | 1/10  |
| Vičnovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Vičnov  | 4/5   |
| ZEVOS a.s., Nádražní 25, 68601 Uherské Hradiště      | 1/10  |

### Pozemky

| Parcelní číslo |
|----------------|
| 5497           |

### Stavby

|                                    |
|------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné stavby. |
|------------------------------------|

### Jednotky

|                                      |
|--------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsány žádné jednotky. |
|--------------------------------------|

### Práva stavby

|                                          |
|------------------------------------------|
| Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby. |
|------------------------------------------|

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

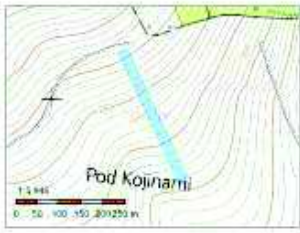
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k: 20.09.2021 15:00.

| Parcela | Stavba | Jednotka | Právní stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. domů | Mlý katask |
|---------|--------|----------|---------------|--------|------|----|-----------|------------|
|---------|--------|----------|---------------|--------|------|----|-----------|------------|

### Informace o pozemku

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:    | 5497                         |
| Obec:              | Uherský Brod (680747)        |
| Katastrální území: | Hlavoč (680054)              |
| <b>Číslo LV:</b>   | <b>687</b>                   |
| Výměra (m²):       | 8209                         |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:       | D104                         |
| Účel výměry:       | Za souladu v S / TSK         |
| Druh pozemku:      | orná půda                    |

### Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                      | Podíl |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Stryčková Anna, č. p. 58, 79065 Kobylná nad Vidnavkou | 1/10  |
| Vilavská zemědělská a.s., č. p. 1294, 68761 Měnov     | 4/5   |
| ZEVOŠ a.s., Nivadaň 25, 68601 Uherské Hradiště        | 1/10  |

### Zápis o ochraně nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam DPEJ

| DPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 32011 | 6026   |
| 32051 | 2183   |

### Omezení vlastnického práva

| Typ                                                       |
|-----------------------------------------------------------|
| Zástavní právo exekutorské podle § 68a exekutorského řádu |

### Jiné zápisy

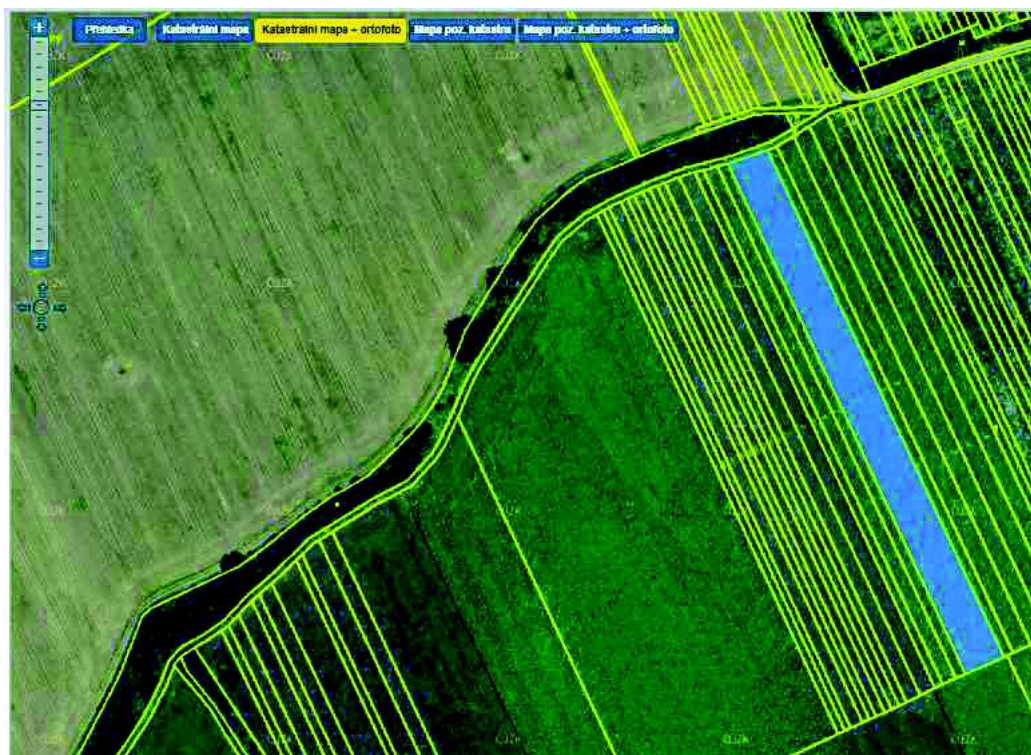
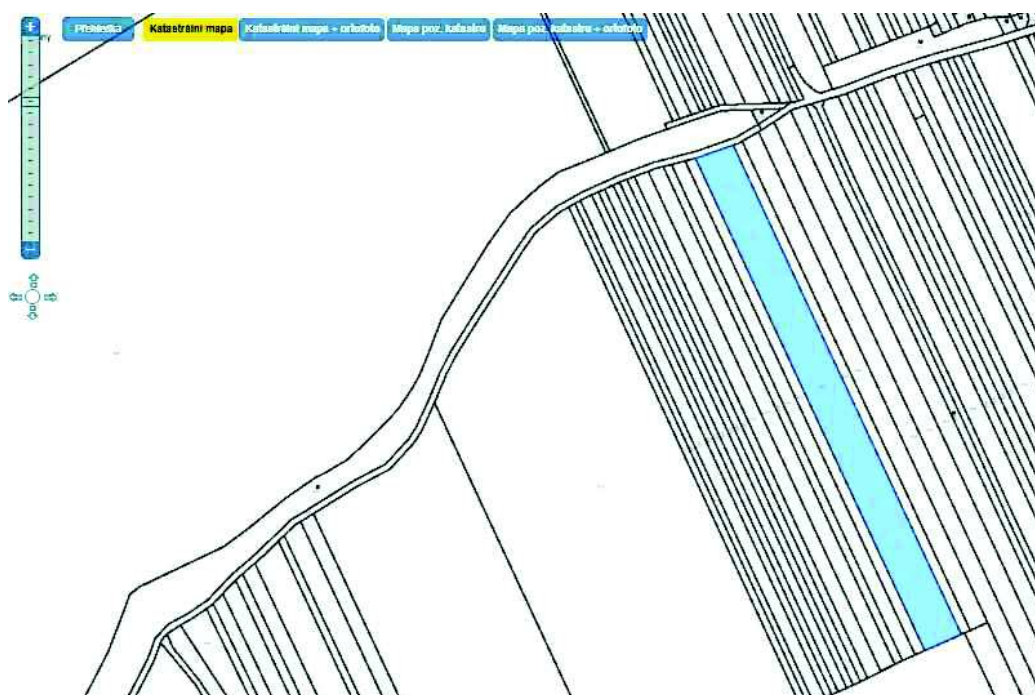
| Typ                                      |
|------------------------------------------|
| Exekutorská příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce: Stryčková Anna         |

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápis cenový údaj

Nemovitost je v uzákoněném obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Zlínský kraj](#) (katastrální pracoviště Uherský Brod).

Zakázání údajů má informovaní charakter. (Přidán dat k 20.09.2021 15:00)





## Výřez z územního plánu



Územní plán / Územní plán

Územní plán

### Plochy občanské vybavenosti specifických forem (OX)

#### Podmínky pro využití ploch:

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavní využití:              | plocha pro sportovní rekreační areál - golfové hřiště, příměstský park, jezdecký a kynologický klub                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Přípustné využití:           | <p>pozemky a zařízení, určené pro aktivní nebo pasivní sportovní činnost a regeneraci organismu či zájem golfu (klubové prostory, zpevněná hřiště, budovy, sportovní haly a jiná zařízení pro tělovýchovu a sport)</p> <p>pozemky staveb a zařízení občanského vybavení - maza a střelnice, komerční zařízení nevyrobního charakteru doprovázející hlavní využití např. stavby pro stravování a přechodné ubytování - dopravní služby pro sportovní účely</p> <p>pozemky staveb a zařízení rekreačního občanského vybavení doprovázející hlavní využití</p> <p>pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé</p> <p>umělé vodní plochy a toky, drobná architektura, parkové úpravy, odpadkové kontejnery, krajinářská zeleň</p> |
| Podmíněně přípustné využití: | <p>pozemky sloužící dopravní infrastruktury (parkování, garáže) a technické infrastruktury související s hlavním využitím a v kapacitách příhraničního rozvahy</p> <p>pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury nezaujmající přímo s hlavním využitím, pokud bude v územním řešení předloženo. Je rovněž kvalitu prostředí krajinného území</p> <p>pozemky staveb pro bydlení pokud jsou určeny pro správu či majitele areálu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nepřípustné využití:         | <p>pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují tak kvalitu okološního prostředí, například pozemky výroby a výrobních služeb, zemědělské výroby, technické a dopravní infrastruktury snižující kvalitu prostředí,</p> <p>pozemky staveb pro trvalé bydlení a veřejnou občanskou vybavenost (mimo výše uvedených),</p> <p>stávající stávající průmyslové areály</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### Podmínky prostorového uspořádání ploch:

|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výšková regulace:        | výstavba ve stabilizovaných plochách řeší die charakteru a významu staveb a v návaznosti na okolní zeleň |
| Koeficient zastavěnosti: | maximálně 0,1                                                                                            |
| Koeficient zeleně:       | minimálně 0,8                                                                                            |

#### Další podmínky využití:

|                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U ploch občanského vybavení OX 351 a 352, 583 posoudit možný negativní vliv na majetek nap. plochy golfu nevýmáhat ze ZPF. OX 583 - prověřit zájem do OÚ, respektovat podmínky orgánů státní správy a správy vodního toku. |
| Všechny nové objekty musí mít řešenou budoucí odpadní vodě dle platné legislativy.                                                                                                                                         |

|         |        |          |              |        |      |    |            |             |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|
| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|-------------|

**Seznam nemovitostí na LV**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Číslo LV:          | 1142            |
| Katastrální území: | Vlčnov (783827) |

**Zobrazení v mapě**

**Vlastníci, jiní oprávnění**

| Vlastnické právo                                     | Podíl |
|------------------------------------------------------|-------|
| Strýčková Anna, č. p. 53, 79065 Kobylá nad Vidnavkou | 1/10  |
| Vlčnovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Vlčnov  | 8/10  |
| ZEVOŠ a.s., Nádražní 25, 68601 Uherské Hradiště      | 1/10  |

**Pozemky**

| Parcelní číslo |
|----------------|
| 4715/69        |
| 4748/28        |

**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

**Jednotky**

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

**Práva stavby**

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.09.2021 15:00.

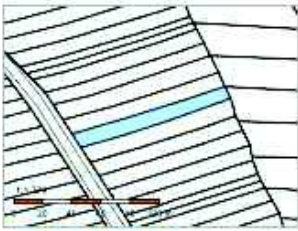


| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | UV | Kat. území | Adm. katastr |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|--------------|
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|------------|--------------|

### Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | 4716/689                            |
| Obec:              | Věrnov J5926209                     |
| Katastrální území: | Věrnov J783897                      |
| Číslo UV           | 1142                                |
| Výměra (m²):       | 1116                                |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | DKM                                 |
| Učtoví výměry:     | Grafický nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:      | orná půda                           |

### Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo                                      | Podíl |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Stryčková Anna; č. p. 58, 79065 Kobylka nad Vidlavkou | 1/10  |
| Věrnovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Věrnov   | 8/10  |
| ZEYOS a.s., Hádovská 25, 68601 Uherské Hradiště       | 1/10  |

### Způsob ohraničení nemovitosti

Názov

zemědělský půdní fond

### Seznam BPČJ

| BPČJ   | Výměra |
|--------|--------|
| 220111 | 1116   |

### Omezení vlastnického práva

Typ

Zastavení právo exekutorské podle § 68a exekutorského řádu

### Jiné zápisy

Typ

Exekutorská příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení pozemkové úpravy

Zahájení exekuce - Stryčková Anna

Změna dotace parcel

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Žitavský kraj](#) [Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zdrojem údajů mají informací charakter: Platnost dat k 20.05.2021 15:00

| Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Rozměr | Mapa | LV | Kat. dozemí | Mapa katastru |
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|-------------|---------------|
|---------|--------|----------|--------------|--------|------|----|-------------|---------------|

### Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | 4748/08                             |
| Oček:              | Věnoval (5428303)                   |
| Katastrální území: | Věnoval (784897)                    |
| Číslo LV:          | 1143                                |
| Výměra (m²):       | 1438                                |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | DČM                                 |
| Určení výměry:     | Graticky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:      | orná půda                           |



### Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění:

| Vlastnické právo                                    | Podíl |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Stryková Anna, č. p. 58, 73065 Kobylá nad Vltavou   | 1/10  |
| Věnovská zemědělská a.s., č. p. 1234, 68761 Věnoval | 8/10  |
| ZEVO a.s., Nápravní 25, 68601 Uherské Hradiště      | 1/10  |

### Zápis do pohrany nemovitosti

#### Název

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

| BPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 30210 | 702    |
| 30211 | 731    |

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Zabíraní práva exekutorské podle § 69a exekutorského řádu

### Jiné zápisy

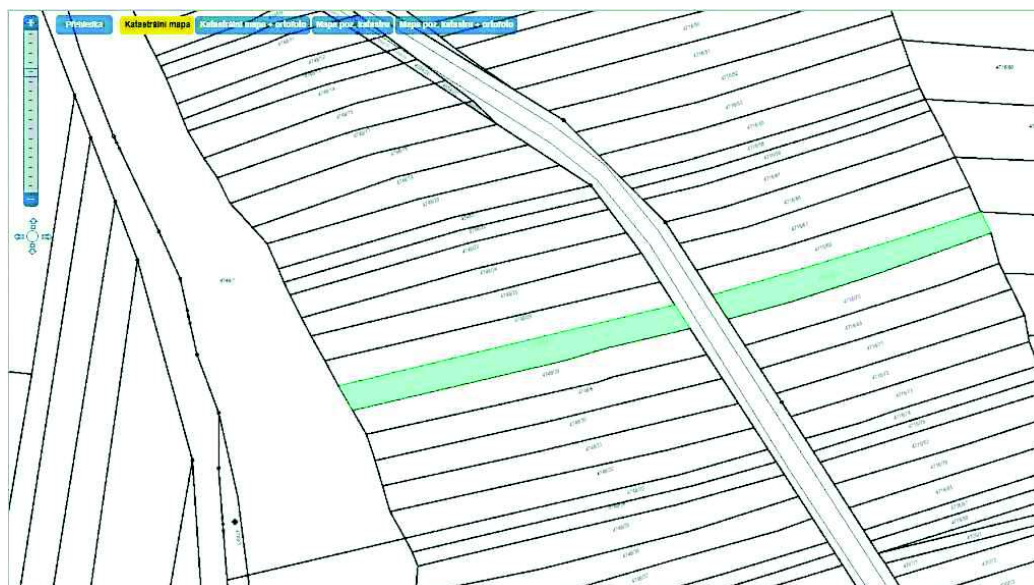
#### Typ

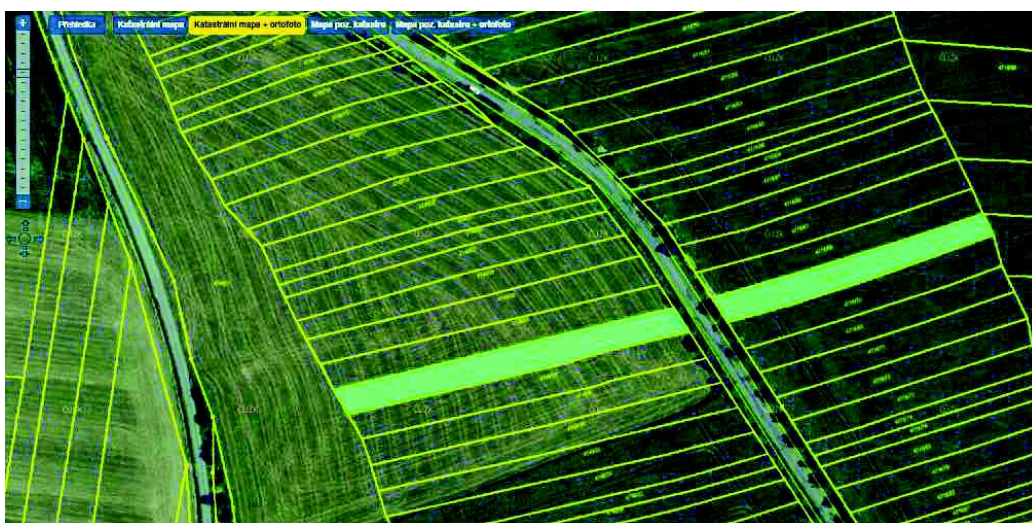
Exekutorský příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení pozemkové úpravy  
Zahájení exekuce - Stryková Anna  
Změna ořadávků parcel

### Řádek, v rámci kterých byl k nemovitosti zápisán cenový účel

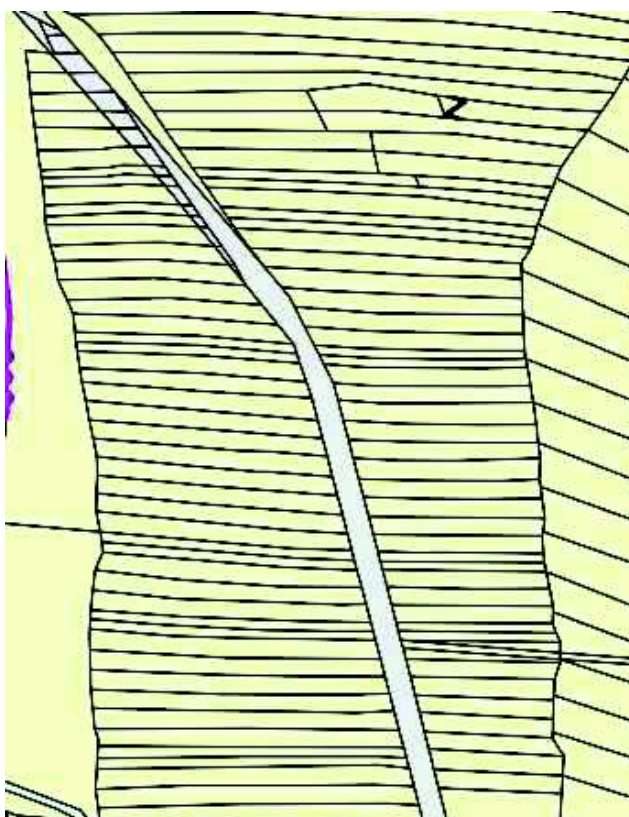
Nemovitost je v územním původu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Žitavský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.03.2021 11:00





**Výřez z územního plánu**





## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

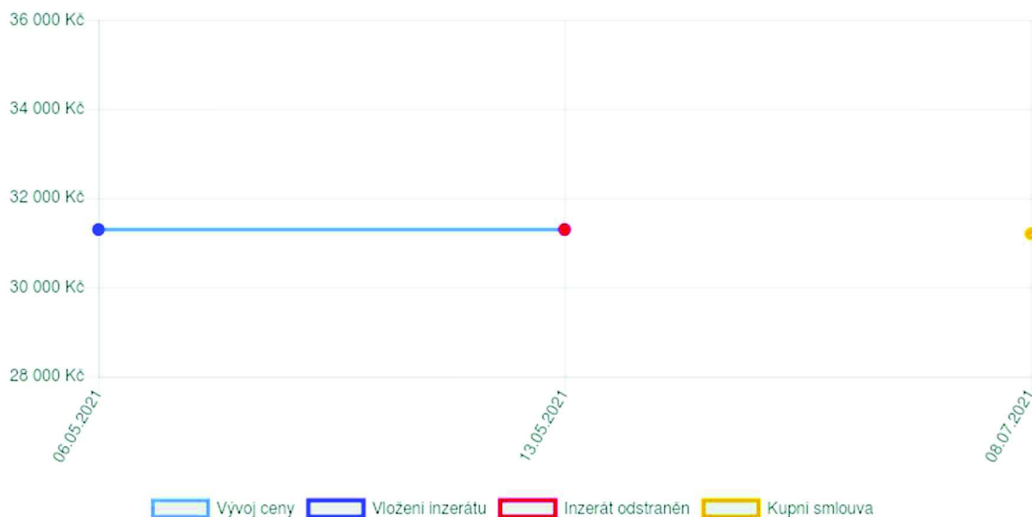


**Prodej, Pozemek, 978 m<sup>2</sup>, Popovice, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena:** 31.198 Kč

**Adresa:** Popovice, okres Uherské Hradiště

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



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

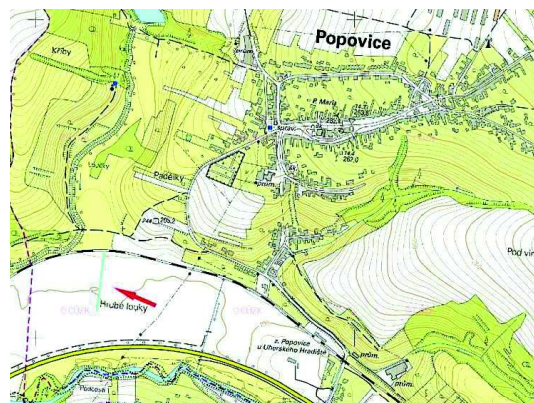
|                             |                                  |                     |                 |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------|
| Adresa                      | Popovice, okres Uherské Hradiště | Číslo řízení        | V-4958/2021-711 |
| Cena dle kupní smlouvy      | 31 198 Kč                        | Plocha pozemku (m2) | 978             |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 08.07.2021                       | Současné využití    | zemědělská půda |

#### Slovní popis

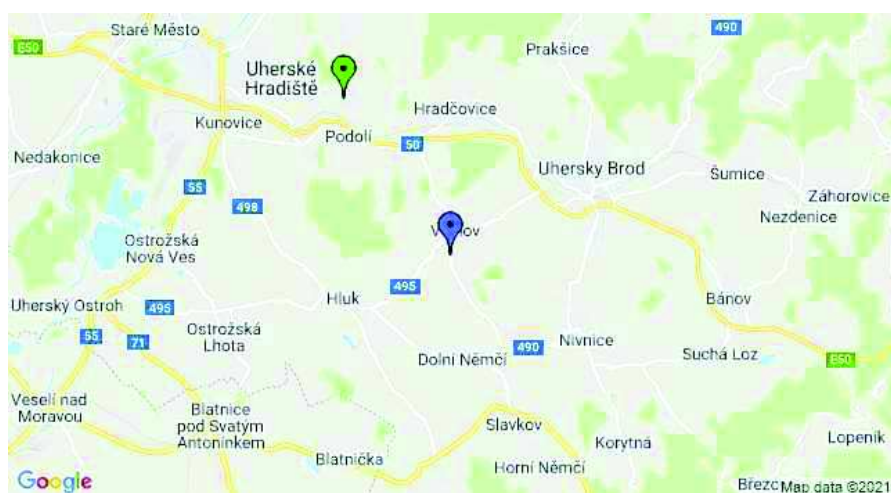
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Popovice u Uherského Hradiště, v okrese Uherské Hradiště, LV 1117 o výměře 978 m<sup>2</sup> Parcela č.6189 - o výměře 978 m<sup>2</sup> (Orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou

provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

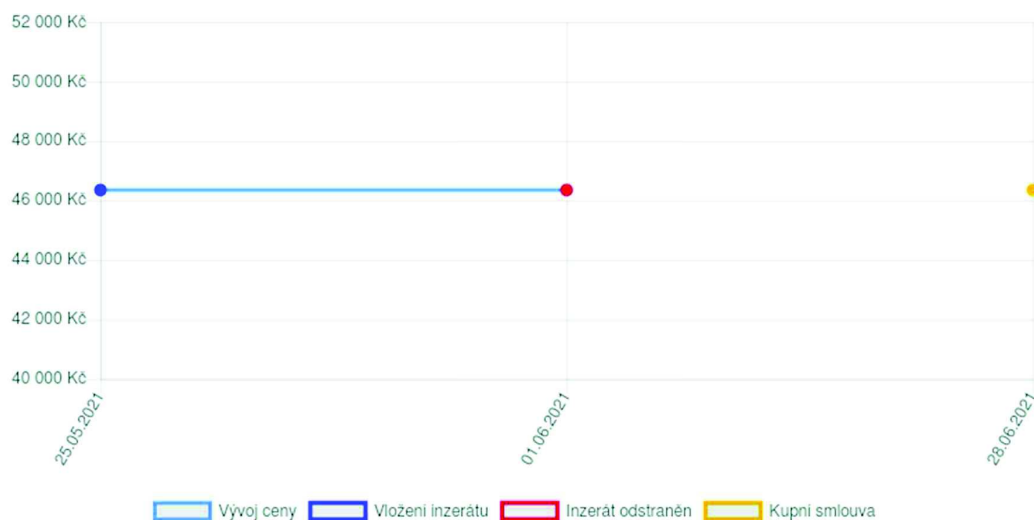


**Prodej, Pozemek, 1030 m<sup>2</sup>, Hluk, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena: 46.350 Kč**

**Adresa: Hluk, okres Uherské Hradiště**

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



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

|                             |                              |                     |                 |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Adresa                      | Hluk, okres Uherské Hradiště | Plocha pozemku (m2) | 1030            |
| Cena dle kupní smlouvy      | 46 350 Kč                    | Současné využití    | zemědělská půda |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 28.06.2021                   | Umístění objektu    | Centrum obce    |
| Číslo řízení                | V-4974/2021-711              |                     |                 |

### Slovní popis

Nabízím prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Hluk, o celkové výměře 1 030 m<sup>2</sup>. Pozemky patří pod: LV 3136 (podíl 1/1) parcelní číslo 3795/85, 3796/18, 2302/474. Orná půda je propachtována s Dolňácko a.s. na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 rok a pachtovném 3 500Kč/ha. Pokud Vás nabídka zaujala či chcete vědět další

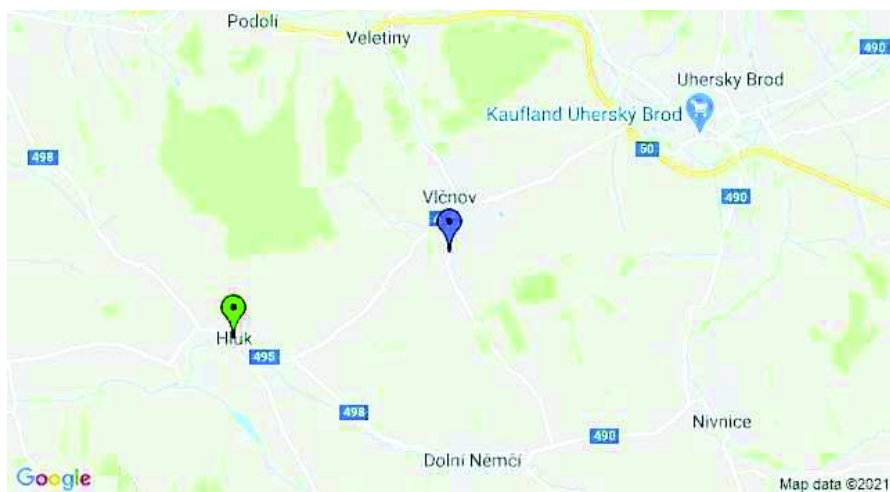


informace, kontaktujte mě prosím primárně přes níže uvedený email. Celková cena za pozemky je: 46 350Kč (45 Kč/m<sup>2</sup>)

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



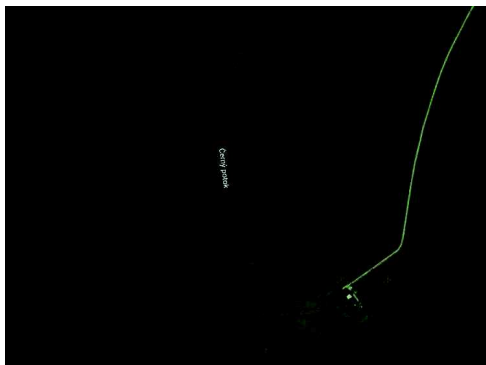
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

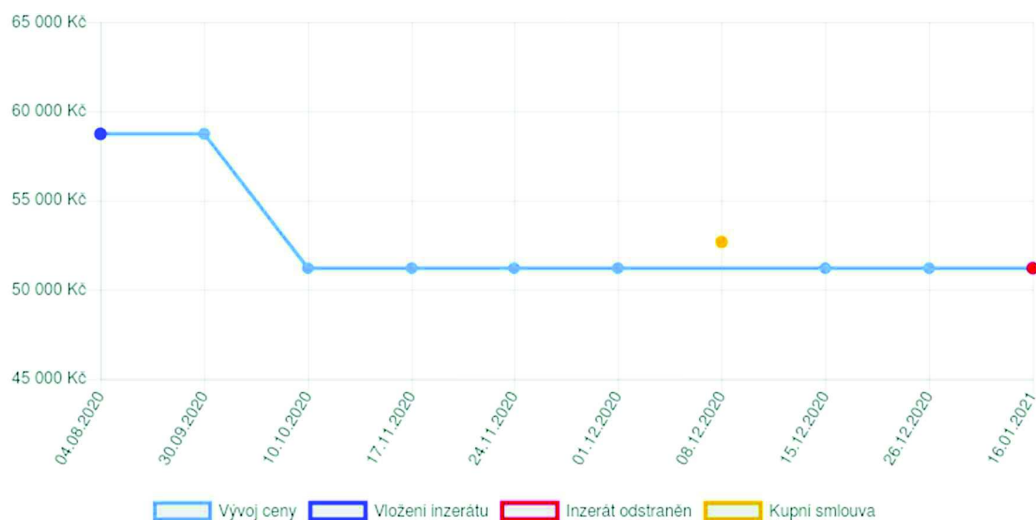


**Prodej, Pozemek, 1506 m<sup>2</sup>, Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště**

**Celková cena: 52.676 Kč**

**Adresa:** Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



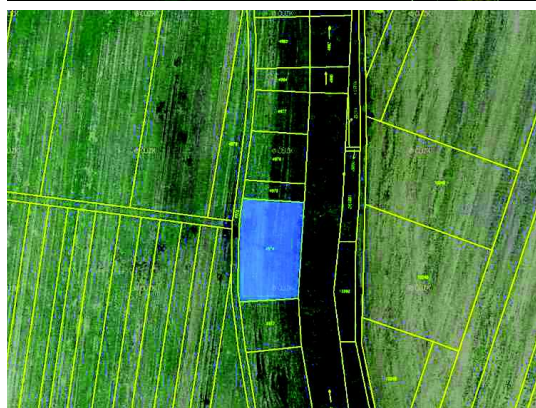
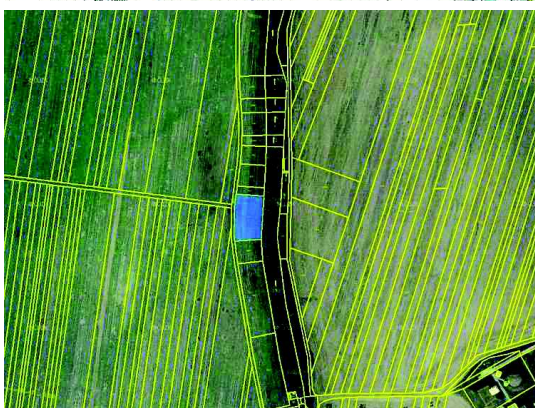
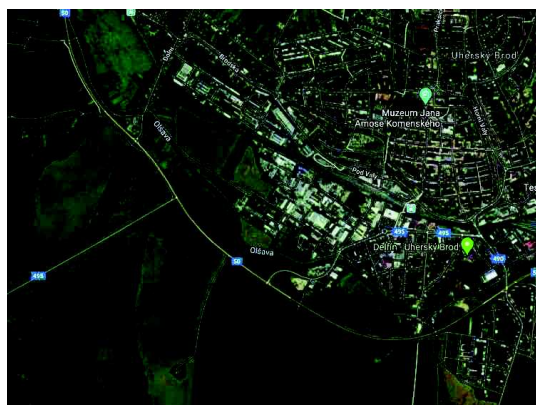
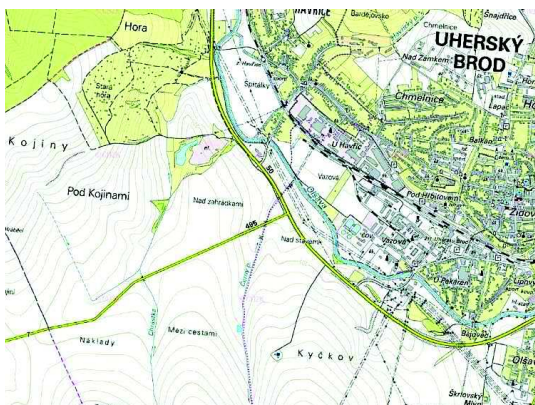
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                               |                     |                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Adresa                      | Havřice, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště | Číslo řízení        | V-4515/2020     |
| Cena dle kupní smlouvy      | 52 676 Kč                                     | Plocha pozemku (m2) | 1506            |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 08.12.2020                                    | Současné využití    | zemědělská půda |

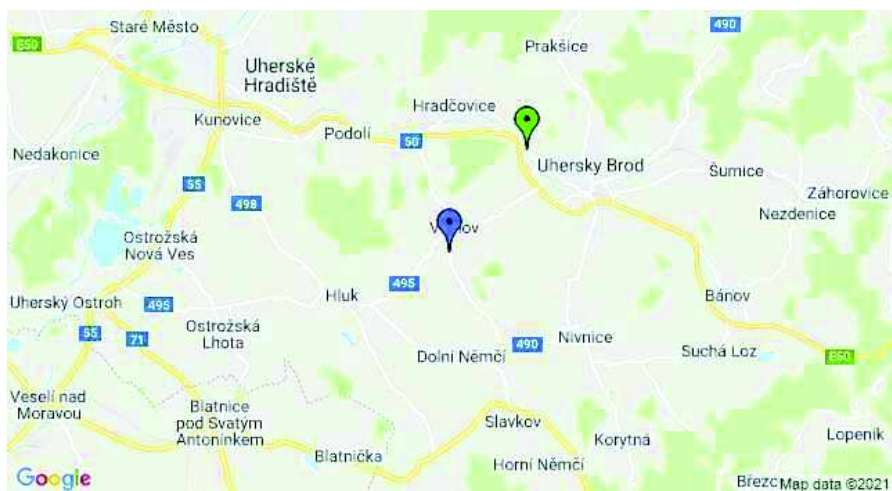
### Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v KÚ Havřice, v okrese Uherské Hradiště, LV 495, o celkové výměře 1 506 m<sup>2</sup>. Bonita půdy je 12,01. Parcela č. 4974 s výměrou 1 506 m<sup>2</sup> (druh pozemku - orná půda). Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost