

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18514-731/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad v Teplicích
Mgr. Martin Svoboda
Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Číslo jednací: 110 EX 11344/12-521

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 19.04.2023

Zpracováno ke dni: 25.04.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Vyhnálek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 36 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 25.04.2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE
Husitská 692/3, Teplice, 415 01
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Martin Svoboda

Došlo dne:	3.05.2023	Hod.	1000
RR 538210529 67		Min.	
Počet stejnopisů:	2		
Počet příloh:	72	Podpis:	

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3505/100, 3569/10, 3667/98, 6444/12, 10695 na LV č. 1438 v obci Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, katastrální území Uherský Brod [772984]

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	LV č. 1438
Adresa předmětu ocenění:	Uherský Brod, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Uherský Brod
Ulice:	-
Katastrální území:	Uherský Brod [772984]

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Janíček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 3505/100, 3569/10, 3667/98, 6444/12, 10695 v obci Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, katastrální území Uherský Brod [772984].

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 3505/100, 3569/10, 3667/98, 6444/12, 10695.

Oceňované pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny takto. Pozemek s.p.č. 3505/100 je v plochách S – smíšené plochy a je oceněn dle možného využití jako stavební pozemek. Parcely č. 6444/12 a 3569/10 jsou zařazeny do ploch veřejných prostranství s využitím jako komunikace a parcely č. 3667/98 a 10695 jsou zařazeny do zemědělských ploch s využitím jako orná půda. Dle tohoto zařazení je ocenění porovnávací metodou rozděleno do 3 částí.

Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po nezpevněných či zpevněných obecních cestách.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích.

Vlastník nemá zvýšený kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemků	Parcelní čísla	parc. č. 3505/100, 3569/10, 3667/98, 6444/12, 10695
	Druh pozemků	zemědělské pozemky, plochy veřejného prostranství a stavební pozemek
	Územní plán	Plochy Z - zemědělské plochy, plochy S – smíšené plochy, P* - plochy veřejného prostranství (komunikace)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemků	Převážně rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněných a zpevněných obecních cestách
	Stavby na pozemku	-

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 1438
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Uherský Brod
Katastrální území: Uherský Brod
Počet obyvatel: 16 206
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 923,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 431,00\ Kč/m^2}$

Obsah

1. Pozemky

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluhl. 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 431,-	0,990		1 416,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	3505/100	478	1 416,69	677 177,82
Stavební pozemek - celkem			478		677 177,82

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 431,-	0,240 1,000	343,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3569/10	41	343,44	14 081,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	6444/12	31	343,44	10 646,64
Ostatní stavební pozemky - celkem			72		24 727,68

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 ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3667/98	30600	8 716	15,65	120,00	34,43	300 091,88
orná půda	10965	31010	154	16,52	120,00	36,34	5 596,36
orná půda	10965	31000	4 037	17,92	120,00	39,42	159 138,54
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			12 907 m ²				464 826,78

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 166 732,28 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 1 166 732,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 166 732,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 166 730,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostošedesátšesttisícšedsmsettřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

A) Pozemky zemědělské – č. 3667/98, 10695

Uherský Brod, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	12907 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
1	Prakšice, okres Uherské Hradiště	1795 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
2	Veletiny, okres Uherské Hradiště	5177 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
3	Nezdenice, okres Uherské Hradiště	12845 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
4	Nedachlebice, okres Uherské Hradiště	11829 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
5	Šumice, okres Uherské Hradiště	7765 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
6	Hradčovice, okres Uherské Hradiště	4122 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-
7	Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště	16693 m ²	Orná půda	Bez sítí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52,00 Kč	1	52,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	52,00 Kč
2	44,39 Kč	1	44,39 Kč	1	1	1	1	1	1	1	44,39 Kč
3	28,80 Kč	1	28,80 Kč	1	1	1	1	1	1	1	28,80 Kč
4	57,00 Kč	1	57,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	57,00 Kč
5	47,42 Kč	1	47,42 Kč	1	1	1	1	1	1	1	47,42 Kč
6	32,27 Kč	1	32,27 Kč	1	1	1	1	1	1	1	32,27 Kč
7	47,82 Kč	1	47,82 Kč	1	1	1	1	1	1	1	47,82 Kč
Celkem průměr											44,24 Kč
Minimum											28,80 Kč
Maximum											57,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											10,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											34,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											54,47 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

44,24 Kč/m²

* 12907 m²

= 571 043 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

571 000 Kč

B) Pozemky smíšené stavební – pozemek č. 3505/100

Uherský Brod, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	478 m ²	stavební	V blízkém okolí	-	-
1	Cihlářská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	1715 m ²	stavební	V blízkém okolí	Starší dům na pozemku	-
2	Vinohradská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	830 m ²	stavební	V blízkém okolí	-	-
3	Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	2789 m ²	Stavební s omezením	V blízkém okolí	-	-
4	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	1397 m ²	stavební	Elektrika, zbytek v okolí	Projekt na RD	-
5	Maršovská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	1263 m ²	Stavební s omezením	Elektrika, zbytek v okolí	-	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 457,73 Kč	0.9	1 311,95 Kč	1	0.97	1	1	1.03	1	0.9991	1 313,13 Kč
2	2 048,19 Kč	0.9	1 843,37 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	1 880,99 Kč
3	1 500,00 Kč	0.9	1 350,00 Kč	1	0.94	0.97	1	1	1	0.9118	1 480,59 Kč
4	1 574,80 Kč	1	1 574,80 Kč	0.97	0.97	1	1.03	1.03	1	0.99820081	1 577,64 Kč
5	1 300,00 Kč	0.9	1 170,00 Kč	1	0.97	0.98	1.03	1	1	0.969612	1 206,67 Kč
Celkem průměr											1 491,80 Kč

Minimum	1 206,67 Kč
Maximum	1 880,99 Kč
Směrodatná odchylka - s	260,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 230,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 752,66 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita	
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku	
K3 - Koeficient úpravy: účel užití	
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě	
K5 - Koeficient úpravy: jiné	
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 491,80 Kč/m²

* 478 m²

= 713 082 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

713 000 Kč

Jelikož se u porovnávaných stavebních pozemků převážně nepodařilo dohledat reálné kupní ceny, vychází se z cen inzerovaných a stanovuje cena tržní hodnota.

C) Veřejné prostranství (komunikace) – č. 6444/12, 3569/10

Pro porovnání se nepodařilo dohledat v řešené lokalitě za poslední rok obdobné srovnávací pozemky, které byly nebo jsou na prodej. Proto se u tohoto druhu pozemku vychází z ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu.

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu 1 166 730,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody (cena obvyklá)

D) Zemědělské pozemky – č. 3667/98, 10695

Výsledek dle tržního porovnání (tržní hodnota) 571 000 Kč

E) Stavební pozemek – č. 3505/100

Výsledek dle tržního porovnání 713 000 Kč

F) Veřejné prostranství (komunikace) – č. 6444/12, 3569/10

Pro porovnání se nepodařilo dohledat v řešené lokalitě za poslední rok obdobné srovnávací pozemky, které byly nebo jsou na prodej. Proto se u tohoto druhu pozemku bude v závěru vycházet z ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu, a tj.

25 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV č. 1438 v obci Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, katastrální území Uherský Brod [772984].

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

$571\,000 + 713\,000 + 25\,000 = 1\,309\,000$ Kč

Z toho hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 činí:

$1\,309\,000 / 2 = 654\,500$ Kč

Jelikož jde o spoluvlastnický podíl, který je na trhu hůře obchodovatelný, aplikuje se srážka 10 %.

$654\,500 \cdot 0,9 = 589\,050$ Kč

Jelikož se pro stanovení ceny obvyklé nepodařilo u všech oceňovaných druhů vyhledat porovnatelné vzorky s reálně dosaženými kupními cenami, stanovuje se závěrem pouze tržní hodnota oceňovaných nemovitostí takto:

Tržní hodnota po zaokrouhlení:

589 000,- Kč

Slovy: pětsetosmdesátdevětisíckorunčeských

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

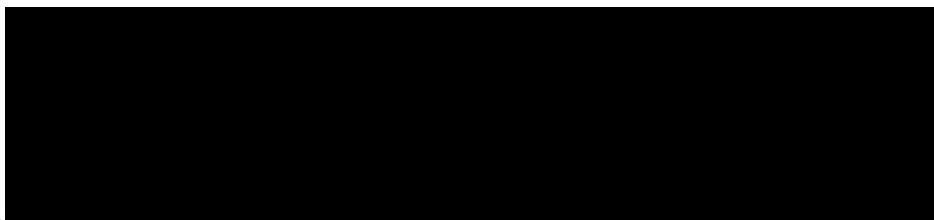
Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.04.2023



Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 18514-731/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1438
Katastrální území:	Uherský Brod [772984]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
3505/100
3569/10
3667/98
6444/12
10695

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

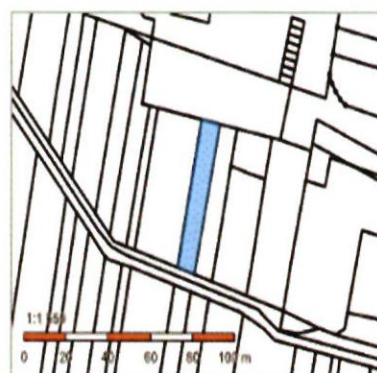
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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 25.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3505/100
Obec:	Uherský Brod (592731)
Katastrální území:	Uherský Brod (772984)
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	478
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14, října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	478

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Vávra Jiří
Zahájení exekuce - Vávra Jiří
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

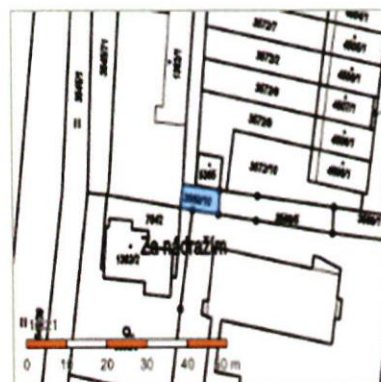
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3569/10
Obec:	Uherský Brod [592731]
Katastrální území:	Uherský Brod [772984]
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14, řjna 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vávra Jiří
Zahájení exekuce - Vávra Jiří
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

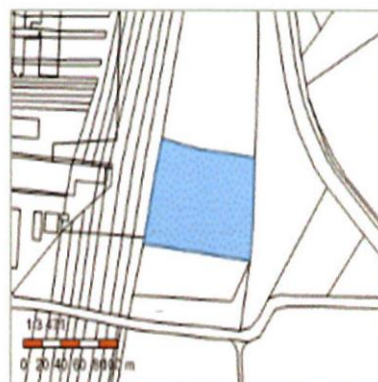
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3667/98
Obec:	Uherský Brod (592731)
Katastrální území:	Uherský Brod (772984)
Číslo LV:	1438
Výměra (m ²):	8716
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14, řijna 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30500	8716

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vávra Jiří
Zahájení exekuce - Vávra Jiří
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

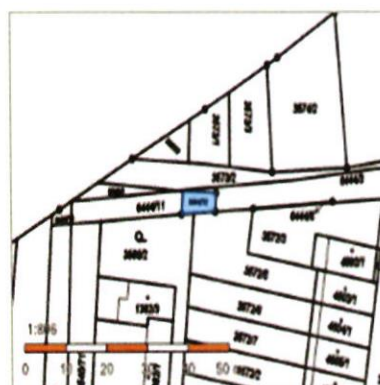
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6444/12
Obec:	Uherský Brod [592731]
Katastrální území:	Uherský Brod [772984]
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	31
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14, Pjina 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Vávra Jiří
Zahájení exekuce - Vávra Jiří
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

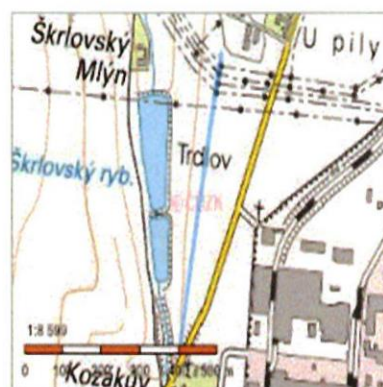
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2023 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10695
Obec:	Uherský Brod (592731)
Katastrální území:	Uherský Brod (772984)
Číslo LV:	1438
Výměra [m ²]:	4191
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janiček Petr, Pořadí 322, 68801 Uherský Brod	1/2
Vávra Jiří, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31010	154
31000	4037

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

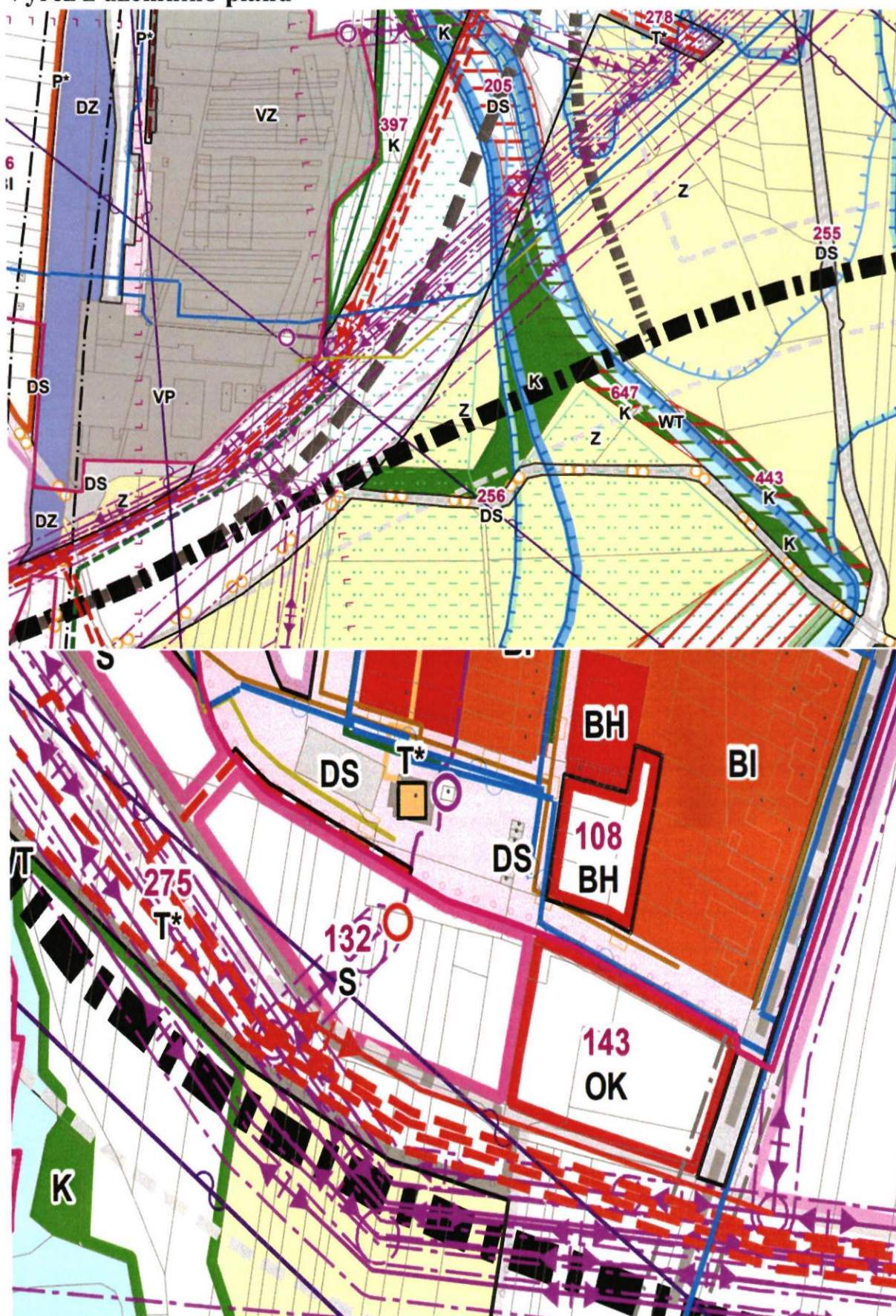
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vávra Jiří
Zahájení exekuce - Vávra Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

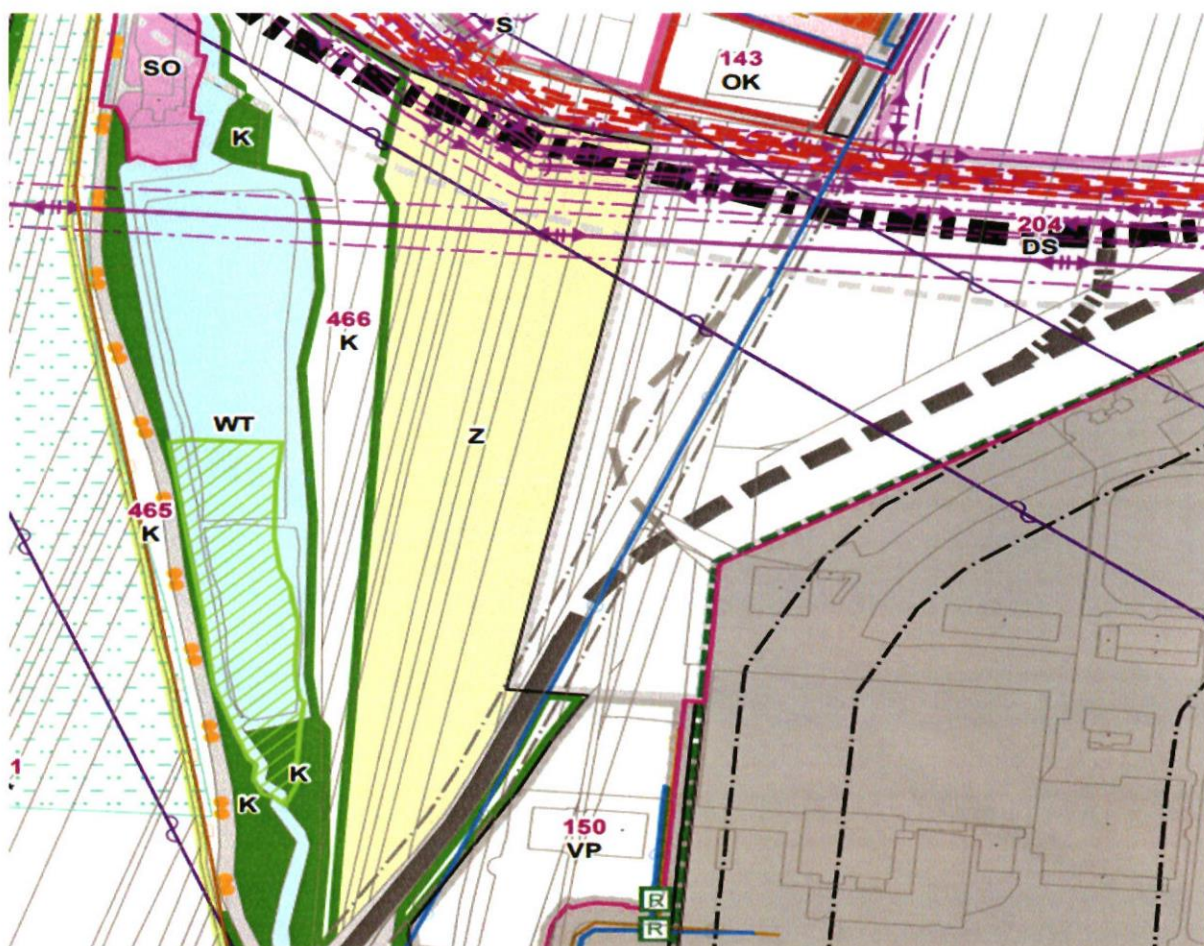
Růžení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 25.04.2023 19:00.

Výřez z územního plánu





STAV NÁVRH REZERVA

	B	
BH	BH	
BI	BI	
	RH	
RI	RI	
RZ	RZ	
RX	RX	
OV	OV	
OK	OK	
OS	OS	
OX	OX	
OH	OH	
P*	P*	
SO	SO	SO
SO.1		
SO.2	SO.2	
S	S	S

PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO

PLOCHY HROMADNÉ REKREACE

PLOCHY RODINNÉ REKREACE

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY

PLOCHY REKREACE SPECIFICKÝCH FOREM

PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI

PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ

PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI SPECIFICKÝCH FOREM

PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ

	B		PLOCHY BYDLENÍ
BH	BH		PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO
BI	BI		PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO
	RH		PLOCHY HROMADNÉ REKREACE
RI	RI		PLOCHY RODINNÉ REKREACE
RZ	RZ		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY
RX	RX		PLOCHY REKREACE SPECIFICKÝCH FOREM
OV	OV		PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
OK	OK		PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ
OS	OS		PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT
OX	OX		PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI SPECIFICKÝCH FOREM
OH	OH		PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY
P	P		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
SO	SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SO.1			PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ
SO.2	SO.2		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
S	S	S	PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ
DS	DS	DS	PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
DZ			PLOCHY PRO DRÁŽNÍ DOPRAVU
	DL		PLOCHY PRO LETECKOU DOPRAVU
T	T		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TO.1	TO.1		PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
VP	VP		PLOCHY PRO PRŮMYSLVOU VÝROBU A SKLADY
VD	VD		PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY
VX			PLOCHY PRO SPECIFICKÉ DRUHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VZ	VZ		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNICKOU VÝROBU
WT	WT	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY
WP			PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ
Z	Z		PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
ZP	ZP		PLOCHY PARKŮ A HISTORICKÝCH ZAHRAD
K	K	K	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
P	P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L	L		PLOCHY LESNÍ
S*	S*		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

A) Zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 1795 m², Prakšice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 93 340 Kč

Lokalita: Prakšice, okres Uherské Hradiště

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

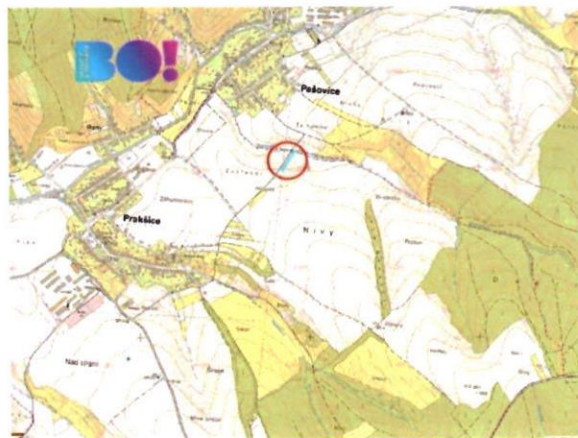
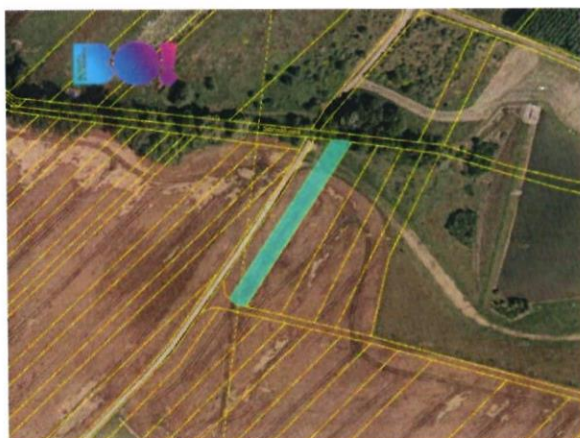


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

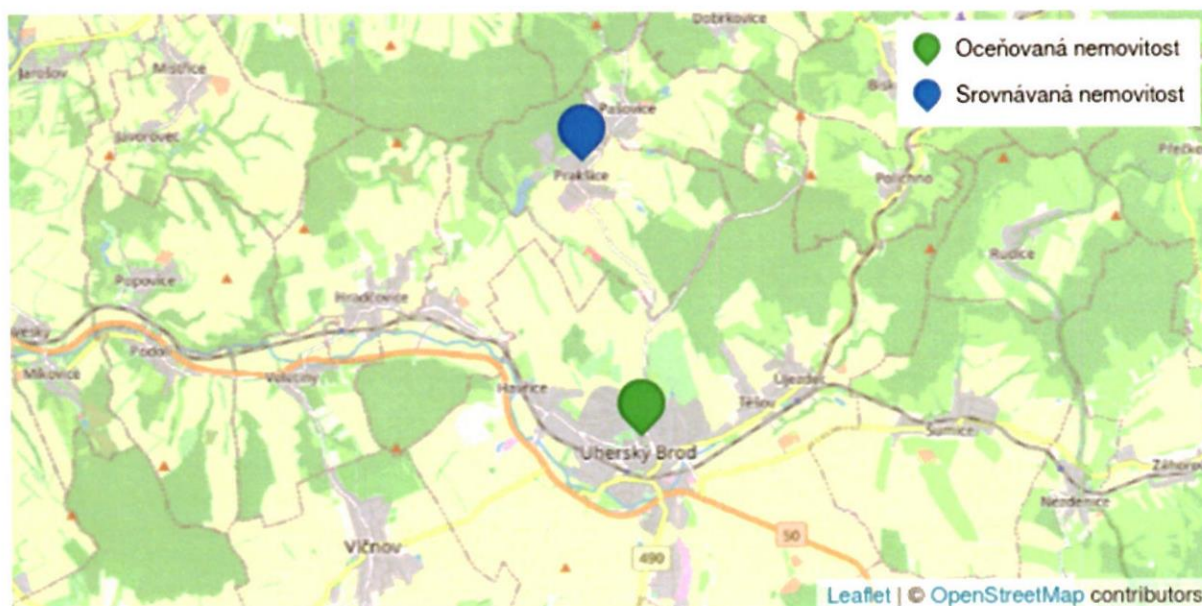
Lokalita	Prakšice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	93 340 Kč
Číslo řízení	V-270/2023-742	Datum podpisu KS	25.01.2023
Plocha pozemku	1795 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 7907 m² v katastrálním území Prakšice, okres Uherské Hradiště. Jedná se o pruh v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 00850. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

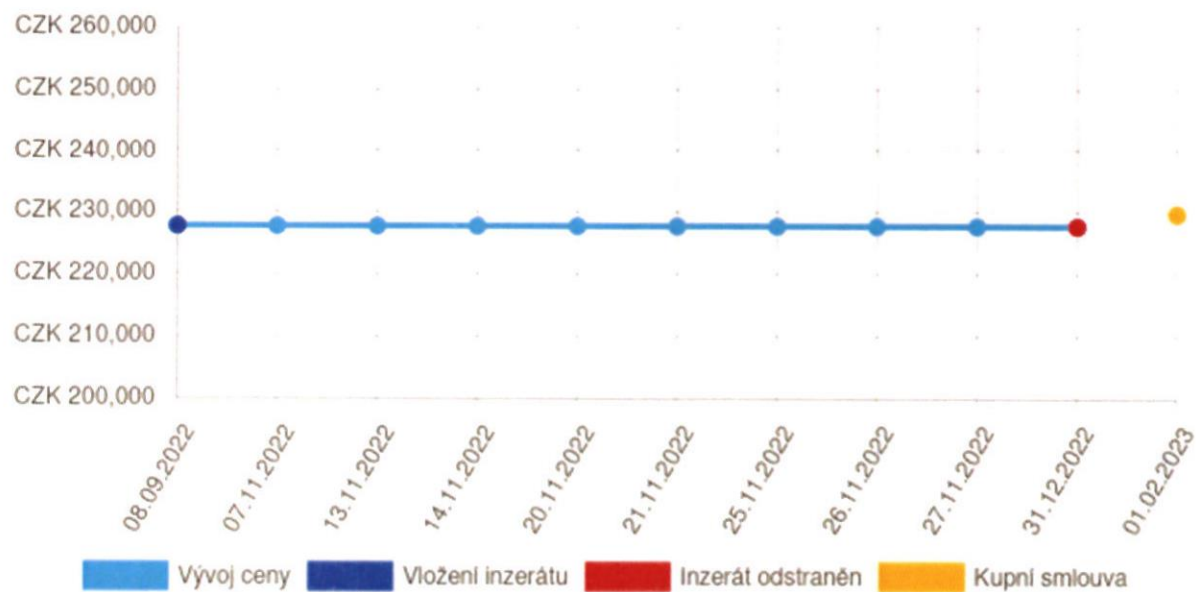


Pozemek, 5177 m², Veletiny, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 229 788 Kč

Lokalita: Veletiny, okres Uherské Hradiště

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

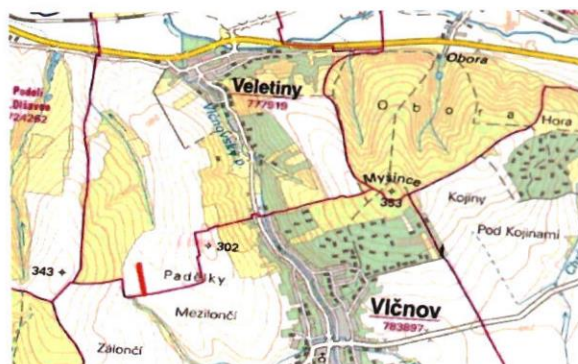


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

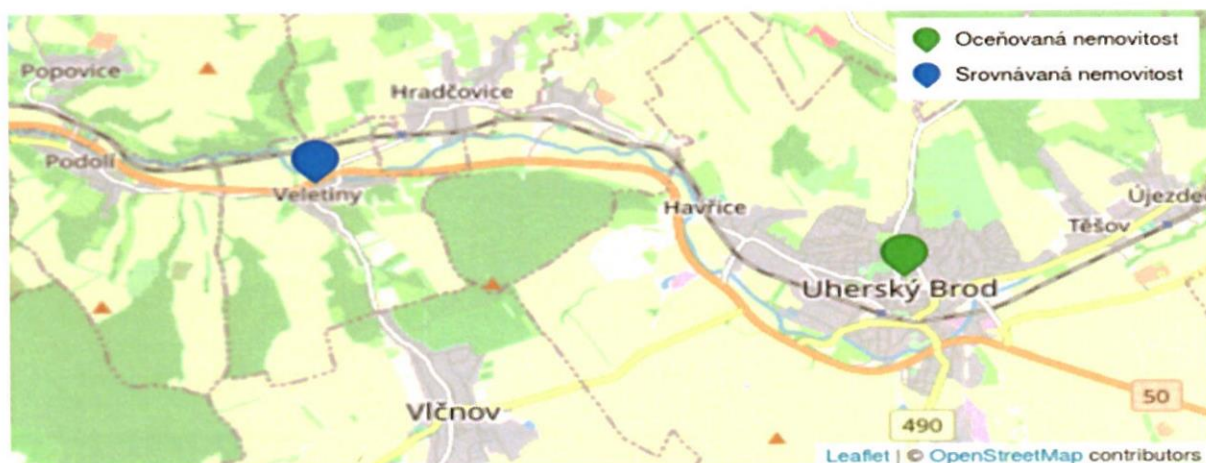
Lokalita	Veletiny, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	229 788 Kč
Číslo řízení	V-379/2023-742	Datum podpisu KS	01.02.2023
Plocha pozemku	5177 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Veletiny v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 1738/1 a 1738/2 zapsané na LV 970 v KÚ Veletiny. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 5 177 m² a vše je vedeno jako orná půda. Pozemky se vyznačují vysokou bonitou půdy v hodnotě 17,41 Kč. Území vinařské obce Veletiny se rozprostírá na úpatí svahů Hlucké pahorkatiny u řeky Olšavy na hlavní komunikaci mezi Uherským Brodem a Uherským Hradištěm. Rozprostírá se na levém břehu řeky Olšavy a v údolí podél Vlčnovského potoka, z jižní a západní strany lemována zalesněnými stráněmi. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

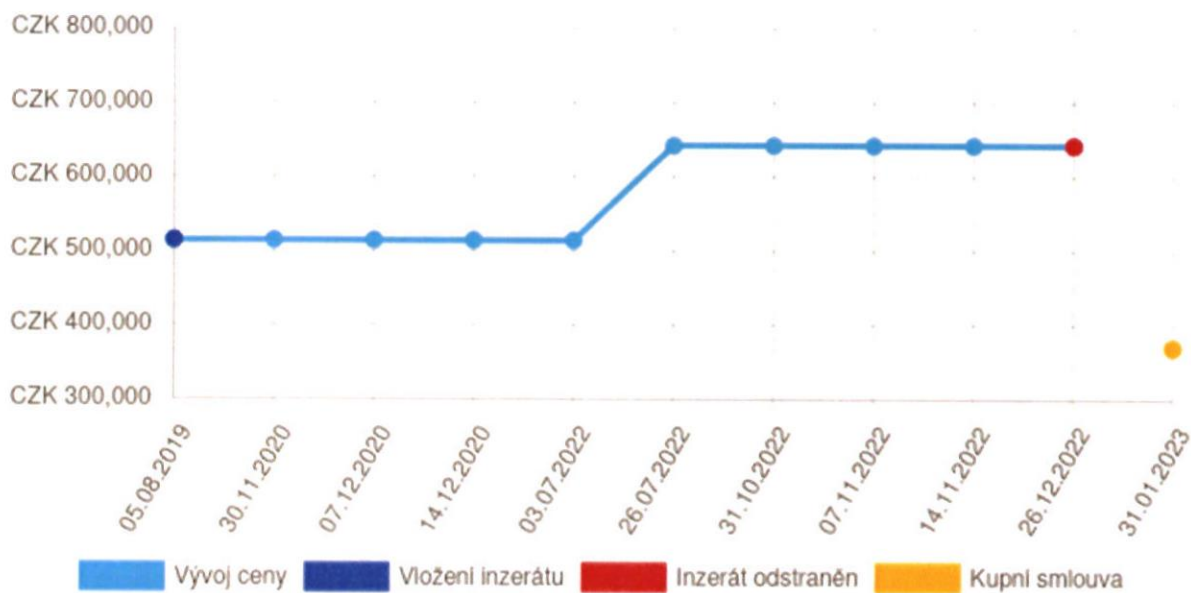


Pozemek, 12845 m², Nezdenice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 370 000 Kč

Lokalita: Nezdenice, okres Uherské Hradiště

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



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

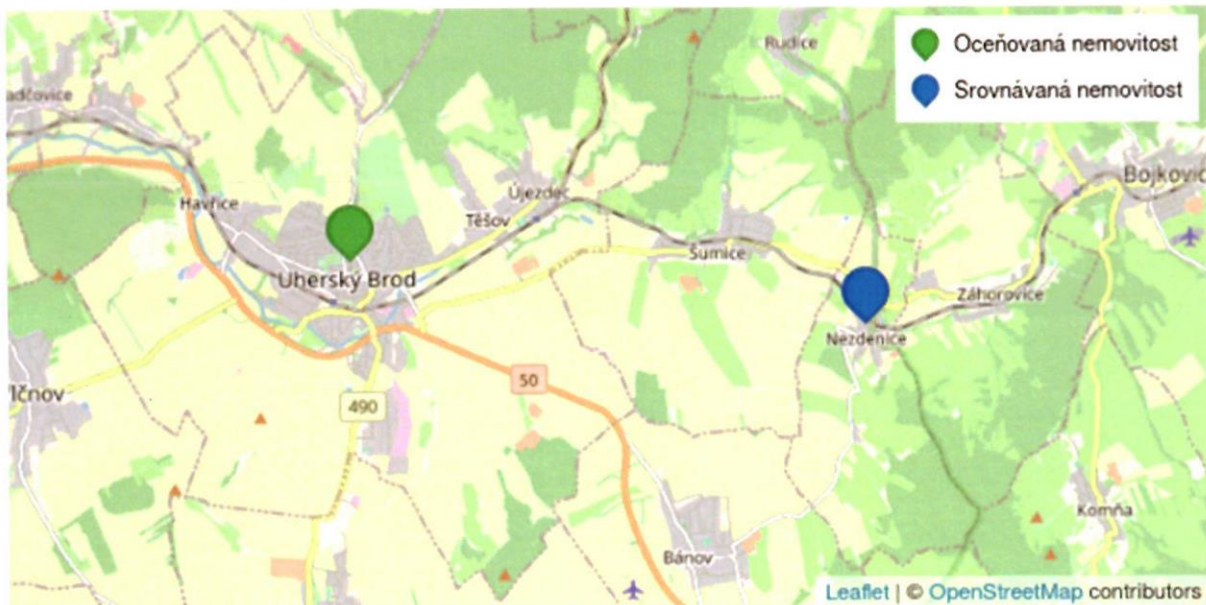
Lokalita	Nezdenice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	370 000 Kč
Číslo řízení	V-353/2023-742	Datum podpisu KS	31.01.2023
Plocha pozemku	12845 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek-orná půda o celkové rozloze 12 845 m² v k.ú.Nezdenice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

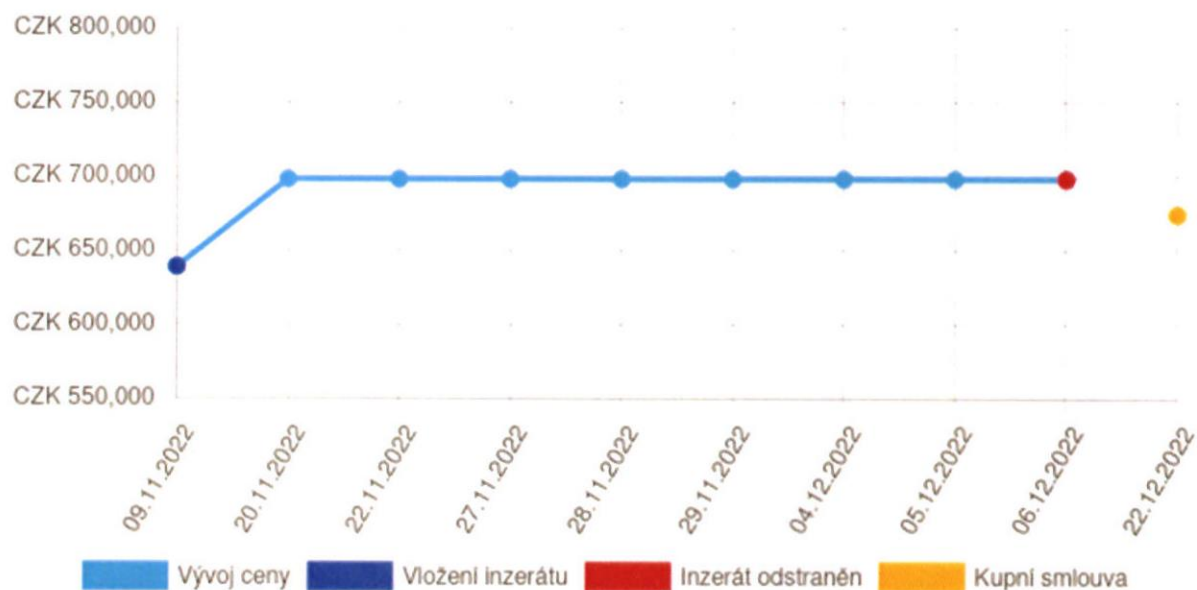


Pozemek, 11829 m², Nedachlebice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 674 253 Kč

Lokalita: Nedachlebice, okres Uherské Hradiště

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

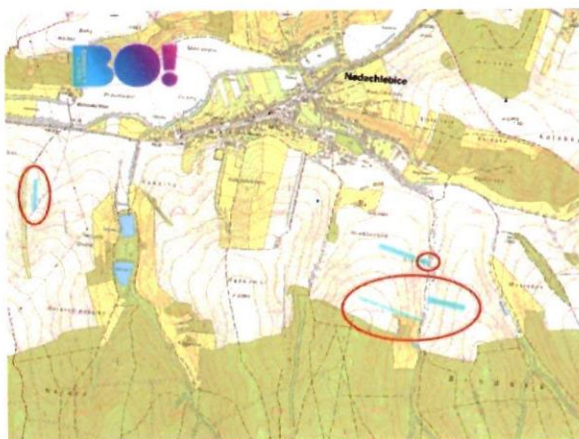
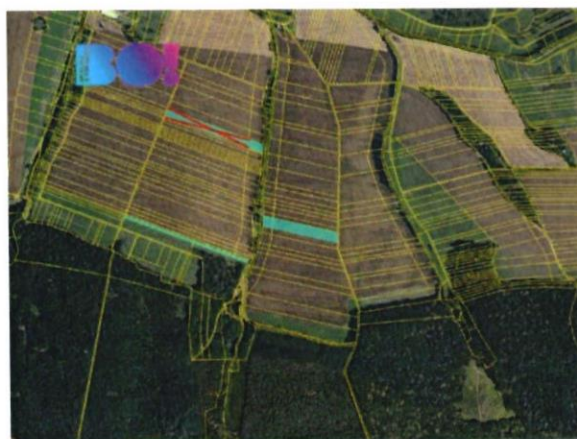
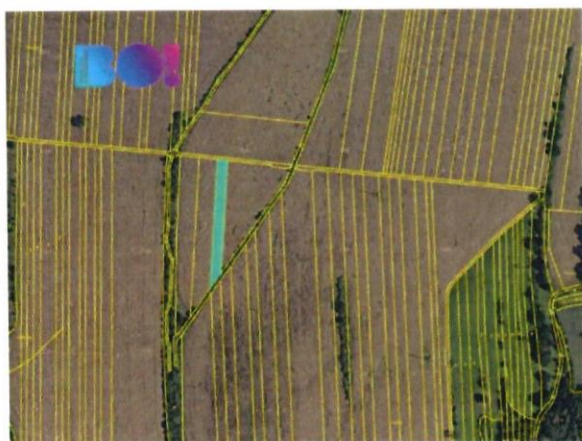


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

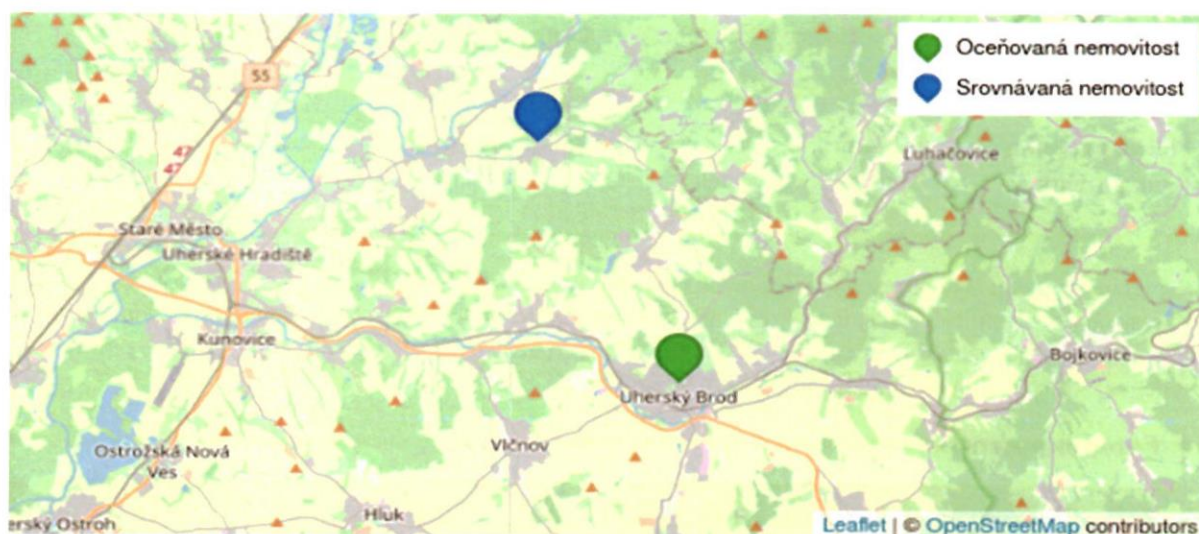
Lokalita	Nedachlebice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	674 253 Kč
Číslo řízení	V-7591/2022-711	Datum podpisu KS	22.12.2022
Plocha pozemku	11829 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a trvalý travní porost o celkové výměře 11829 m² v katastrálním území Nedachlebice, okres Uherské Hradiště. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné a nezpevněné komunikaci. BPEJ 30850, 31110, 31410, 34177. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

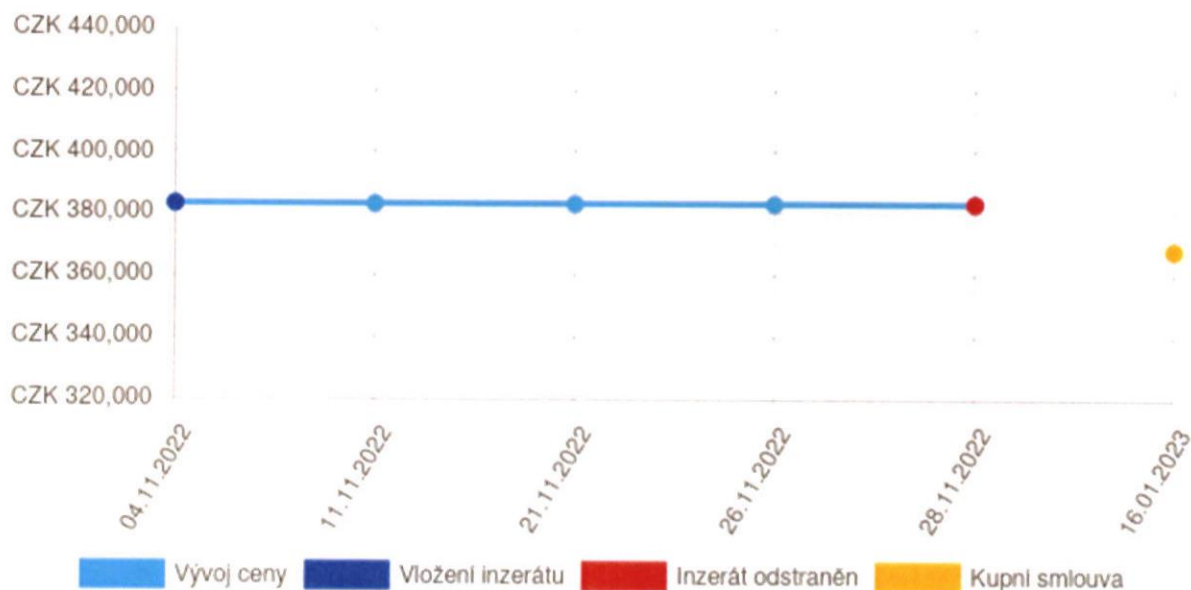


Pozemek, 7765 m², Šumice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 368 205 Kč

Lokalita: Šumice, okres Uherské Hradiště

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

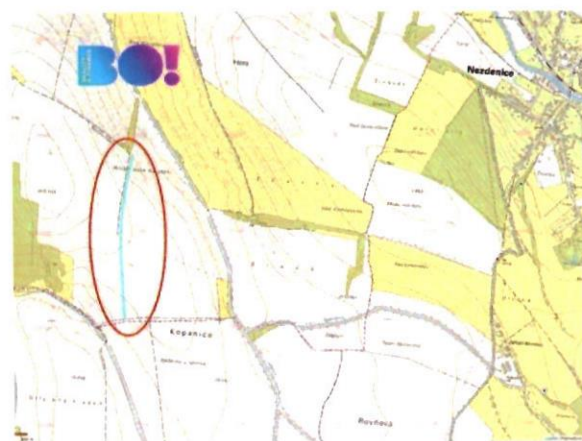
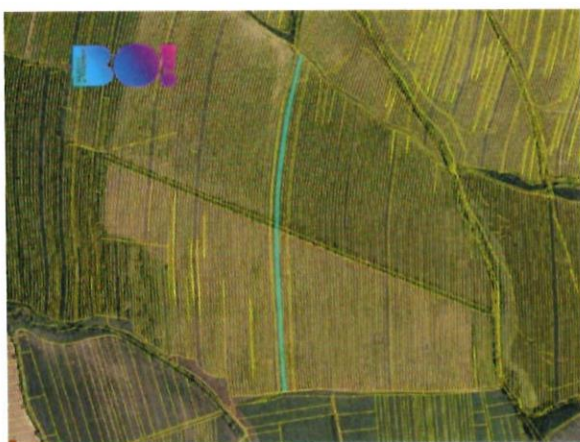


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

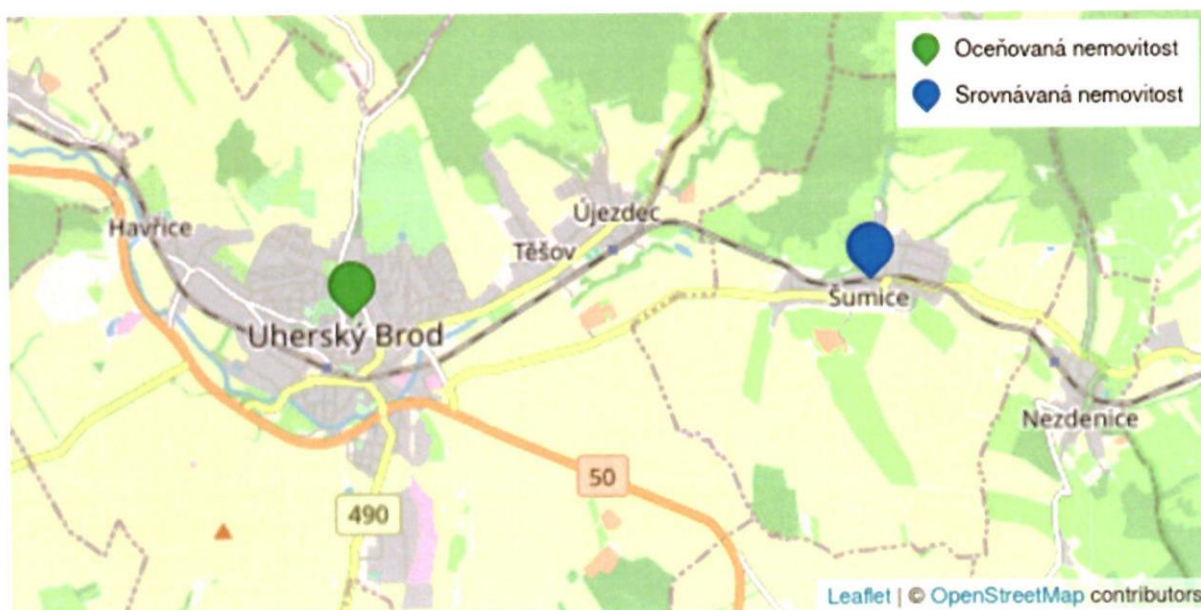
Lokalita	Šumice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	368 205 Kč
Číslo řízení	V-149/2023-742	Datum podpisu KS	16.01.2023
Plocha pozemku	7765 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a lesní pozemek o celkové výměře 7765 m² v katastrálním území Šumice u Uherského Brodu, okres Uherské Hradiště. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 30700, 30710, 32011, 32054, 32414. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

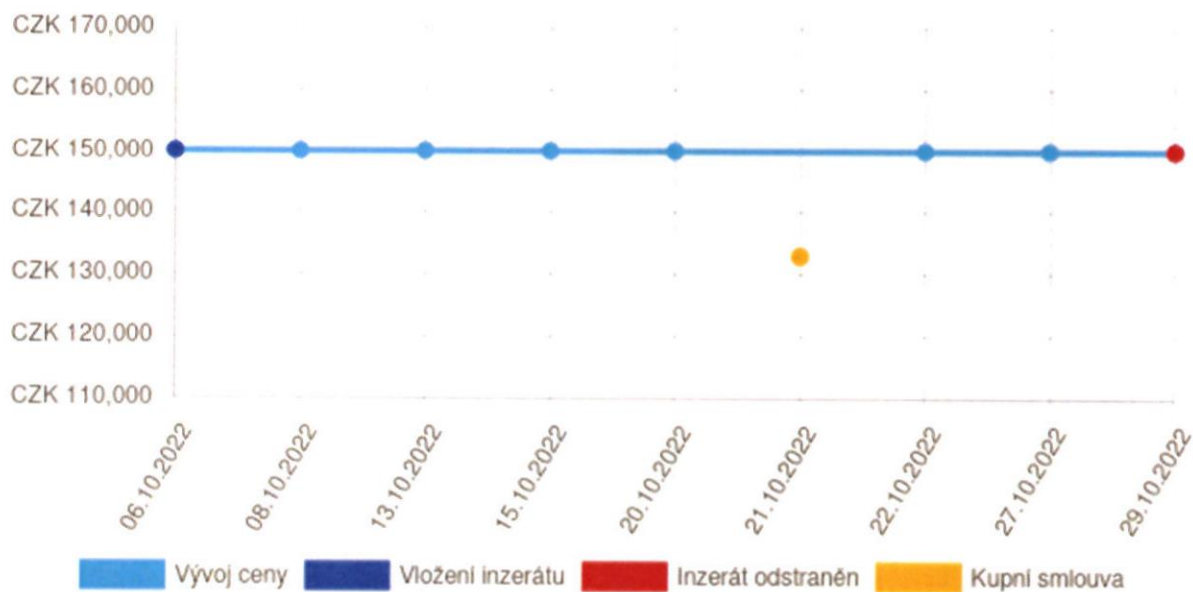


Pozemek, 4122 m², Hradčovice, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 133 000 Kč

Lokalita: Hradčovice, okres Uherské Hradiště

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

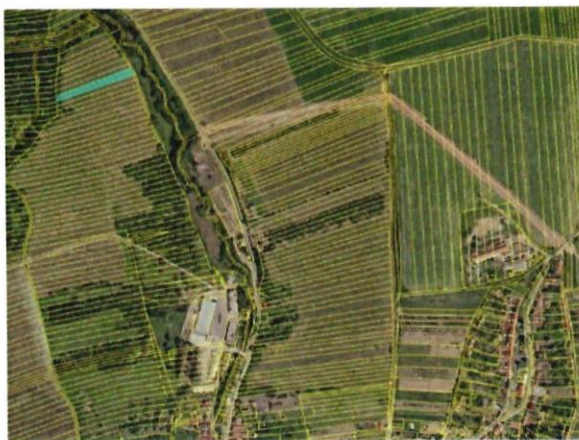


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

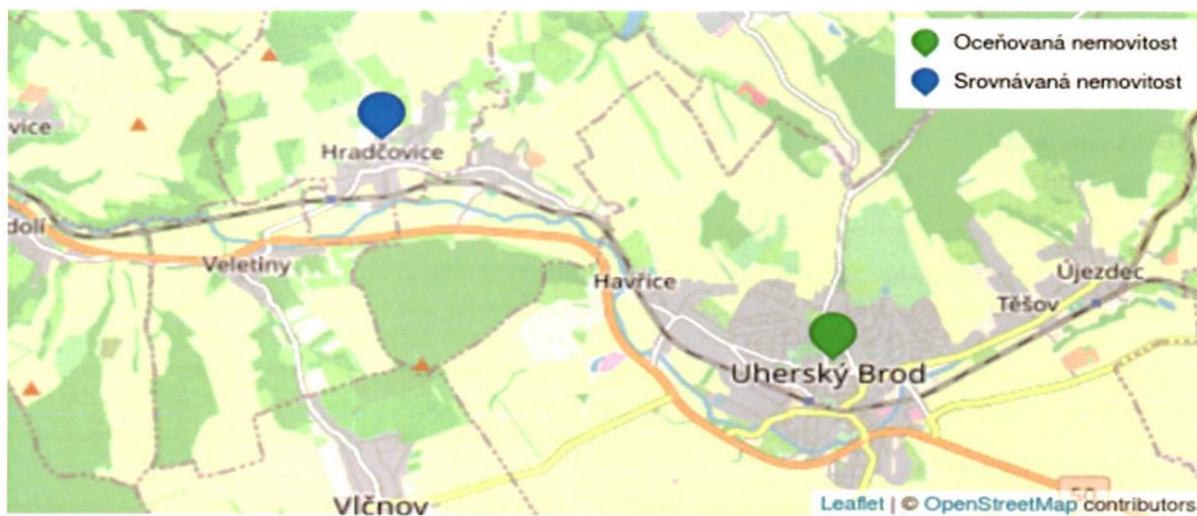
Lokalita	Hradčovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	133 000 Kč
Číslo řízení	V-3432/2022-742	Datum podpisu KS	21.10.2022
Plocha pozemku	4122 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ve výhradním zastoupení ke koupi pozemek v katastrálním území Hradčovice, LV 1208 o výměře 4122 m². Parcela č. 5580 - o výměře 1446 m² (orná půda) Parcela č. 4548 - o výměře 1819 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 5579 - o výměře 857 m² (trvalý travní porost) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace



Pozemek, 16693 m², Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 798 288 Kč

Lokalita: Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště

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

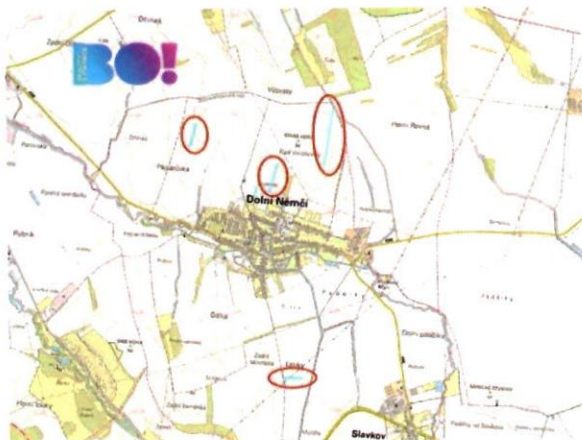
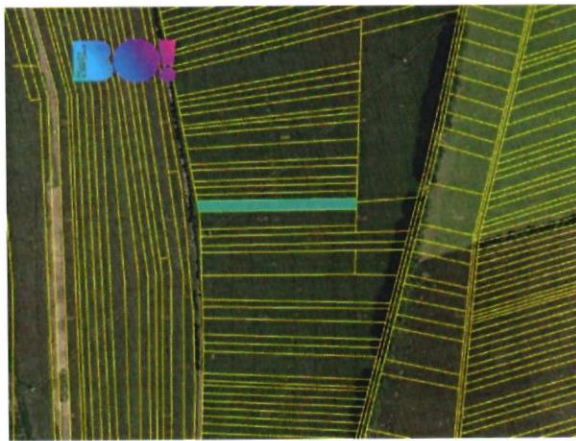
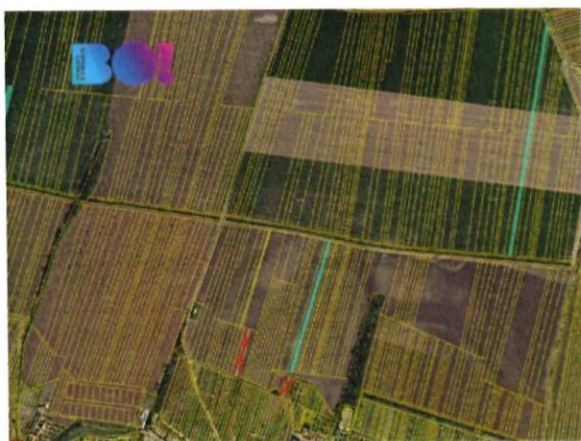


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

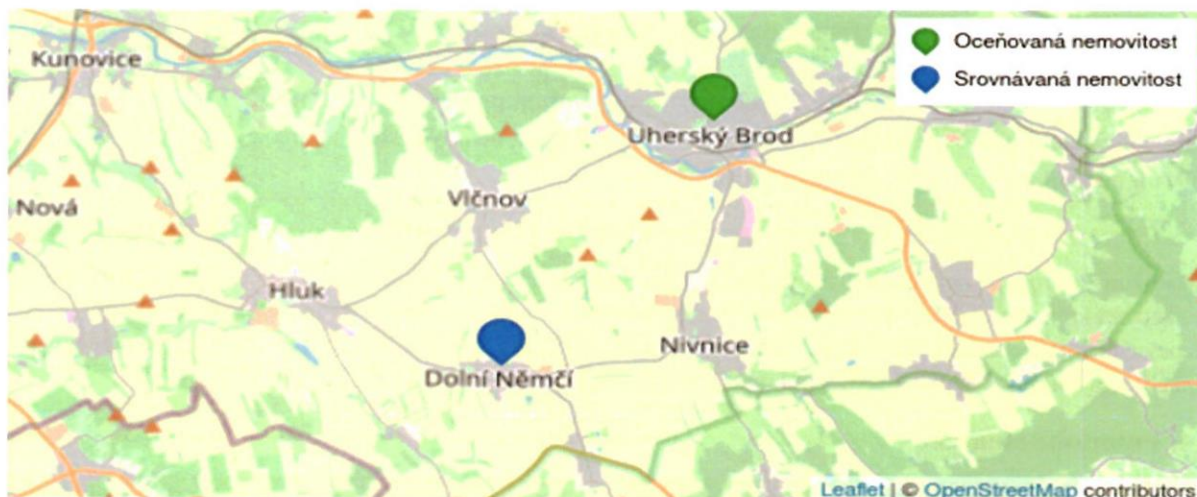
Lokalita	Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	798 288 Kč
Číslo řízení	V-3586/2022-742	Datum podpisu KS	04.11.2022
Plocha pozemku	16693 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a trvalý travní porost o celkové výměře 16693 m² v katastrálním území Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné i nezpevněné komunikaci. BPEJ 32011, 32411, 30710, 36000, 62021. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



B) Plochy stavebních pozemků

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

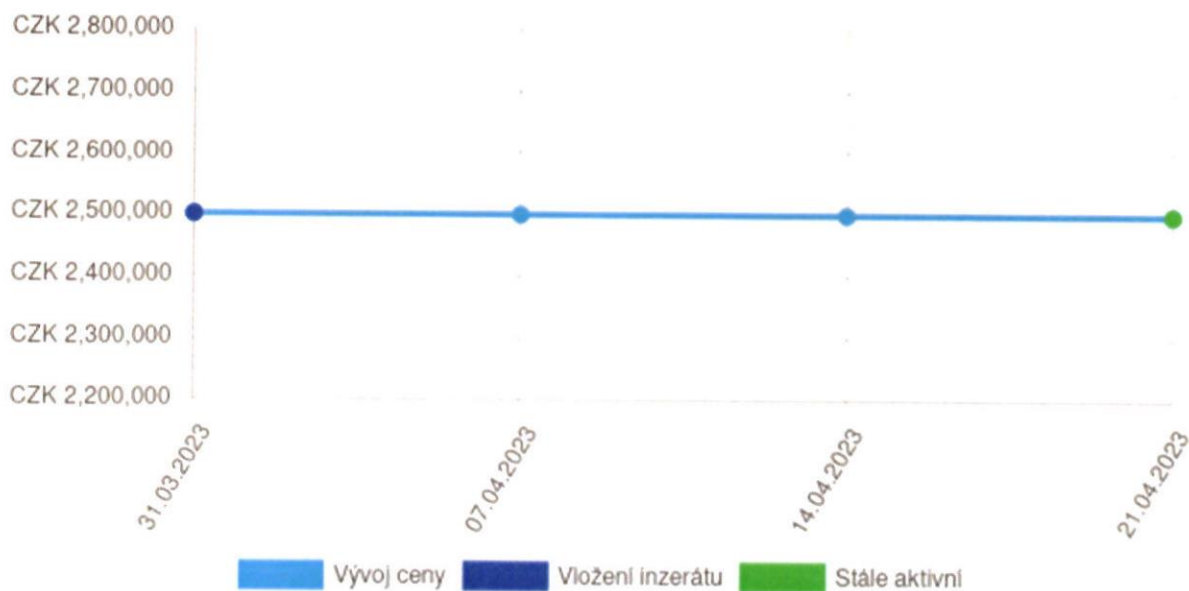


Pozemek, 1715 m², Cihlářská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Cihlářská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



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

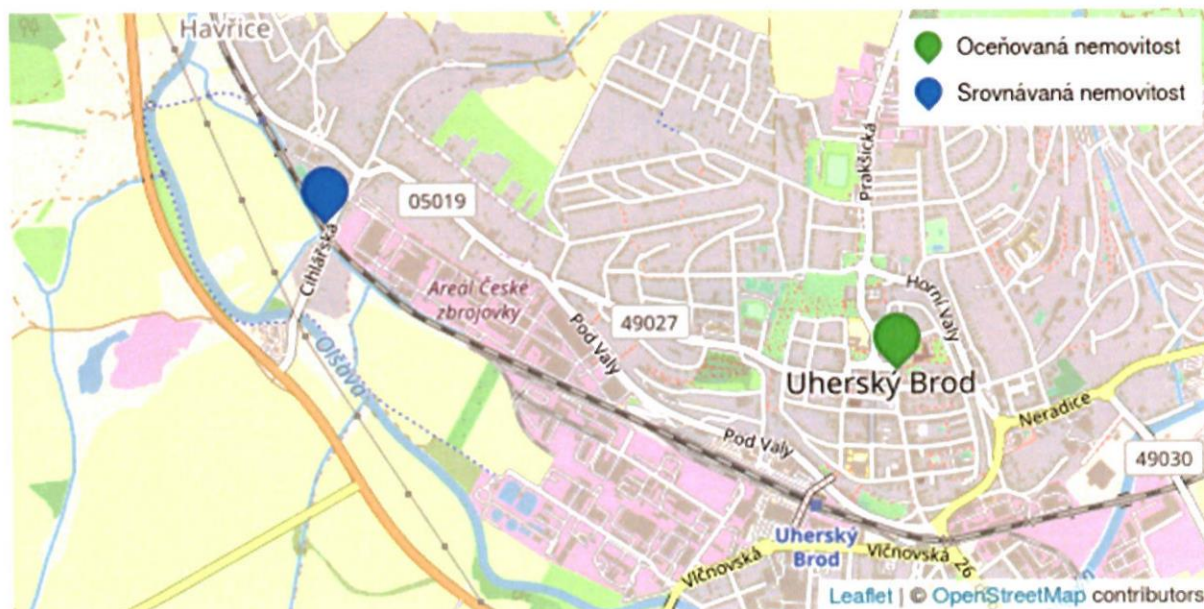
Lokalita	Cihlářská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena	2 500 000 Kč
Plocha pozemku	1715 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

- Nabízím k prodeji starší rodinný dům s pozemkem 1715m2 - Potřeba celková rekonstrukce - Lze využít ke komerčním prostorům nebo stavbě nového domu

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

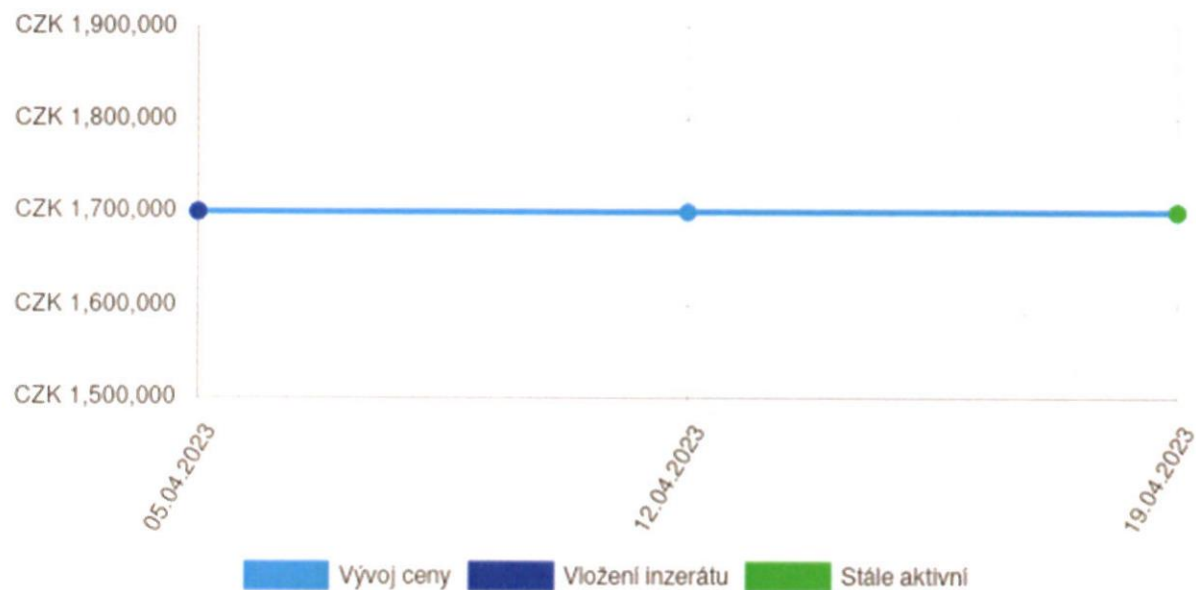


Pozemek, 830 m², Vinohradská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 1 700 000 Kč

Lokalita: Vinohradská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



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

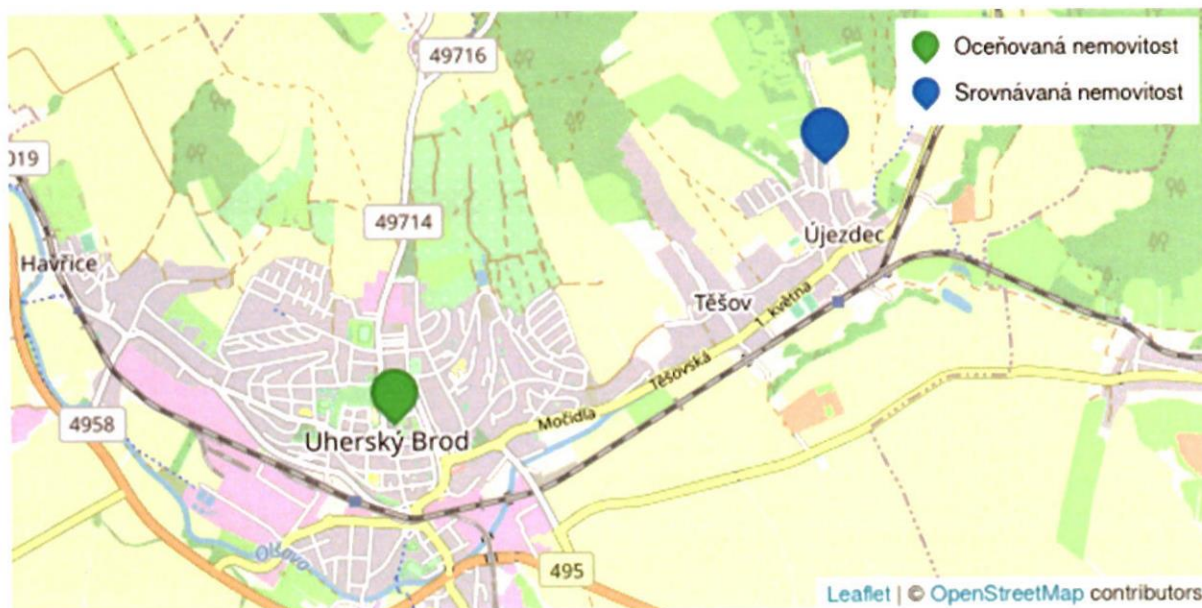
Lokalita	Vinohradská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena	1 700 000 Kč
Plocha pozemku	830 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízím k prodeji stavební pozemek v katastru Újezdec u Luhačovic o výměře 830 m². Pozemek se nachází v lokalitě určené k zástavbě rodinných domů. Pozemek je středně svažité k západu, a tím pádem dobře prosluněný, a z jeho vyšší úrovně nabízí krásný výhled směrem k Uherskému Brodu. Pozemek je dopravně přístupný pomocí místní účelové komunikace z pozemku ve vlastnictví Města Uherský Brod, ve kterém se nachází veškeré inženýrské sítě. Prodáváný pozemek je vhodný k výstavbě nebo i jako velmi zajímavá investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

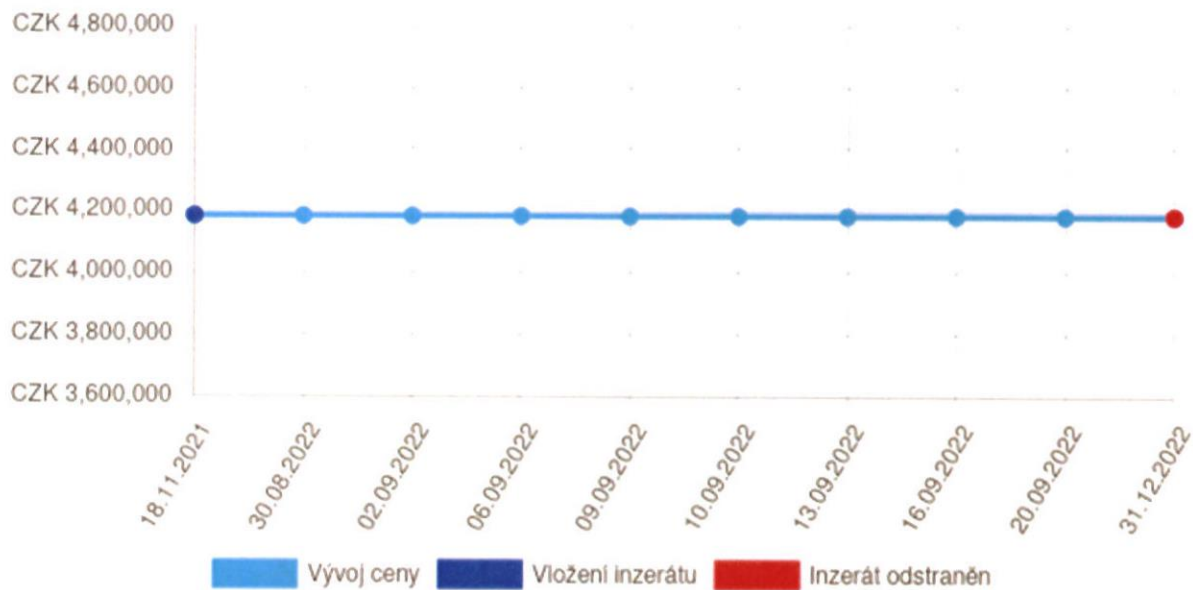


Pozemek, 2789 m², Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 4 183 500 Kč

Lokalita: Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



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

Lokalita	Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena	4 183 500 Kč
Poznámka k ceně	+ provize RK	Plocha pozemku	2789 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji zajímavou investiční příležitost - pozemek v Uherském Brodě o celkové výměře 2789 m². Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě v Uherském Brodě a nabízí krásný výhled na okolí. Pozemek je ve tvaru obdelníku o délce cca 139 m a šířce cca 20 m. Pozemek lze rozdělit na tři samostatné pozemky a to o výměrách 1109 m², 592m², 602m². Na pozemek je přístup z místní komunikace nebo po vlastní cestě. Pozemek je celý bez porostu, velmi dobře udržovaný. V aktuálním návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU města se pozemek nachází v lokalitě RZ (332) - PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY - s využitím pozemku pro STAVBU PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI (chatu) se zastavěnou plochou až 80m². VODA: možnostmi jsou vrt / studna, ELEKTRINA: na pozemku. Maximální zastavitelnost stanovena dle aktuálního návrhu územního plánu ve výši 6%, přičemž nesmí překročit plochu 80m² pro stavbu hlavní (stavby do 16m² lze realizovat bez ohledu na velikost parcely). U tohoto pozemku by bylo možné díky celkové ploše 2789 m² umístit stavbu s maximální povolenou plochou 80m². Soupis informací z projednávaného územního plánu. Hlavní využití: individuální rekreace v plochách zahrádkářských osad a soustředění zahrádkářských chat. Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení nepobytového charakteru využívaných výhradně pro zahrádkářství a drobnou pěstitelskou činnost (zahradní chaty a domky). Přípustné stavby: maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a podkroví. Maximální intenzita využití stavebních pozemků je stanovena na 6% jejich celkové výměry (součet půdorysných ploch staveb - zastavěná plocha pozemku dle § 2, odst. 7 stavebního zákona), nepřekročitelným limitem je plocha 80 m² pro stavbu hlavní, stavby do 16 m² lze realizovat bez ohledu na velikost parcely. Více informací rádi poskytneme v RK. V obci plná občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

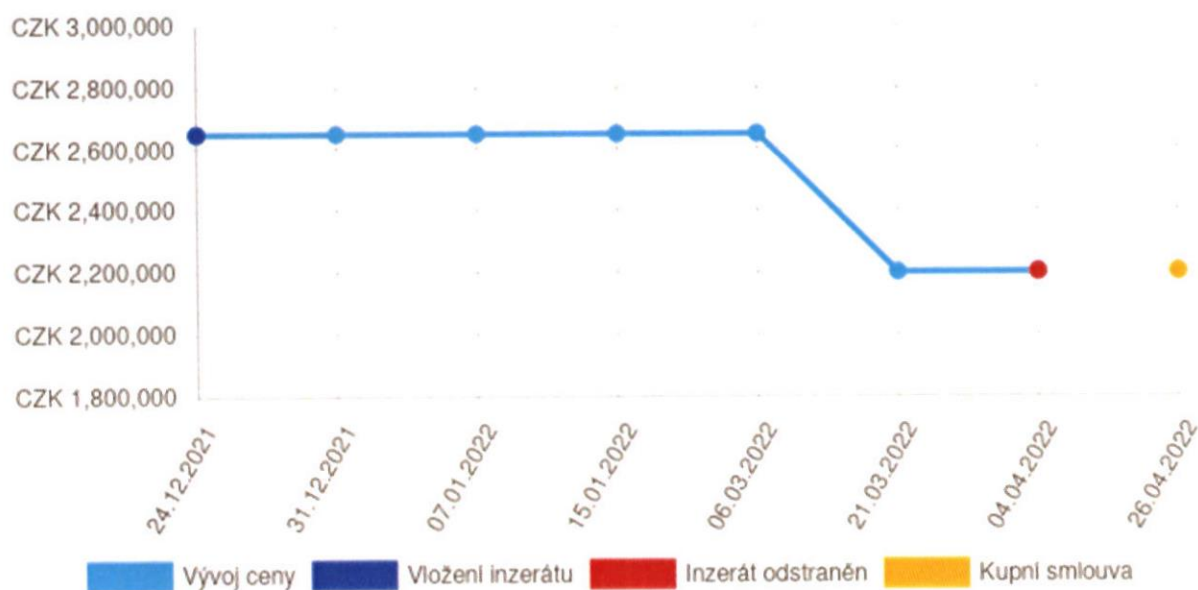


Pozemek, 1397 m², Vlčnov, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Vlčnov, okres Uherské Hradiště

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



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

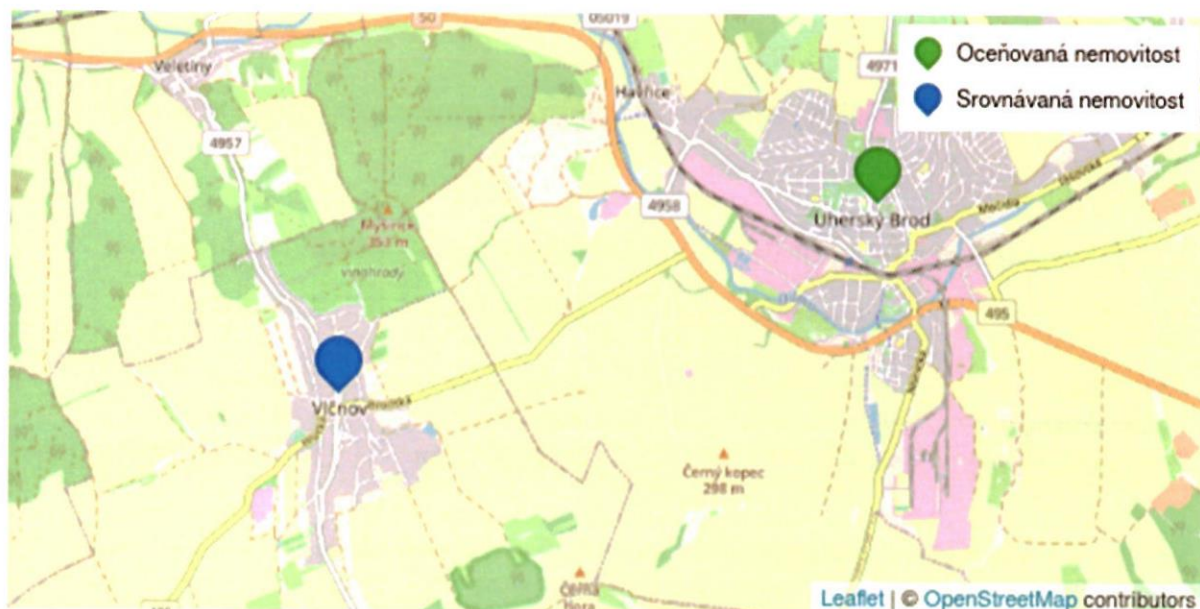
Lokalita	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Číslo řízení	V-1395/2022-742	Datum podpisu KS	26.04.2022
Plocha pozemku	1397 m ²	Elektřina	120V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek k bydlení na okraji obce Vlčnov u Uherského Brodu. Celková plocha pozemku je 1397m². Přípojka elektřiny, vody a kanalizace jsou na pozemku a plynové vedení je přes silnici. K pozemku je v nabídce dále projekt se stavebním povolením. Pro více informací prosím kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

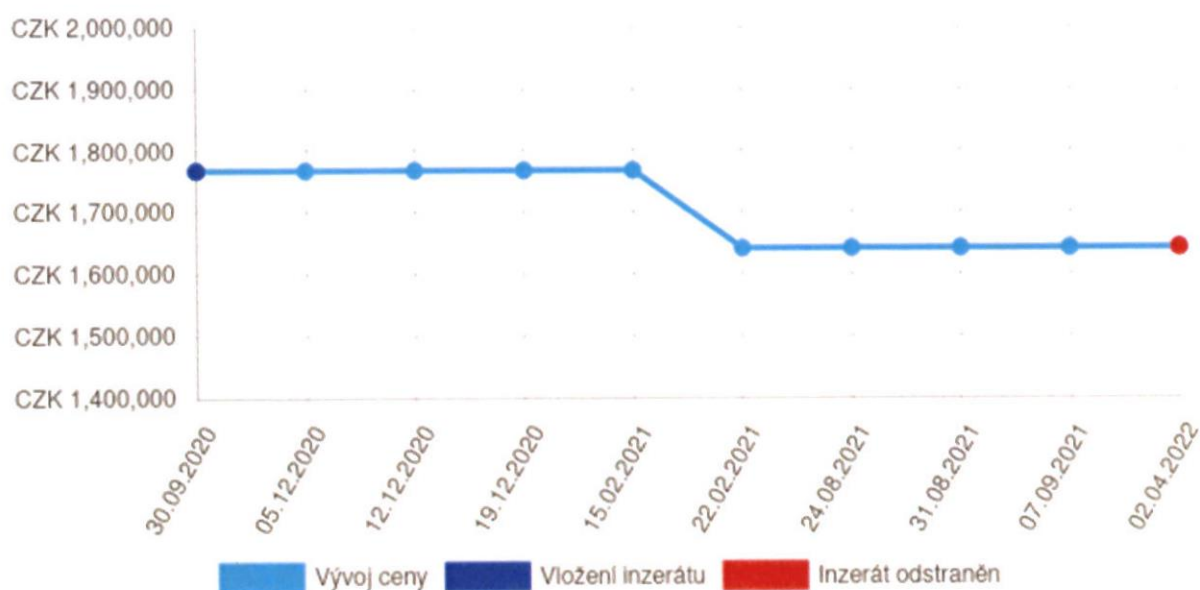


Pozemek, 1263 m², Maršovská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Celková cena: 1 641 900 Kč

Lokalita: Maršovská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

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



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

Lokalita	Maršovská, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena	1 641 900 Kč
Plocha pozemku	1263 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Prodej stavebního pozemku v Uherském Brodě. Celková výměra pozemku je 1263 m². Pozemek je určený ke stavbě rekreačního objektu, délka 53m, šířka 28m, elektroinstalace. Pozemek se nachází v klidné - okrajové části města s krásným výhledem. Cena 1.300,- Kč/m² + provize RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



C) Plochy veřejných prostranství - komunikace

Pro porovnání se nepodařilo dohledat použitelné srovnávací vzorky.

100

100

100

100

