

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024064/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 3171/18-168
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Ořechov č.p. 222, okres Uherské Hradiště
<b>Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:</b>	30.03.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	30.03.2026
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.04.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 222 a pozemků parc. č. st. 278, 2655 v obci Ořechov, okres Uherské Hradiště, katastrální území Ořechov u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 830. Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/8.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí 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**

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

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 222
Adresa předmětu ocenění:	Ořechov č.p. 222, okres Uherské Hradiště
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Ořechov
Katastrální území:	Ořechov u Uherského Hradiště
Počet obyvatel:	797
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 531,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{640,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Kotasová Pavla, Kryzánkova 928/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/8
Segovia Martin MUDr., K Loučkám 1557, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	1/2
Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová	1/8
Touš Milan, č. p. 222, 68737 Ořechov	1/8
Toušová Petra, Slavíčková 1690, 35601 Sokolov	1/8

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 222 a pozemky parc. č. st. 278, 2655 v obci Ořechov, okres Uherské Hradiště, katastrální území Ořechov u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 830.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### Popis rodinného domu

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 222 a pozemky parc. č. st. 278 a parc. č. 2655 o celkové výměře 2 881 m<sup>2</sup>. Vzhledem k aktuálně platnému územnímu plánu a skutečnému využití byla plocha pozemku parc. č. 2655 pro účely ocenění rozdělena na dvě funkční části. Část o výměře 527 m<sup>2</sup> je pro svou stavební využitelnost (plochy bydlení) posuzována v jednotném funkčním celku s rodinným domem a zastavěnou plochou. Zbývající část pozemku parc. č. 2655 o výměře 1 881 m<sup>2</sup> je oceněna samostatně jako zahrada, neboť je územním plánem regulována jako *Z – plochy sídelní zeleně*, což vylučuje budoucí zastavění.

Tento zbývající pozemek je mírně svažité, bez oplocení a v současné době je osázen trvalými porosty v podobě ovocných dřevin. Na ploše se nachází doplňková stavba – dřevěná bouda, která je však ve špatném technickém stavu (rozpadlá) a nemá charakter stavby zvyšující hodnotu pozemku, proto není oceněna. Přístup k této části je zajištěn bezproblémově po obecní nezpevněné komunikaci. Na pozemku se dále nacházejí dvě studny (pravděpodobně kopané).

Objekt byl postaven dle údajů v katastru nemovitostí v roce 1970.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Vzhledem k nezpřístupnění rodinného domu nebyla zjištěna přesná dispozice rodinného domu a podlahová plocha byla stanovena odborným odhadem na základě zaměření vnějšího půdorysu nad katastrální mapou.

1.NP		
Podlahová plocha	odhadem	84,00 m <sup>2</sup>
Podkroví		
Podlahová plocha	odhadem	42,00 m <sup>2</sup>
Půdní prostory		
Příslušenství	Půda	100,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		126,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		226,00 m <sup>2</sup>

Jelikož nebyl umožněn vstup do interiéru objektu, omezuje se popis vnitřních částí na konstatování nezjištěného stavu, a to u povrchů stěn, vybavení kuchyně, koupelny, toalety, osvětlovací techniky i veškerých interiérových dveří a zárubní. Z exteriéru jsou patrná plastová okna s izolačním dvojsklem opatřená žaluziemi a plastové vchodové dveře, přičemž obytné místnosti jsou orientovány na západ. Objekt je kompletně napojen na inženýrské sítě (elektřina 230 V, obecní vodovod, veřejná kanalizace a zemní plyn), avšak konkrétní typ zdroje vytápění, otopných těles a způsob ohřevu vody zůstávají kvůli nepřístupnosti prohlídky rovněž nezjištěny.

## Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků parc. č. st. 278 a parc. č. 2655 činí 2881 m<sup>2</sup>. Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemek parc. č. st. 278 a část pozemku parc. č. 2655 je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Na pozemcích se nachází ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemcích se nacházejí ovocné i okrasné dřeviny a dále vedlejší stavby – garáž a zemědělská přístavba navazující na rodinný dům.

Přístup k rodinnému domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3568/12	ostatní plocha	Obec Ořechov, č. p. 105, 68737 Ořechov

Přístup na pozemek parc. č. 2655 je bezproblémový přes obecní pozemek.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2668	ostatní plocha	Obec Ořechov, č. p. 105, 68737 Ořechov

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Základy	pravděpodobně betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm

	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	nezjištěno

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	nezjištěno		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie		
	Orientace oken obytných místností	západ		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	I.NP		
		Podlahová plocha	Odhadem	84,00 m <sup>2</sup>
		Podkroví		
		Podlahová plocha	Odhadem	42,00 m <sup>2</sup>
		Půdní prostory		
		Příslušenství	Půda	100,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		126,00 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		226,00 m <sup>2</sup>	
	Elektrina	230V		
	Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	nezjištěno			
Topná tělesa	nezjištěno			
Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno			
Podlahy v domě	nezjištěno			
Popis stavu	před rekonstrukcí			

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	2881 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zemědělská přístavba, garáž
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.03.2026 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 prodejkách 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.“

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

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

##### 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

##### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,019$$

## 1. Rodinný dům č. p. 222

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 368,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	105,00 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	50,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	105,00 m <sup>2</sup>	2,80 m
podkroví:	50,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(105)*(2,80)	=	294,00 m <sup>3</sup>
podkroví:	(50)*(2,80)	=	140,00 m <sup>3</sup>
zastřešení, půda:	(55)*3,00/2	=	82,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>516,50 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	155,00 m <sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,48

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,720 = \mathbf{0,673}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,368,- \text{ Kč/m}^3 * 0,673 = 2\,266,66 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 516,50 \text{ m}^3 * 2\,266,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 1\,193\,207,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,193\,207,90 \text{ Kč}}$$

$$\text{Rodinný dům č. p. 222 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \mathbf{1\,193\,207,90 \text{ Kč}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} * \mathbf{1 / 8}$$

$$\text{Rodinný dům č. p. 222 - cena zjištěná} = \mathbf{149\,150,99 \text{ Kč}}$$

## 2. Hospodářská přístavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	42,00	2,80 m
	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(42)*(2,80) =	117,60
Z	zastřešení	42*3,00/2 =	63,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>180,60 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S 1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S 3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>3 144,-</b>
<b>Plná cena:</b> 180,60 m <sup>3</sup> * 3 144,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>567 806,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 80 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	<u>0,300</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>170 341,92 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<u>1,019</u>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>173 578,42 Kč</b>
<b>Hospodářská přístavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>173 578,42 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
<b>Hospodářská přístavba - cena zjištěná</b>	=	<b><u>21 697,30 Kč</u></b>

### 3. Garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	9 510,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	24,00 m <sup>2</sup>
--------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	24,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

#### Obestavěný prostor

1. NP:	(24)*(3,00)	=	<u>72,00 m<sup>3</sup></u>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>72,00 m<sup>3</sup></b>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,720 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 9\,510,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 5\,525,31 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 72,00 \text{ m}^3 * 5\,525,31 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 405\,460,51 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>405 460,51 Kč</b>
<b>Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>405 460,51 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
<b>Garáž - cena zjištěná</b>	=	<b>50 682,56 Kč</b>

## 4. Studna I

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

#### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

#### Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	<b>9 750,- Kč</b>
*	0,8000
*	3,5780
=	<b>27 908,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 100 = 56,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 56,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Studna I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,440
=	<b>12 279,70 Kč</b>
*	1,019
=	<b>12 513,01 Kč</b>
=	<b>12 513,01 Kč</b>
*	1 / 8
=	<b>1 564,13 Kč</b>

**Studna I - cena zjištěná**

## 5. Studna II

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m \* 1 950,- Kč/m

### Základní cena celkem

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

### Upravená cena studny

+	5 850,- Kč
=	<b>5 850,- Kč</b>
*	0,8000
*	3,5780
=	<b>16 745,04 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 100 = 56,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 56,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Studna II - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,440
=	<b>7 367,82 Kč</b>
*	1,019
=	<b>7 507,81 Kč</b>
=	<b>7 507,81 Kč</b>
*	1 / 8
=	<b>938,48 Kč</b>

**Studna II - cena zjištěná**

## 6. LV č. 830 - pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,980**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,040**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 1,040 = 1,019$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	640,-	1,019		652,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 278	473	652,16	308 471,68
§ 4 odst. 1	orná půda	2655	527	652,16	343 688,32
Stavební pozemky - celkem			1 000		<b>652 160,-</b>

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

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	2655	31010	1 881	16,52	20,00	19,82	37 281,42

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1 881 m<sup>2</sup> **37 281,42**

**LV č. 830 - pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 689 441,42 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 8

**LV č. 830 - pozemky - cena zjištěná celkem = 86 180,18 Kč**

**7. Trvalé porosty - funkční celek**

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	652 160,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 000,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	300,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	195 648,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	16 630,08

<b>Trvalé porosty - funkční celek - celkem: [ Kč ]</b>		<b>16 630,08</b>
<b>Trvalé porosty - funkční celek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>16 630,08 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
<b>Trvalé porosty - funkční celek</b>	=	<b>2 078,76 Kč</b>

## 8. Trvalé porosty - zemědělský pozemek

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	50	5 Ks	140,-		140,-	700,-
švestka	50	10 Ks	70,-		70,-	700,-
Součet:					=	1 400,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [ Kč ]					=	1 400,-

<b>Trvalé porosty - zemědělský pozemek - celkem: [ Kč ]</b>		<b>1 400,-</b>
<b>Trvalé porosty - zemědělský pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>1 400,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
<b>Trvalé porosty - zemědělský pozemek</b>	=	<b>175,- Kč</b>

## Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 222	149 151,- Kč
2. Hospodářská přístavba	21 697,- Kč
3. Garáž	50 683,- Kč
4. Studna I	1 564,- Kč
5. Studna II	938,- Kč
6. LV č. 830 - pozemky	86 180,- Kč
7. Trvalé porosty - funkční celek	2 079,- Kč
8. Trvalé porosty - zemědělský pozemek	175,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 312 467,- 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.

### **Rodinný dům Ořechov č.p. 222, okres Uherské Hradiště**

Ořechov č.p. 222, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ořechov č.p. 222, okres Uherské Hradiště	126 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1000 m <sup>2</sup>	zemědělská přístavba, půdní prostory, garáž	/
1	Ořechov č.p. 136, okres Uherské Hradiště	130 m <sup>2</sup>	dobrý	968 m <sup>2</sup>	výminek, půdní prostory	/
2	Polešovice č.p. 564, okres Uherské Hradiště	137 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	880 m <sup>2</sup>	hospodářské místnosti, částečně půdní prostory, garáž, částečně podsklepeno	/
3	Osvětimany č.p. 261, okres Uherské Hradiště	120 m <sup>2</sup>	dobrý	583 m <sup>2</sup>	garáž, částečně podsklepen, půdní prostory	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23 076,92 Kč	1	23 076,92 Kč	1	1	1.1	1	1	1	1.1	20 979,02 Kč
2	25 912,41 Kč	1	25 912,41 Kč	1.03	0.99	1	0.99	1.02	1	1.02969306	25 165,18 Kč
3	27 500,00 Kč	1	27 500,00 Kč	1	1	1.1	0.96	1	1	1.056	26 041,67 Kč
Celkem průměr										24 061,95 Kč	
Minimum										20 979,02 Kč	
Maximum										26 041,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 705,63 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										21 356,32 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										26 767,58 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, podlahové plochy, stavu nemovitosti, plochy pozemku a u příslušenství.

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

24 061,95 Kč/m<sup>2</sup>

\* 126 m<sup>2</sup>

= 3 031 806 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 032 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 2655 v katastrálním území**

Ořechov, okres Uherské Hradiště					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ořechov, okres Uherské Hradiště	1881 m <sup>2</sup>	zahrada	přes obecní pozemek	/
1	Ořechov, okres Uherské Hradiště	1565 m <sup>2</sup>	zahrada	přes obecní pozemek	/
2	Břestek, okres Uherské Hradiště	2499 m <sup>2</sup>	zahrada	přes obecní pozemek	/
3	Boršice, okres Uherské Hradiště	1133 m <sup>2</sup>	zahrada	přes pozemky jiných vlastníků	/
4	Podolí, okres Uherské Hradiště	1942 m <sup>2</sup>	zahrada	přes obecní pozemek	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 přístup	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	76,68 Kč	1	76,68 Kč	1	1	1	1	1	1	76,68 Kč
2	57,03 Kč	1	57,03 Kč	1	1	1	1	1	1	57,03 Kč
3	105,30 Kč	1	105,30 Kč	1	1	1	0,98	1	0,98	107,45 Kč
4	42,62 Kč	1	42,62 Kč	1	1	1	1	1	1	42,62 Kč
Celkem průměr										70,94 Kč
Minimum										42,62 Kč
Maximum										107,45 Kč
Směrodatná odchylka - s										28,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										42,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										99,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u přístupu.

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

70,94 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1881 m<sup>2</sup>

---

= 133 447 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**133 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

312 467 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

Rodinný dům č.p. 222 a část pozemku parc. č. 2655 (527 m<sup>2</sup>)

3 032 000 Kč

**Cena podílu id. 1/8**

379 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

303 000,00 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

Pozemek parc. č. 2655 (1881 m<sup>2</sup>)

133 000 Kč

**Cena podílu id. 1/8**

17 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

13 000,00 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 222 a pozemků parc. č. st. 278, 2655 v obci Ořechov, okres Uherské Hradiště, katastrální území Ořechov u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 830. Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/8.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 20% z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnického podílu určena po zaokrouhlení na**

316 000 Kč

Slovy: třistašestnácttisíckorun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.04.2026

.....  
Pavel Hurtík

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## **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 024064/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	830
Katastrální území:	<a href="#">Ořechov u Uherského Hradiště [712655]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kotasová Pavla, Kryzánkova 928/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/8
Segovia Martin MUDr., K Loučkám 1557, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	1/2
Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová	1/8
Touš Milan, č. p. 222, 68737 Ořechov	1/8
Toušová Petra, Slavičkova 1690, 35601 Sokolov	1/8

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">st. 278; součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">2655</a>

### 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 Uherské Hradiště](#)



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2655</a>
Obec:	<a href="#">Ořechov (592447)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Ořechov u Uherského Hradiště (712655)</a>
Číslo LV:	<a href="#">830</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kotasová Pavla, Kryzánkova 928/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	1/8
Segovia Martin MUDr., K Loučkám 1557, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	1/2
Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová	1/8
Touš Milan, č. p. 222, 68737 Ořechov	1/8
Toušová Petra, Slavičkova 1690, 35601 Sokolov	1/8

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">31010</a>	2408

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Touš Milan

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: F pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592447 Ořechov

Kat.území: 712655 Ořechov u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 830

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kotasová Pavla, Kryzánkova 928/3, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	775721/2254	1/8
Segovia Martin MUDr., K Loučkám 1557, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	680114/1402	1/2
Touš Milan, č.p. 222, 68737 Ořechov	461215/117	1/8
Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová	740106/2053	1/8
Toušová Petra, Slavičkova 1690, 35601 Sokolov	775721/2243	1/8

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 278	473	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ořechov, č.p. 222, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 278				
2655	2408	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, se  
sídlím 412 01 Litoměřice, Masarykova 679/33

Povinnost k

Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová, RČ/IČO:  
740106/2053

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-3171/2018 -17 ze dne  
01.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 08:01:17. Zápis proveden  
dne 17.12.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6415/2025-711

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, exekutorský úřad se sídlem v Litoměřicích  
povinný: Milan Touš, r.č.: 740106/2053  
na id. 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová, RČ/IČO:  
740106/2053

Parcela: St. 278, Parcela: 2655

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-3171/2018 -153 ze dne  
15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 08:01:16. Zápis  
proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6417/2025-711

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2026 13:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592447 Ořechov  
Kat.území: 712655 Ořechov u Uherského Hradiště List vlastnictví: 830  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Exekuční příkaz č.j. 124 EX 3171/18-153 - právní moci ke dni 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 13:16:25. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-79/2026-711

#### o Zahájení exekuce

soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena  
Exekutorský úřad Brno - město se sídlem Cejl 40/107, 602 00 Brno

#### Povinnost k

Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová, RČ/IČO:  
740106/2053

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-144/2023 -11 ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 08:07:10. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6438/2025-711

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Touš Milan, RČ 740106/2053  
soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena se sídlem v Brně  
na id. 1/8 nemovitosti

#### Povinnost k

Touš Milan, Komenského 120, 35601 Březová, RČ/IČO:  
740106/2053  
Parcela: St. 278, Parcela: 2655

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 227 EX-144/2023 -80 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 08:07:10. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6437/2025-711

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2012.

V-4616/2012-711

Pro: Touš Milan, č.p. 222, 68737 Ořechov

RČ/IČO: 461215/117

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 21 D 500/2024-75 Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 06.12.2024. Právní moc ke dni 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 14:11:59. Zápis proveden dne 13.01.2025.

V-7348/2024-711

Pro: Segovia Martin MUDr., K Loučkám 1557, Horní Litvínov, 43601 Litvínov

RČ/IČO: 680114/1402

Touš Milan, č.p. 222, 68737 Ořechov

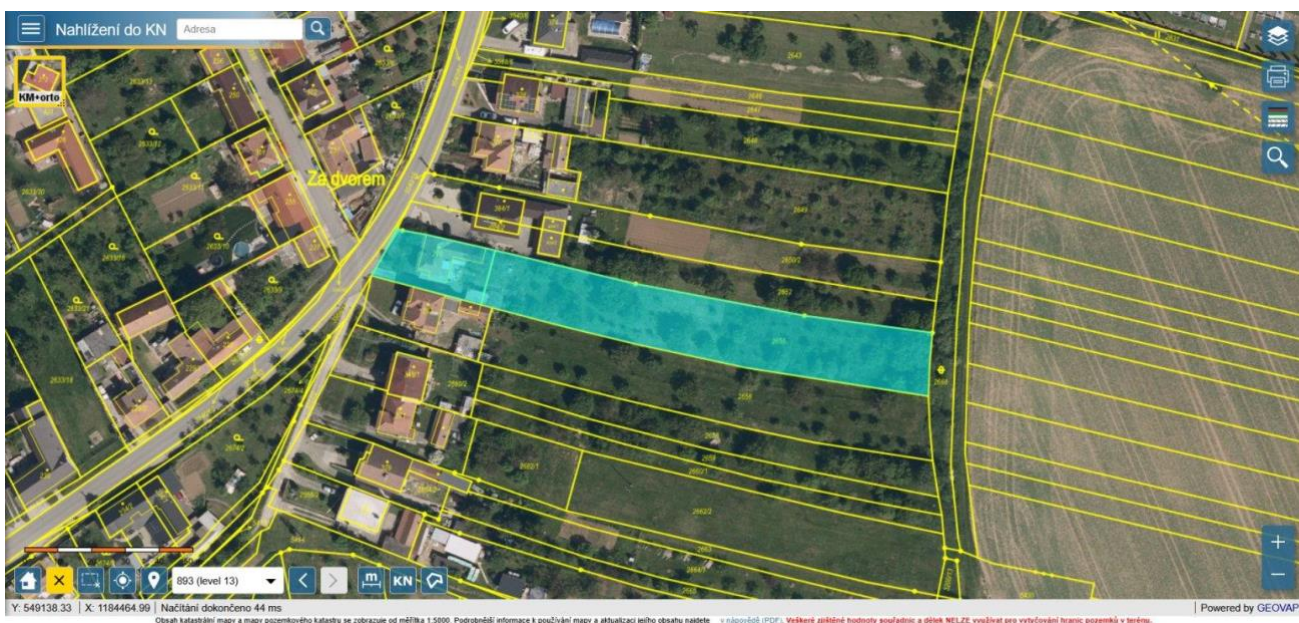
461215/117

- o Smlouva darovací ze dne 15.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 12:47:17. Zápis proveden dne 12.12.2025.

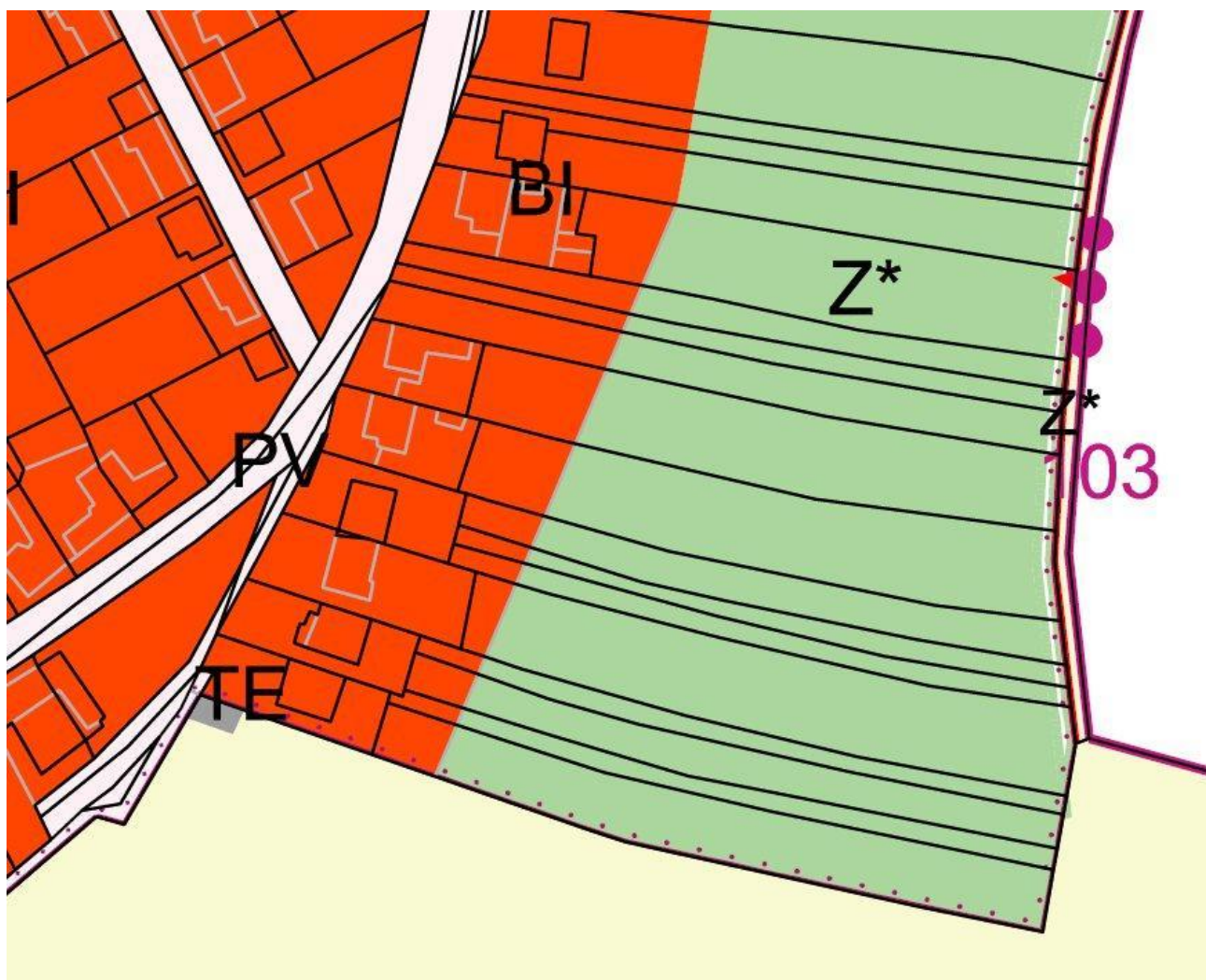
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.



# Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



**BYDLENÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
BI	BI	

PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

**REKREACE**

STAV	NÁVRH	REZERVA
	R	

PLOCHY REKREACE

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
O	O	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

STAV	NÁVRH	REZERVA
OS	OS	

PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

**SMÍŠENÉ VYUŽITÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
SO		

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

STAV	NÁVRH	REZERVA
SP		

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

STAV	NÁVRH	REZERVA
DS	DS	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

STAV	NÁVRH	REZERVA
TV	TV	

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

STAV	NÁVRH	REZERVA
TE		

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY PRO ENERGETIKU

STAV	NÁVRH	REZERVA
TO		

PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE

**VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
PV	PV	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

STAV	NÁVRH	REZERVA
PZ		

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ

**VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
V	V	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

STAV	NÁVRH	REZERVA
VZ	VZ	

PLOCHY PRO ZEMĚDĚL. A LESNICKOU VÝROBU

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
WT	WT	WT

PLOCHY VODNÍ A TOKY

**PLOCHY ZELENĚ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
Z*	Z*	

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

STAV	NÁVRH	REZERVA
ZP	ZP	

PLOCHY PARKŮ, HISTORICKÝCH ZAHRAD

STAV	NÁVRH	REZERVA
K	K	

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

**PLOCHY PŘÍRODNÍ**

STAV	NÁVRH	REZERVA
P	P	

PLOCHY PŘÍRODNÍ

# Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

**Legenda**

- území
- Dílčí povodí
- Povodí
- Chráněná území
- Záplavová území
  - Kilometrůž po 1 km
  - Říční síť
  - Říční síť (pojmenované toky)
  - Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500

Dotaz  
Měření  
Tisk

ORP: Uherské Hradiště  
ID ORP: 7207  
Kraj: Zlínský kraj  
ID kraje: CZ072

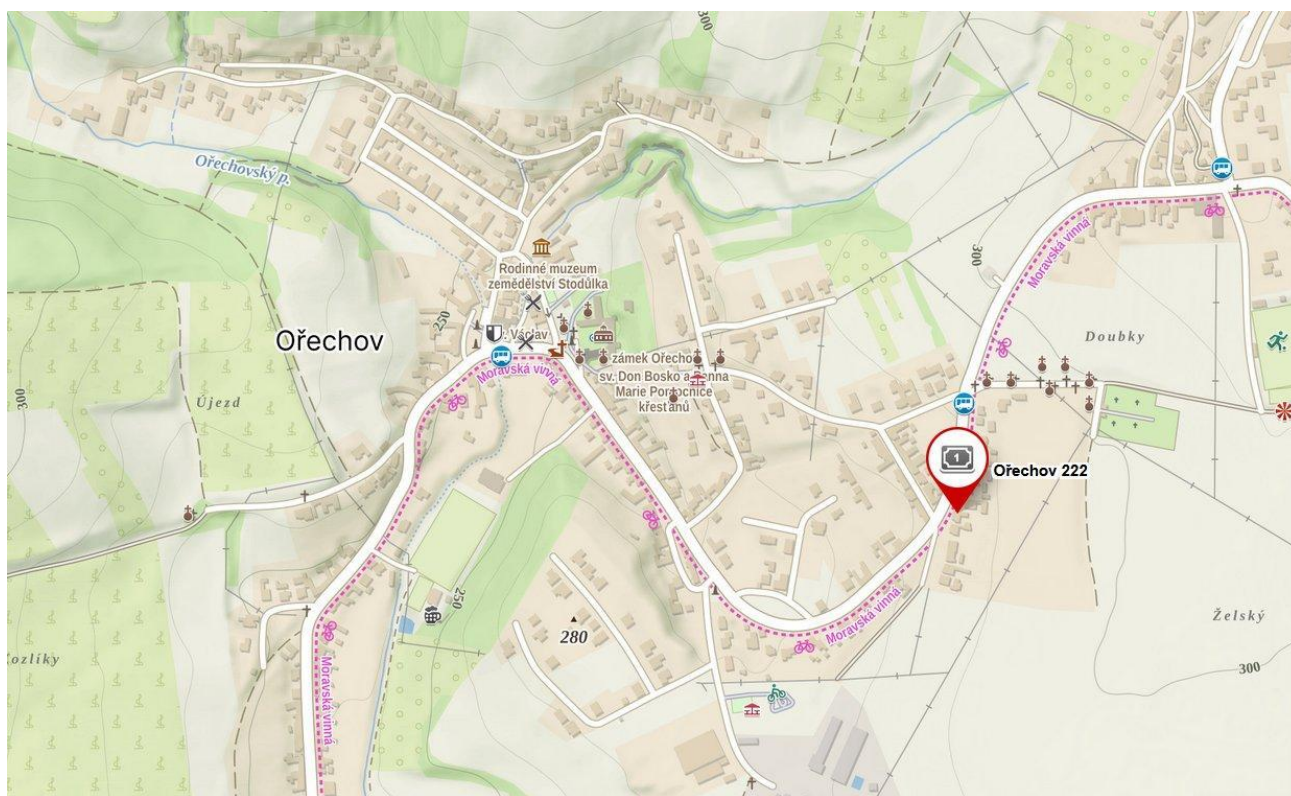
Powered by Hydrosoft Velešlavín — © 2024 ČÚZK, © 2026 ČÚZK

© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrosoft Velešlavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [aktualizace](#)

# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti k rodinnému domu

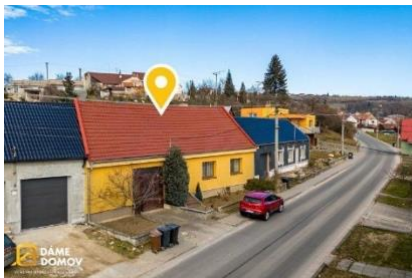
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

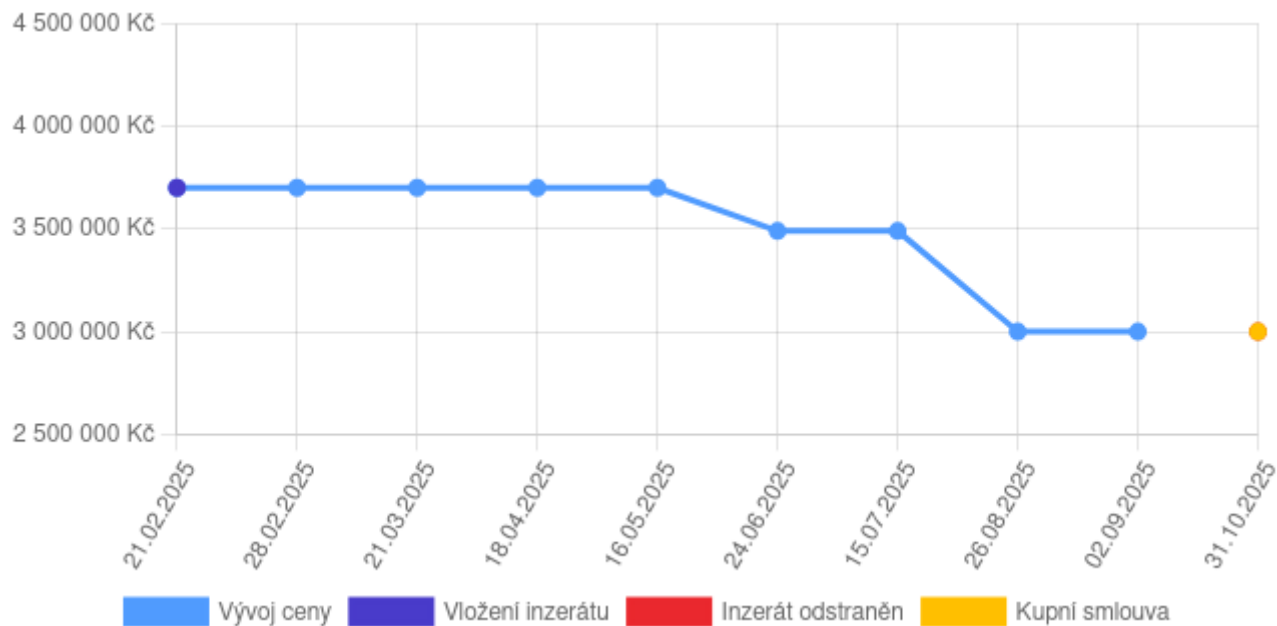
<b>Lokalita</b>	Ořechov č.p. 136, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	3 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.10.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-6168/2025-711
<b>Voda</b>	Připojení ke studni	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	968 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

Nabízíme vám jedinečnou příležitost k zakoupení rodinného domu staršího typu, který byl pečlivě udržován a nabízí komfortní bydlení pro vaši rodinu. Základní informace: Dispozice: 4+1 Užitná plocha: 130 m<sup>2</sup> Pozemek: 968 m<sup>2</sup> Dům disponuje čtyřmi pokoji a kuchyní. Při rekonstrukci domu je možné docílit k otevření potenciálu domu a vytvořit krásné a plnohodnotné 4 kk, které Vám rád představím na prohlídce. Velkorysá zahrada s pozemkem o rozloze 968 m<sup>2</sup> nabízí možnosti pro venkovní aktivity, zahradničení nebo relaxaci na čerstvém vzduchu. K domu náleží také výminek pro vaše hosty, kde se nachází útulný pokoj s krbem, což zajišťuje příjemnou atmosféru a pohodlí pro vaše návštěvy. Dům je situován v malebné lokalitě Ořechova, která zaručuje klidné a příjemné bydlení s dobrou dostupností do okolních měst a obcí. Koupí této nemovitosti také získáte možnost čerpání dotace: Zateplení objektu (podlahy, obvodové stěny, stropy k půdě, okna, předokenní stínící technika) - 450 000,-Kč Dešťové vody - 37 500,-Kč Další možnosti: Tepelné čerpadlo - 140 000,-Kč Rekuperace vzduchu - 140 000,-Kč FVE až 140 000,-Kč. Se všemi dotacemi, které můžete získat Vám poradí náš dotační specialista. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a domluvení prohlídky. Roman Krist, Dáme domov s.r.o.

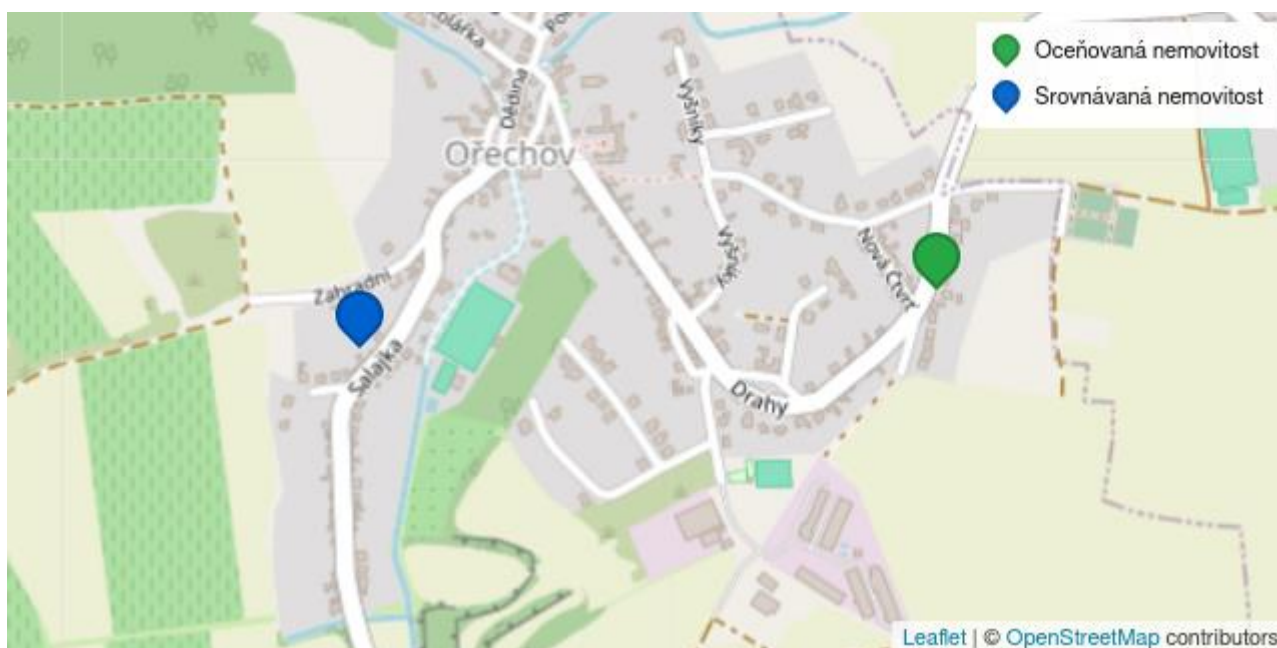
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



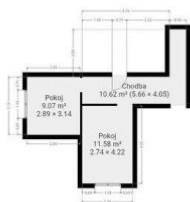
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

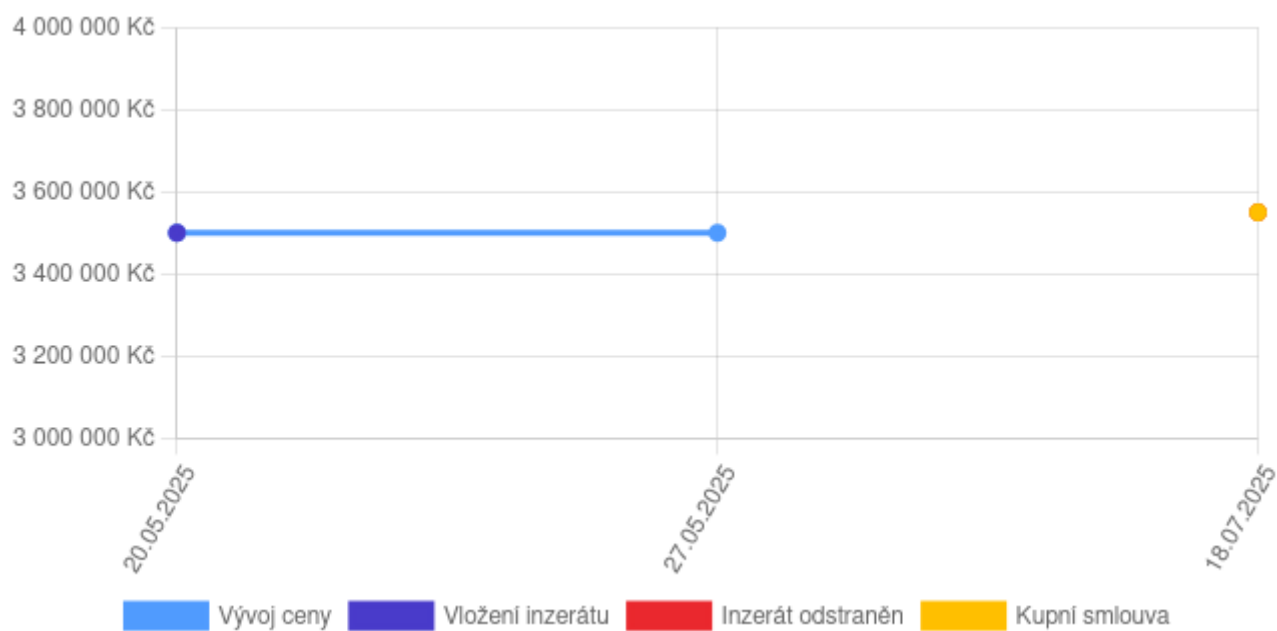
<b>Lokalita</b>	Polešovice č.p. 564, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	3 550 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	18.07.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-4048/2025-711
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nehospodárná	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	880 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	137 m <sup>2</sup>

Naše společnost Vám nabízí ke koupi rodinný dům o dispozici 5+1 a obytné ploše 137 m<sup>2</sup> v Městysu Polešovice. Celková velikost pozemku včetně zahrady je 880 m<sup>2</sup>. Dům je z roku 1961 a je určen ke kompletní rekonstrukci. Zdivo cihlové, stropy dřevěné. Částečně podsklepeno. Dům je napojen na všechny sítě a má dále k dispozici vlastní studnu na zalévání. Plynové vytápění. Možnost dále využít zděnou garáž a další hospodářské místnosti. Zahrada je rovinatá, otočená na jihozápad. Jedná se o klidnou ulici. Městys Polešovice má necelých 2000 obyvatel, je zde školka, škola do 9 třídy, lékař, zubař a veškerá občanská vybavenost. Vzdálenost do Uherského Hradiště je 15 km. Nově i napojení na dálnici D55. Městys je vyhlášenou vinařskou oblastí a místem s bohatou kulturní tradicí. Pro další informace a prohlídky volejte makléře nabídky.

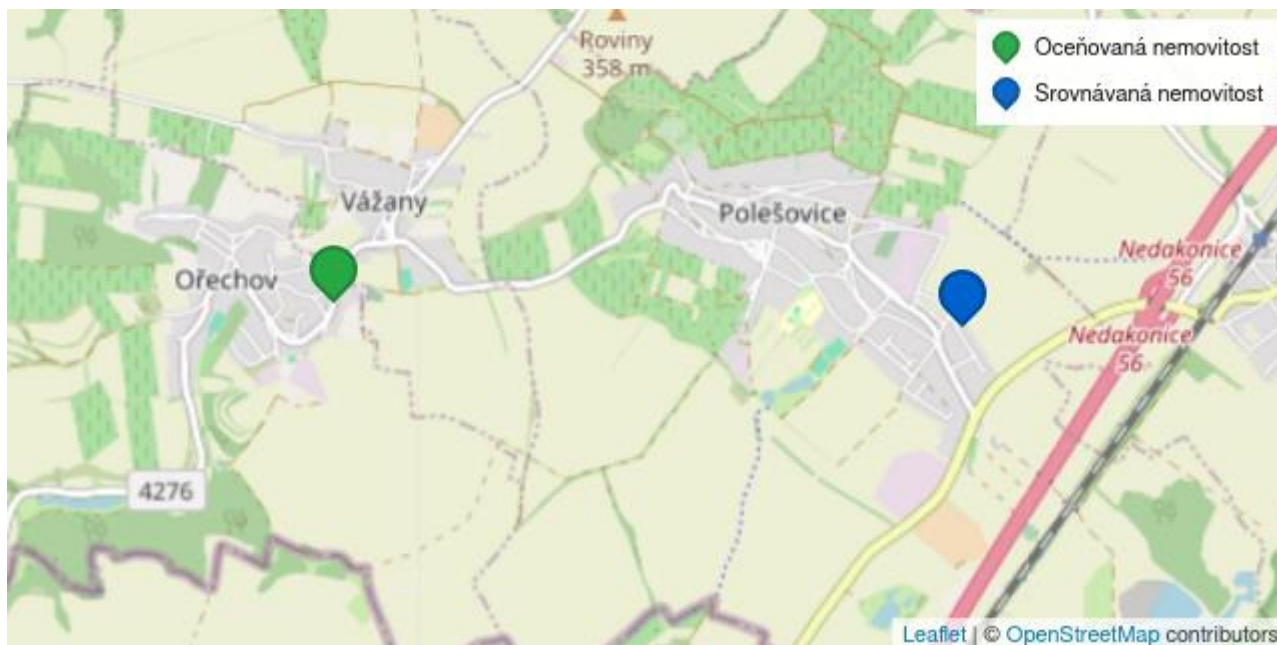
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



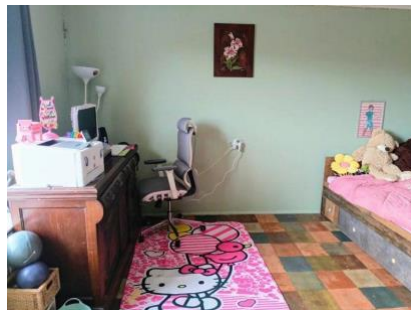
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

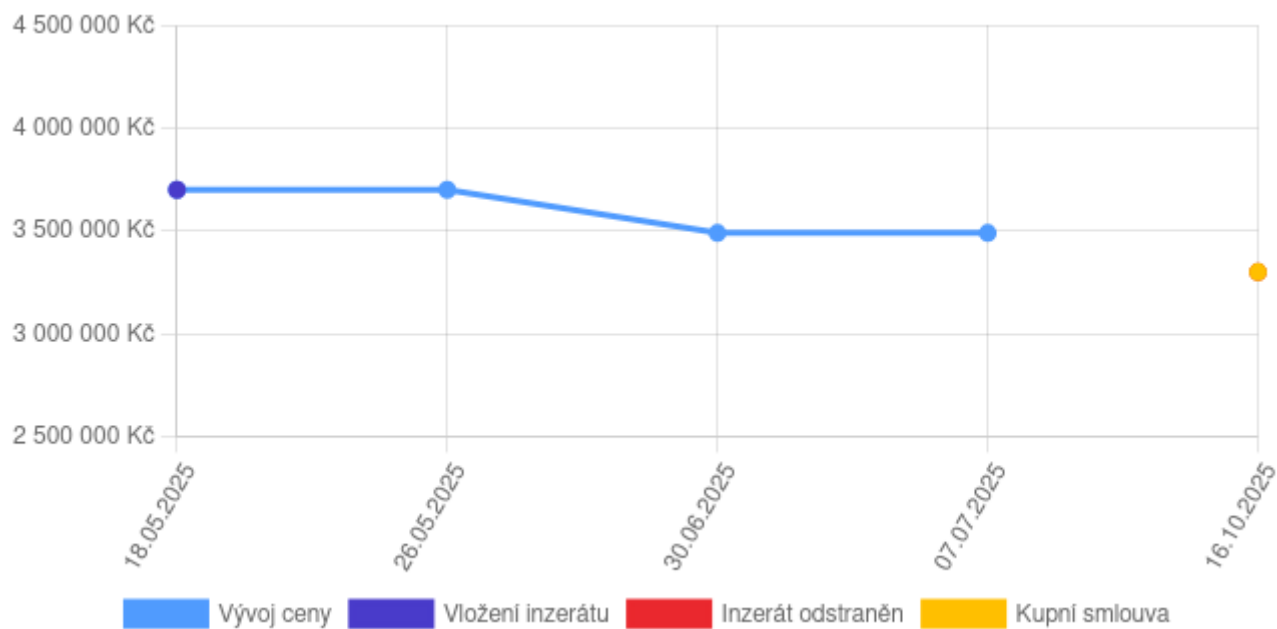
<b>Lokalita</b>	Osvětimany č.p. 261, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	3 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.10.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-5852/2025-711
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	583 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

V zastoupení majitele nabízím prodej rodinného domu 3+1 a 1+kk v Osvětimanech. Dům se nachází na pěkném slunném místě, součástí je pěkný dvorek, zahrádka, průjezdná garáž a sklep. Je zde možnost (s menší úpravou) i vytvoření samostatného bydlení 1+1. Je částečně podsklepený, topení je ústřední jak na tuhá paliva tak i elektrokotel. V 1 NP se nachází 3 průchozí pokoje, veranda, koupelna, wc a dostatek úložných prostor. V podkroví je 1 pokoj. Na druhé straně průjezdu jsou dva pokoje a prádelna. **DOPORUČUJI:** dobře udržovaný dům na krásném místě s výbornou dostupností školy, školky a centra obce.

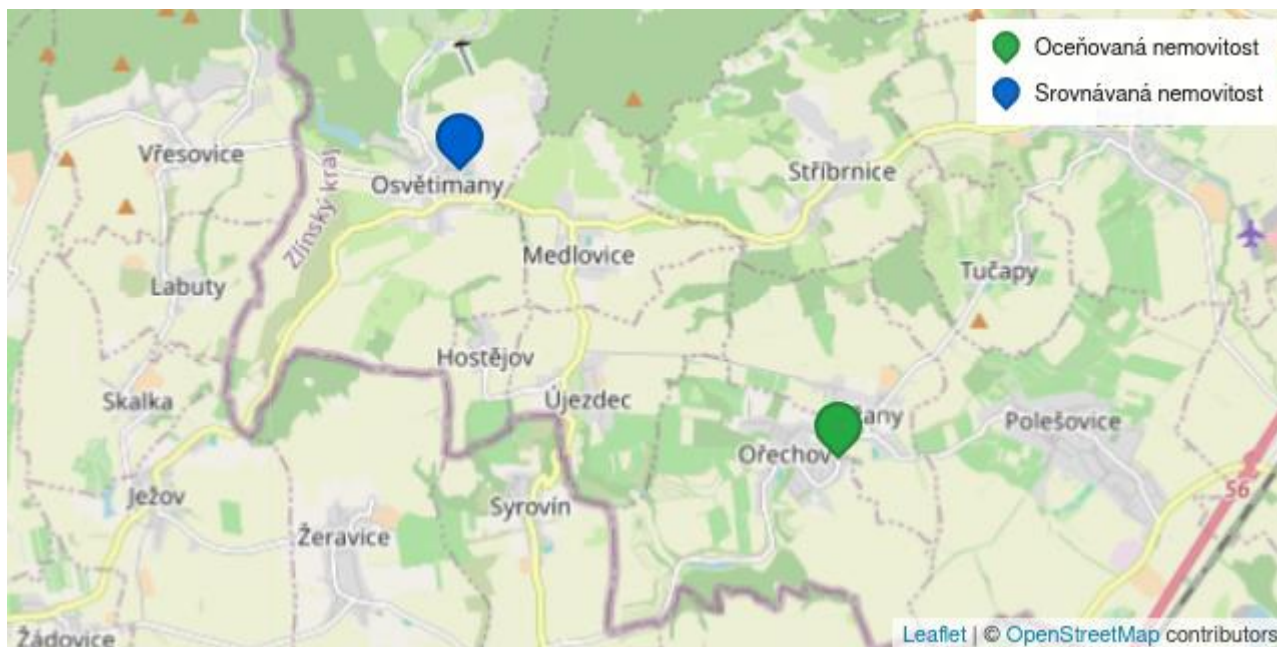
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti k pozemku parc. č. 2655

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

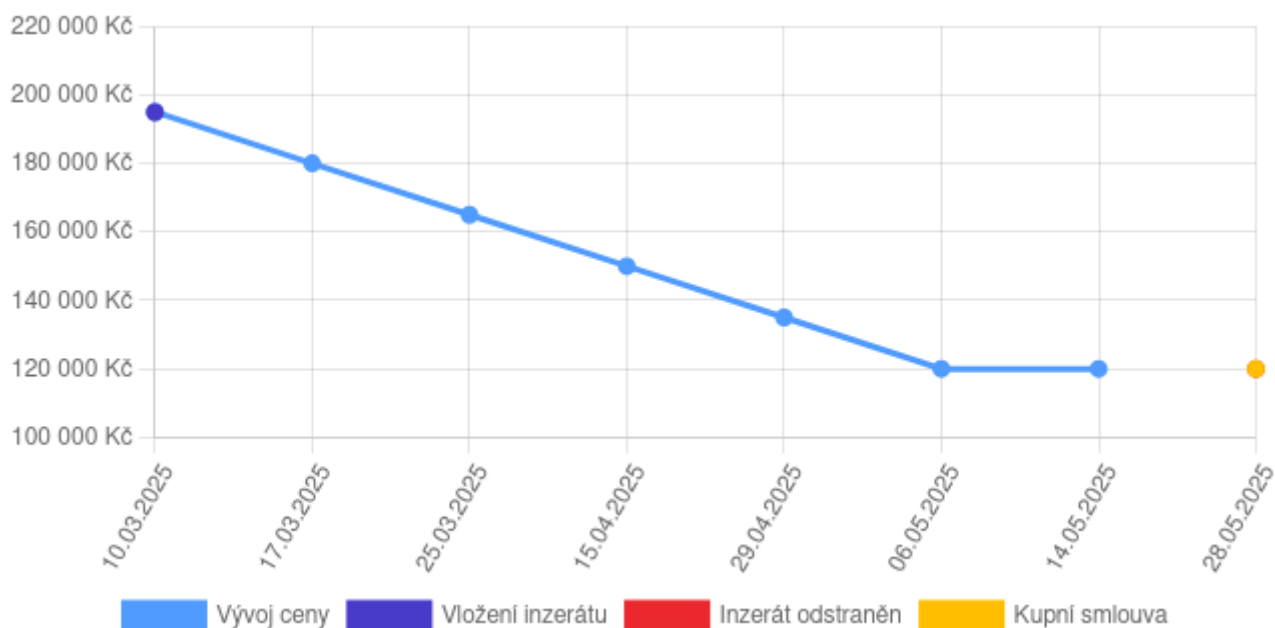
<b>Lokalita</b>	Ořechov, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	120 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2894/2025-711
<b>Druh pozemku</b>	Zahrada	<b>Plocha pozemku</b>	1 565 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice	<b>Svažitost pozemku</b>	Mírně svažité

Prodej zahrady v obci Ořechov (k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště). Nemovitost se skládá ze dvou pozemků, p.č. 3885 a p.č. 3884 a podílu na přístupu z ulice Podsklepi - p.č. 5691. Spodní pozemek p.č. 3885 je vhodný pro umístění rekreační dřevostavby, horní, svažité pozemek ke zřízení vinice či ovocného sadu.

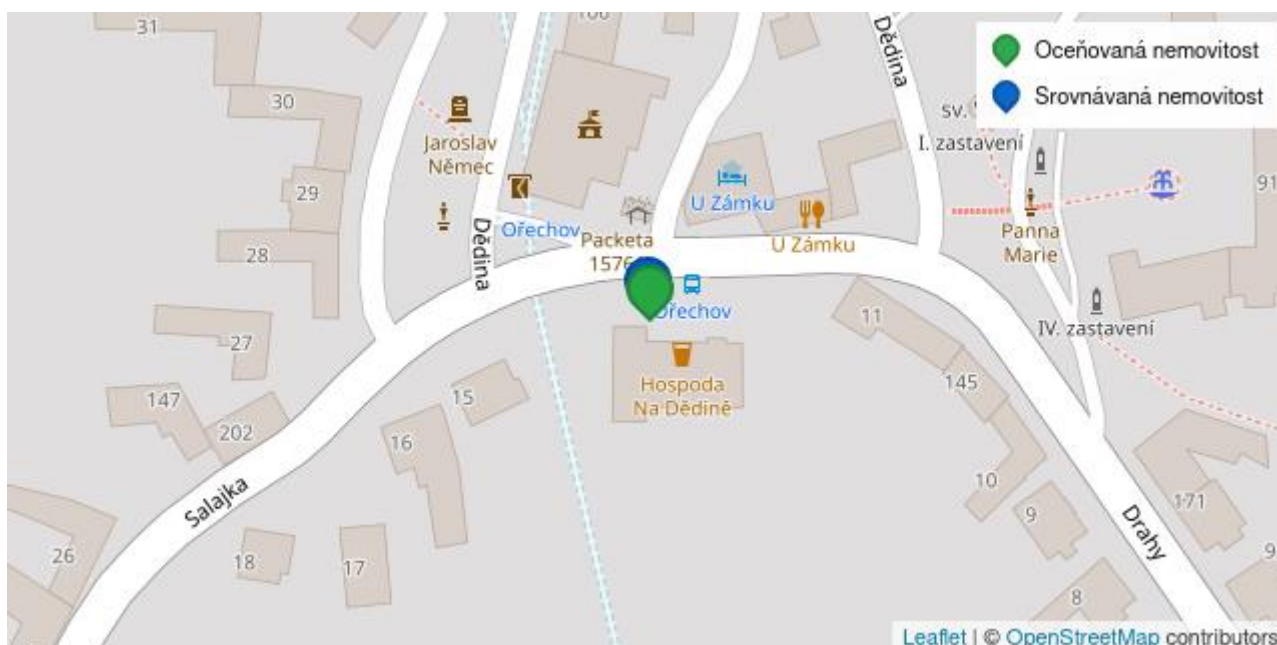
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



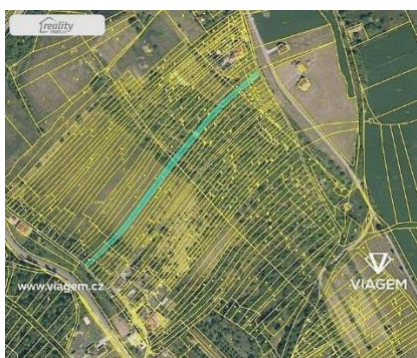
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

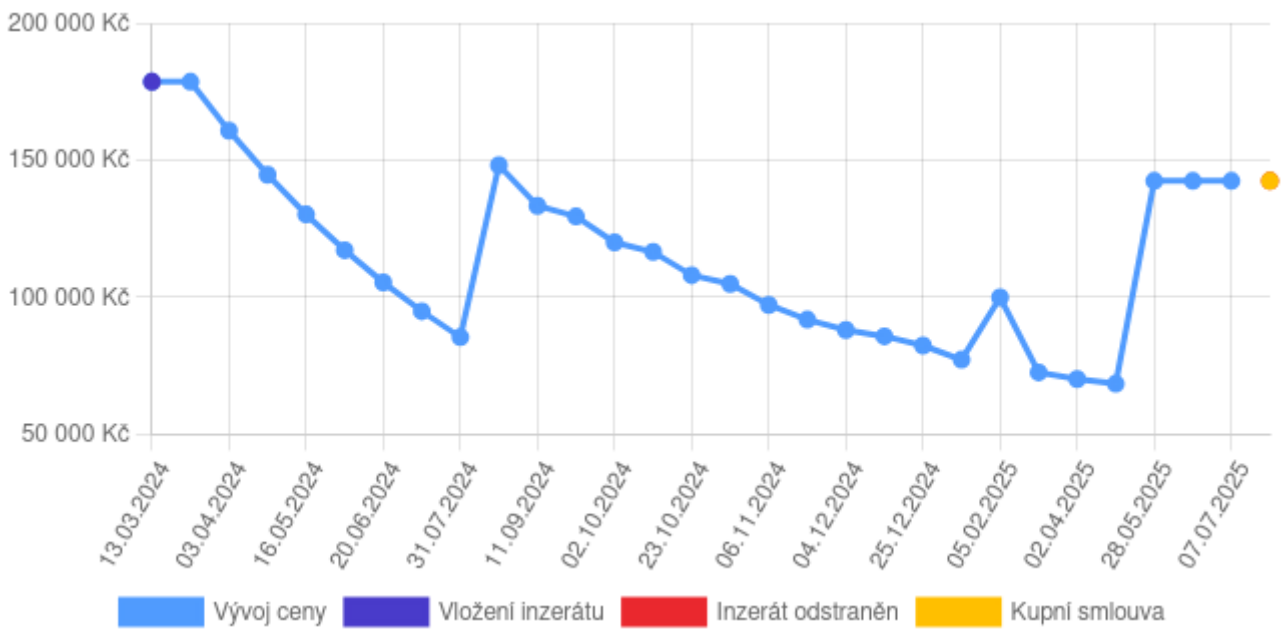
<b>Lokalita</b>	Břestek, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	142 528 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.07.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3938/2025-711
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost	<b>Druh pozemku</b>	Zahrada
<b>Plocha pozemku</b>	2 499 m <sup>2</sup>	<b>Využití pozemku</b>	Vinice

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Břestek v okrese Uherské Hradiště vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. KÚ Břestek LV 175 parc.č. 1082/53, 1093/12, 1093/60, 1105, 1107, 1560 Prohlídka? GPS: 49°06'21.34"N, 17°20'56.37"E Pozemky se nachází v blízkosti rodinných domů a je přístupný cestou ve vlastnictví obce Starovice, která vede kolem. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

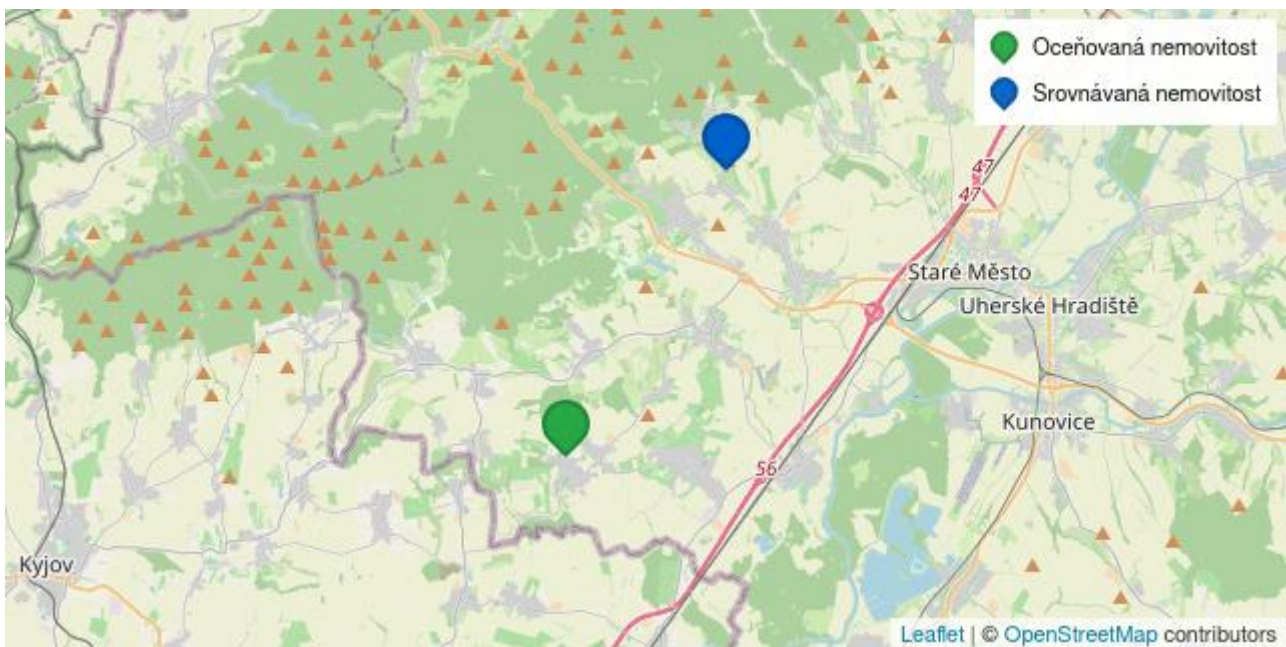
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



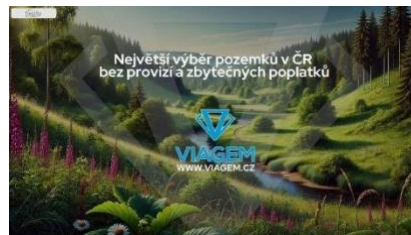
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

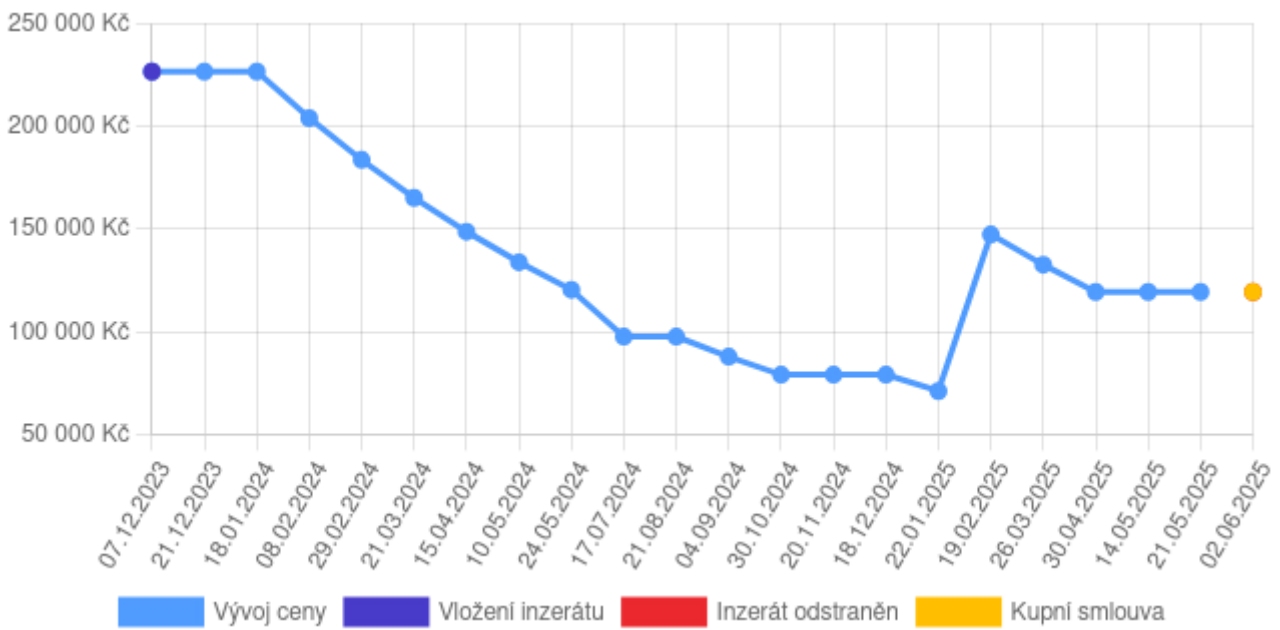
<b>Lokalita</b>	Boršice, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	119 306 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3010/2025-711
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost	<b>Druh pozemku</b>	Zahrada
<b>Plocha pozemku</b>	1 133 m <sup>2</sup>	<b>Využití pozemku</b>	Zahrada

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Boršice u Buchlovic v okrese Uherské Hradiště vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 829 pod parcelními čísly: Parcela č. 1195/1 - o celkové výměře 17 m<sup>2</sup> Parcela č. 1195/2 - o celkové výměře 220 m<sup>2</sup> Parcela č. 1195/3 - o celkové výměře 896 m<sup>2</sup> GPS: 49°03'48.90"N, 17°21'18.73"E Pozemek se nachází v přímé blízkosti rodinných domů a je přístupný cestou, která vede kolem. Svoji polohou a přístupností je parcela vhodná pro založení zahrady, vinice nebo sadu. U parcely je také možná zástavba například v podobě zahradního domku, jelikož je možné její oplocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

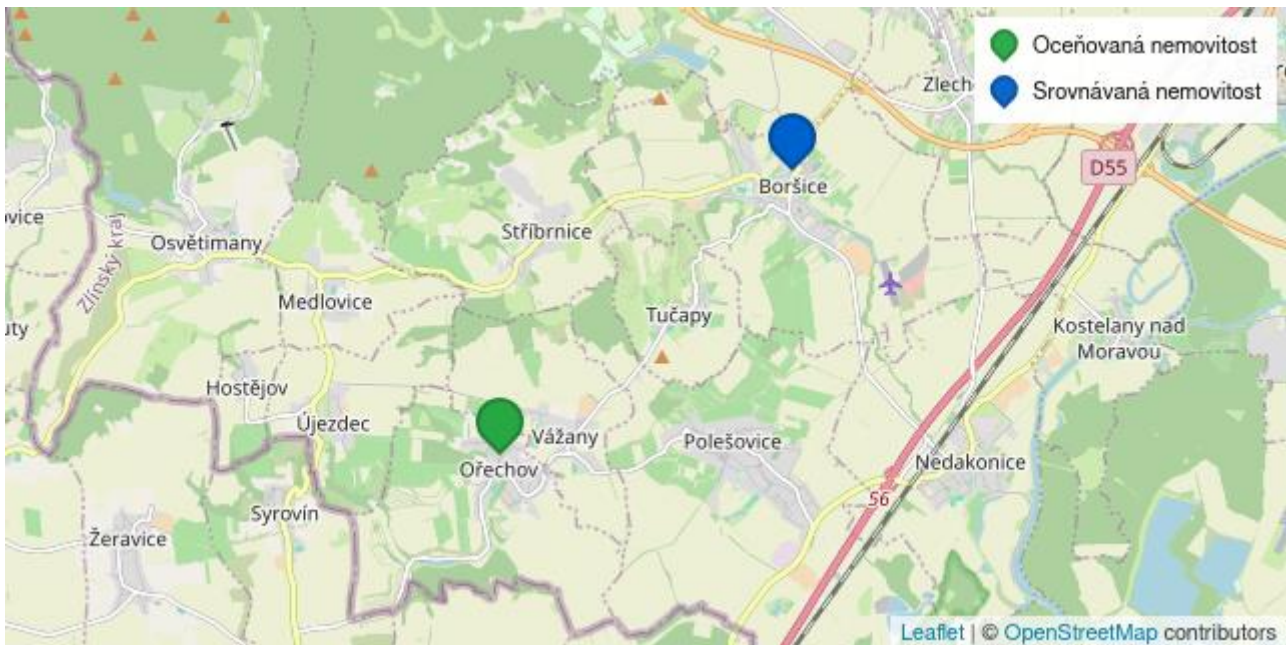
## 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



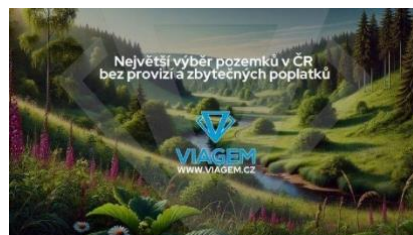
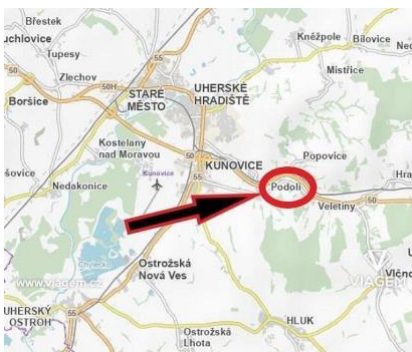
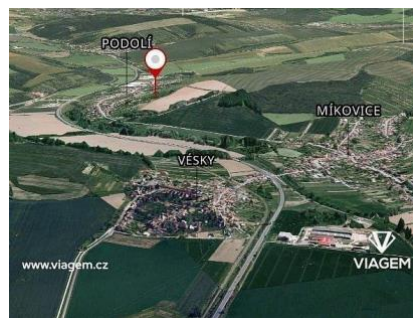
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

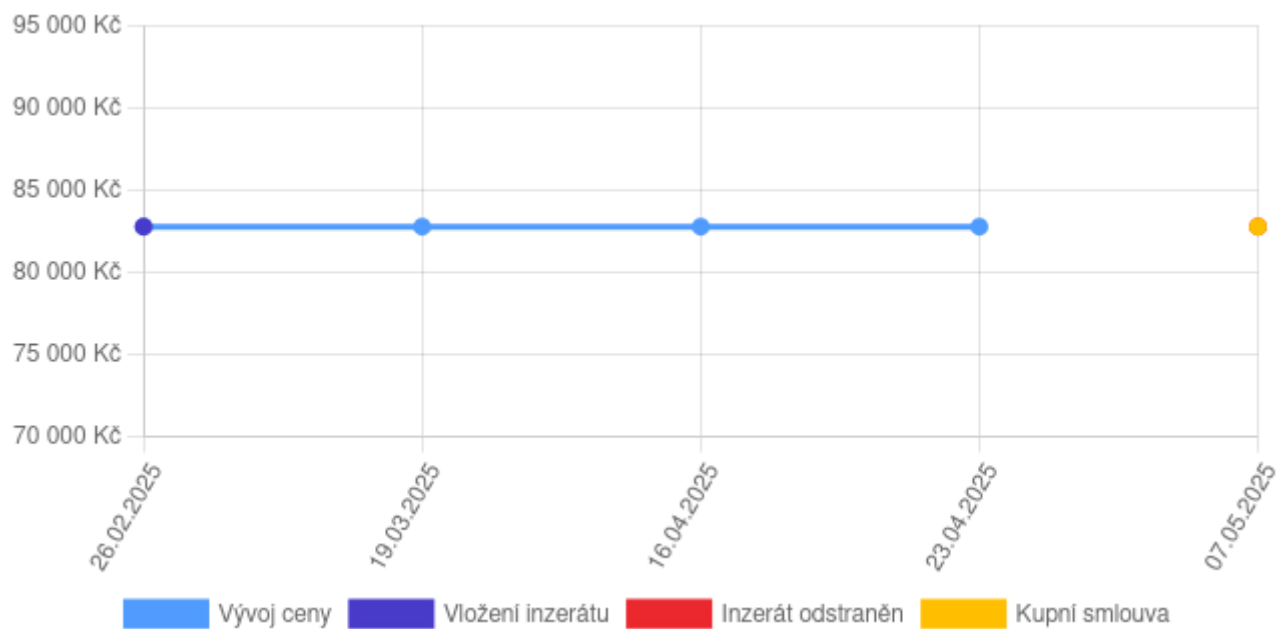
<b>Lokalita</b>	Podolí, okres Uherské Hradiště	<b>Cena dle KS</b>	82 761 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2475/2025-711
<b>Druh pozemku</b>	Zahrada	<b>Plocha pozemku</b>	1 942 m <sup>2</sup>

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemek o výměře 1942 metrů čtverečních v klidné okrajové části obce Podolí nad Olšavou, okres Uherské Hradiště. Jedná se o prodej 100% vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 61 pod parcelním číslem: Parcela č. 299/1 - o celkové výměře 1 942 m<sup>2</sup> GPS: 49.041063432, 17.522659579 Pozemek se nachází v přímé blízkosti rodinných domů a je přístupný cestou, která vede kolem. Svoji klidnou polohou a snadnou přístupností jsou parcely vhodné pro založení zahrady nebo sadu. Zároveň je pozemek ideálním místem pro maringotku či karavan. Tyto pozemky jsou ideální pro investici, s střednědobým a dlouhodobým výhledem, zhodnocení je dáno cenou budoucích stavebních parcel. Obe Podolí nad Olšavou je klidná a tichá, ideální pro rodiny s dětmi nebo pro ty, které hledají útočiště od shonu města. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

## 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

