

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 097907/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Martin Šmídl - soudní exekutor Bohunická 728/24a, 619 00 Brno
Číslo jednací:	231 EX 977/25-22
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:	Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	05.01.2026
Zpracováno ke dni:	05.01.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 45 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 366/1, 434, 435, 1507/2, 1507/3, 4138, 4791, 4792, 5864 v obci Březolupy, okres Uherské Hradiště, katastrální území Březolupy na listu vlastnictví č. 1886.

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 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: Pozemky parc. č. 366/1, 434, 435, 1507/2, 1507/3, 4138, 4791, 4792, 5864
Adresa předmětu ocenění: Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Březolupy
Katastrální území: Březolupy
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 531,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{947,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 366/1, 434, 435, 1507/2, 1507/3, 4138, 4791, 4792, 5864 v obci Březolupy, okres Uherské Hradiště, katastrální území Březolupy na listu vlastnictví č. 1886.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Územní plán
366/1	orná půda	1038	BI – plochy individuálního bydlení
434	orná půda	214	BI – plochy individuálního bydlení
435	orná půda	950	BI – plochy individuálního bydlení
1507/2	orná půda	510	OH – plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby
1507/3	orná půda	516	OH – plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby
4138	orná půda	5391	Z – plochy zemědělské
4791	vodní plocha	137	BI – plochy individuálního bydlení
4792	orná půda	1250	BI – plochy individuálního bydlení
5864	orná půda	3175	Z + TE – plochy zemědělské, plochy technické infrastruktury - energetika

Sklon pozemků je rovinatý a svažité. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - náletové dřeviny, ovocné dřeviny.

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 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 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		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 366/1, 434, 435, 1507/2, 1507/3, 4138, 4791, 4792, 5864
	Celková výměra	12155 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	BI - plochy individuálního bydlení, Z - plochy zemědělské, TE - plochy technické infrastruktury, PZ - plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, OH - plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý, svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné a nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	ne

Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	severní okraj 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 je pobočka České pošty
	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
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.01.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky (v případě pozemků regulovaných jako OH – plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby). Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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.

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.

část. 1 - pozemek parc. č. 4791 a 4792 (bydlení)

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Pozemky parc. č. 4791 a 4792

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{1,020}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	947,-	1,020	0,300	289,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	vodní plocha	4791	137	289,78	39 699,86
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	4792	1 250	289,78	362 225,-
Stavební pozemky - celkem			1 387		401 924,86

Pozemky parc. č. 4791 a 4792 - cena zjištěná celkem = 401 924,86 Kč

2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 4791			50 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	81 025,-
na pozemku p.č.: 4792			50 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 50 %	16 205,-	64 820,-
Součet:				145 845,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	98 445,38

Trvalé porosty = 98 445,38 Kč

část. 2 - pozemky parc. č. 434, 435 (bydlení , 100 letá voda)

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,969}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,920$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,902$

1. Pozemky parc. č. 434, 435

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,949$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,950 * 0,970 * 0,949 = 0,875$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	947,-	0,875	0,300	248,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	434	214	248,59	53 198,26
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	435	950	248,59	236 160,50
Stavební pozemky - celkem			1 164		289 358,76

Pozemky parc. č. 434, 435 - cena zjištěná celkem = 289 358,76 Kč

část č. 3 - pozemky parc. č. 1507/2, 1507/3 (hřbitov)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,728}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,735}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,721}$$

1. Pozemky parc. č. 1507/2 a 1507/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,728}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,728 = \mathbf{0,721}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	947,-	0,721	0,300	204,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1507/2	510	204,84	104 468,40
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1507/3	516	204,84	105 697,44

Stavební pozemky - celkem	1 026	210 165,84
Pozemky parc. č. 1507/2 a 1507/3 - cena zjištěná celkem	=	210 165,84 Kč

část č. 4 - pozemky parc. č. 5864, 4138 (zemědělské)

1. Pozemky parc. č. 5864 a 4138

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. – okolí do 3 km:	50,00%
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	5864	31010	3 175	16,52	50,00	24,78	78 676,50
orná půda	4138	30810	3 447	12,88	50,00	19,32	66 596,04
		30840	695	9,67	50,00	14,51	10 084,45
		32441	1 249	7,66	50,00	11,49	14 351,01

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	8 566 m ²	169 708,-
---------	----------------------	------------------

Pozemky parc. č. 5864 a 4138 - cena zjištěná celkem	=	169 708,- Kč
--	----------	---------------------

2. Trvalé porosty

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	30	13 Ks	1 402,-		1 402,-	18 226,-
Součet:					=	18 226,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	18 226,-

Trvalé porosty	=	18 226,- Kč
-----------------------	----------	--------------------

část č. 5 - pozemek parc. č. 366/1

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,979$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,960$

1. Pozemek parc. č. 366/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,960 = 0,931$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	947,-	0,931	0,300	264,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	366/1	1 038	264,50	274 551,-
Stavební pozemek - celkem			1 038		274 551,-

Pozemek parc. č. 366/1 - cena zjištěná celkem = 274 551,- Kč

Výsledky analýzy dat

část. 1 - pozemek parc. č. 4791 a 4792 (bydlení)

1. Pozemky parc. č. 4791 a 4792	401 925,- Kč
2. Trvalé porosty	98 445,- Kč

část. 1 - pozemek parc. č. 4791 a 4792 (bydlení) - celkem: **500 370,- Kč**

část. 2 - pozemky parc. č. 434, 435 (bydlení , 100 letá voda)

1. Pozemky parc. č. 434, 435	289 359,- Kč
------------------------------	--------------

část. 2 - pozemky parc. č. 434, 435 (bydlení , 100 letá voda) - celkem: **289 359,- Kč**

část č. 3 - pozemky parc. č. 1507/2, 1507/3 (hřbitov)

1. Pozemky parc. č. 1507/2 a 1507/3	210 166,- Kč
-------------------------------------	--------------

část č. 3 - pozemky parc. č. 1507/2, 1507/3 (hřbitov) - celkem: **210 166,- Kč**

část č. 4 - pozemky parc. č. 5864, 4138 (zemědělské)

1. Pozemky parc. č. 5864 a 4138	169 708,- Kč
2. Trvalé porosty	18 226,- Kč

část č. 4 - pozemky parc. č. 5864, 4138 (zemědělské) - celkem: **187 934,- Kč**

část č. 5 - pozemek parc. č. 366/1

1. Pozemek parc. č. 366/1	274 551,- Kč
---------------------------	--------------

část č. 5 - pozemek parc. č. 366/1 - celkem: **274 551,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 1 462 380,- 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.

Pozemky určené k zastavění – část č. 1

Pozemky parc. č. 4791, 4792 v katastrálním území Březolupy

Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště	1387 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	/
1	Nedachlebice, okres Uherské Hradiště	1231 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	oplocení, dřevěná chatka
2	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	1301 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po zpevněné obecní komunikaci	/
3	Sušice, okres Uherské Hradiště	2076 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 přístup	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 218,52 Kč	1	1 218,52 Kč	0.98	1.01	1	1	1	1.05	1.03929	1 172,45 Kč
2	1 537,28 Kč	1	1 537,28 Kč	0.98	1	1	1	1.02	1	0.9996	1 537,90 Kč
3	1 372,83 Kč	1	1 372,83 Kč	0.98	0.93	1	1	1	1	0.9114	1 506,29 Kč
Celkem průměr											1 405,55 Kč
Minimum											1 172,45 Kč
Maximum											1 537,90 Kč
Směrodatná odchylka - s											202,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 203,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 608,03 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 velikosti pozemku, u přístupu a v úvaze odhadce – další vlastnosti pozemků.

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

$$1\,405,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1387 \text{ m}^2$$

$$= 1\,949\,492 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 949 000 Kč

Pozemky určené k zastavění – část č. 2

Pozemky parc. č. 434, 435 v katastrálním území Březolupy

Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístup	K6 - úvaha odhadce	K7 - záplavové území
Oceňovaný objekt	Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště	1164 m ²	pozemek určený k zastavění	bez is	přes vlastní pozemky a obecní nezpevněné pozemky, bez možnosti příjezdu	nevhodný tvar pozemku	tzv. 100 letá voda
1	Nedachlevice, okres Uherské Hradiště	1231 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po obecní nezpevněné komunikaci	oplocení, dřevěná chatka	/
2	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	1301 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po obecní zpevněné komunikaci	/	/
3	Sušice, okres Uherské Hradiště	2076 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	/	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 přístup	K6 úvaha odhadce	K7 záplavové území	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	1 218,52 Kč	1	1 218,52 Kč	0.98	1	1	1.02	1.05	1.05	1.02	1.12410018	1 084,00 Kč	
2	1 537,28 Kč	1	1 537,28 Kč	0.98	0.99	1	1.02	1.05	1	1.02	1.059865884	1 450,45 Kč	
3	1 372,83 Kč	1	1 372,83 Kč	0.98	0.91	1	1.02	1.02	1	1.02	0.9463852944	1 450,60 Kč	
Celkem průměr													1 328,35 Kč
Minimum													1 084,00 Kč
Maximum													1 450,60 Kč
Směrodatná odchylka - s													211,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s													1 116,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s													1 539,96 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti pozemku, u dostupnosti inženýrských sítí, u přístupu k pozemkům, v úvaze odhadce – další vlastnosti pozemků a u povodňové zóny.

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

1 328,35 Kč/m²

* 1164 m²

= 1 546 198 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 546 000 Kč

Pozemky parc. č. 1507/2 a 1507/3 občanské vybavenosti – hřbitov – část č. 3

Pozemky parc. č. 1507/2 a 1507/3 oceněny pouze dle cenového předpisu z důvodu nedostatku srovnatelných vzorků do srovnání

210 166 Kč

Pozemky zemědělské – část č. 4

Pozemky parc. č. 4138, 5864 v katastrálním území Březolupy

Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště	8566 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemky	/
1	Březolupy, okres Uherské Hradiště	6692 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemky	/
2	Popovice, okres Uherské Hradiště	6740 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemky a pozemky jiných vlastníků	/
3	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	2404 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	přes obecní pozemek	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47,82 Kč	1	47,82 Kč	1	1	1	1	1	1	47,82 Kč
2	40,24 Kč	1	40,24 Kč	1	1	1	1	1	1	40,24 Kč
3	43,83 Kč	1	43,83 Kč	1	1	1	1	1	1	43,83 Kč
Celkem průměr										43,96 Kč
Minimum										40,24 Kč
Maximum										47,82 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,79 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										40,17 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										47,76 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 nebyly shledány.

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

$$43,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 8566 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

= 376 590 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

377 000 Kč

Pozemek určený k zastavění – část č. 5

Pozemek parc. č. 366/1 v katastrálním území Březolupy

Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březolupy, Březolupy, okres Uherské Hradiště	1038 m ²	pozemek určený k zastavění	bez is	přes vlastní pozemky a obecní nezpevněné pozemky, bez možnosti příjezdu	nevhodný tvar pozemku
1	Nedachlebice, okres Uherské Hradiště	1231 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po obecní nezpevněné komunikaci	oplocení, dřevěná chatka
2	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	1301 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po obecní zpevněné komunikaci	/
3	Sušice, okres Uherské Hradiště	2076 m ²	pozemek určený k zastavění	v dosahu	po nezpevněné obecní komunikaci	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 přístup	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 218,52 Kč	1	1 218,52 Kč	0.98	1	1	1.02	1.05	1.05	1.102059	1 105,68 Kč
2	1 537,28 Kč	1	1 537,28 Kč	0.98	0.99	1	1.02	1.05	1	1.0390842	1 479,46 Kč
3	1 372,83 Kč	1	1 372,83 Kč	0.98	0.91	1	1.02	1.02	1	0.92782872	1 479,62 Kč
Celkem průměr									1 354,92 Kč		
Minimum									1 105,68 Kč		
Maximum									1 479,62 Kč		
Směrodatná odchylka - s									215,85 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 139,07 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 570,76 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti pozemku, u dostupnosti inženýrských sítí, u přístupu k pozemkům, v úvaze odhadce – další vlastnosti pozemků.

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

1 354,92 Kč/m²

* 1038 m²

= 1 406 403 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 406 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 462 380 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Zemědělské pozemky parc. č. 4138, 5864	377 000 Kč
Stavební pozemky parc. č. 4791, 4792	1 949 000 Kč
Pozemky parc. č. 1507/2, 1507/3 (hřbitov) dle CP	210 166 Kč
Stavební pozemky parc. č. 434, 435	1 546 000 Kč
Stavební pozemek parc. č. 366/1	1 406 000 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 tržní hodnoty pozemků parc. č. 366/1, 434, 435, 1507/2, 1507/3, 4138, 4791, 4792, 5864 v obci Březolupy, okres Uherské Hradiště, katastrální území Březolupy na listu vlastnictví č. 1886.

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

5 488 200 Kč

Slovy: pětmiliónůčtyřistaosmdesátosmtisícdvěstěkorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.01.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.01.22
12:26:21 +01'00'

Pavel
Hurtík

Digitálně
podepsal Pavel
Hurtík
Datum:
2026.01.21
19:24:44 +01'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.01.22
12:26:10 +01'00'

Ing.
Zdeněk
Mazáček

Digitálně
podepsal Ing.
Zdeněk Mazáček
Datum:
2026.01.21
18:26:14 +01'00'

Pavel Hurtík

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 097907/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1886
Katastrální území:	Březolupy [614599]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Pozemky

Parcelní číslo
366/1
434
435
1507/2
1507/3
4138
4791
4792
5864

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

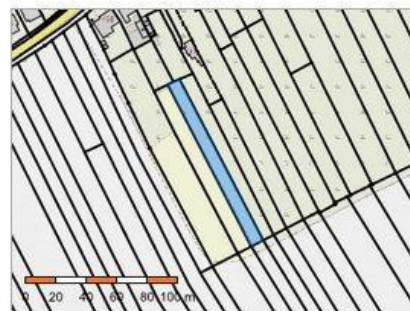
Práva stavby

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:	366/1
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	1038
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31010	1038

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
Zahájení exekuce - Omelková Radomila
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 (celkem 2)

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:	434
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	214
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35600	214

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno vedení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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:	435
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	950
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35600	950

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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:	1507/2
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32441	510

Omezení vlastnického práva

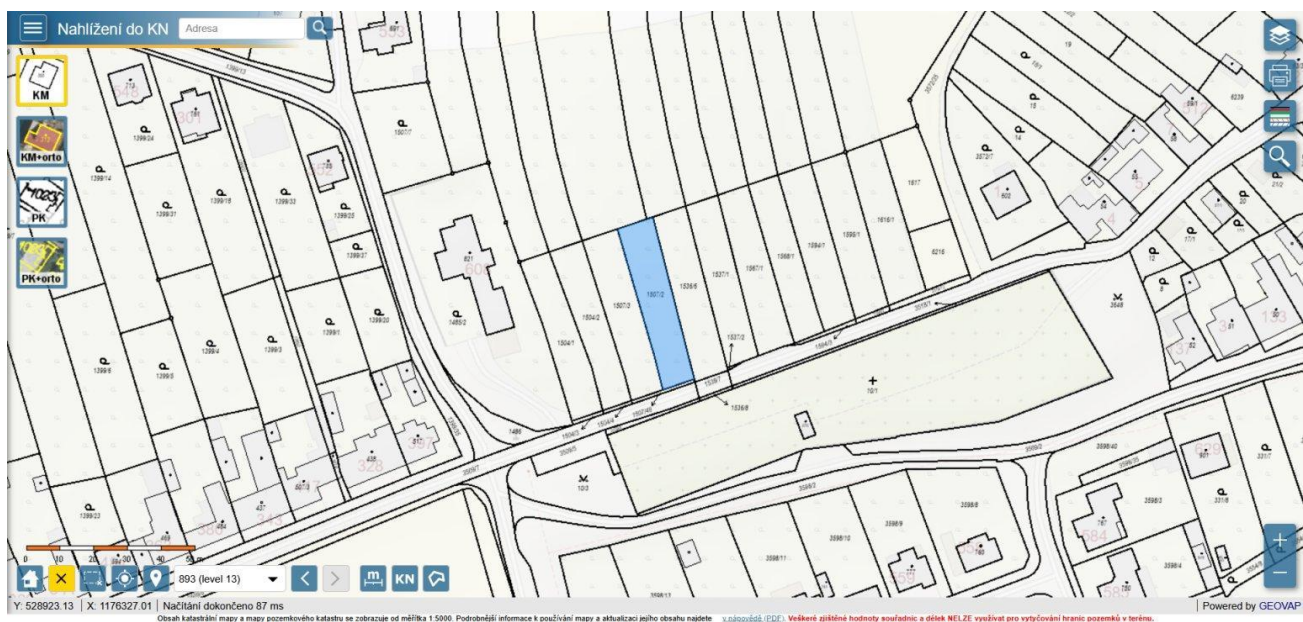
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila
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 (celkem 2)

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:	1507/3
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	516
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32441	516

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

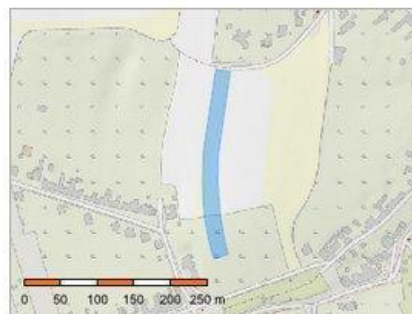
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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:	4138
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	5391
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30810	3447
30840	695
32441	1249

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
Zahájení exekuce - Omelková Radomila
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 (celkem 2)

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:	4791 
Obec:	Březolupy [592081] 
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	137
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

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
Zahájení exekuce - Omelková Radomila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

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:	4792
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m²]:	1250
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	1250

Omezení vlastnického práva

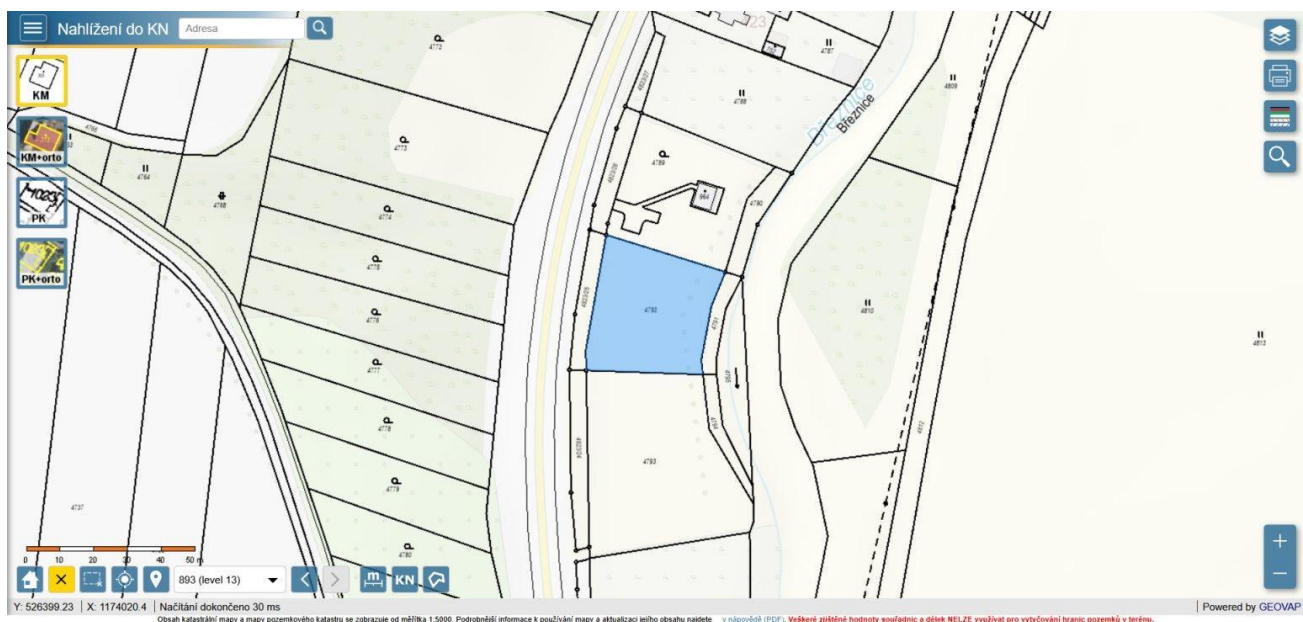
Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila

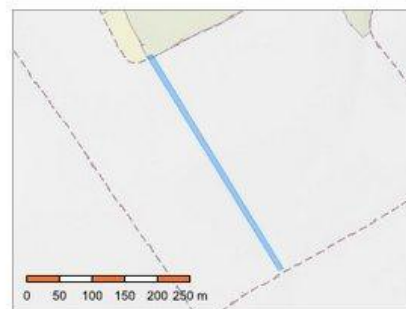
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

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:	5864
Obec:	Březolupy [592081]
Katastrální území:	Březolupy [614599]
Číslo LV:	1886
Výměra [m ²]:	3175
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
Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31010	3175

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

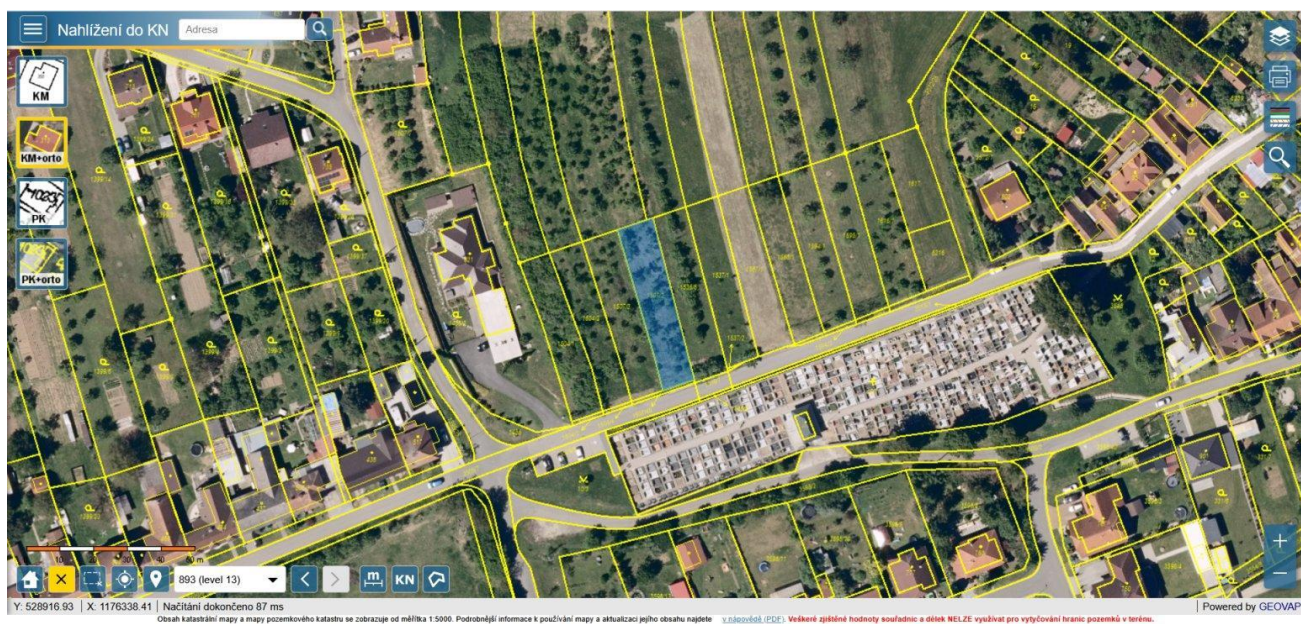
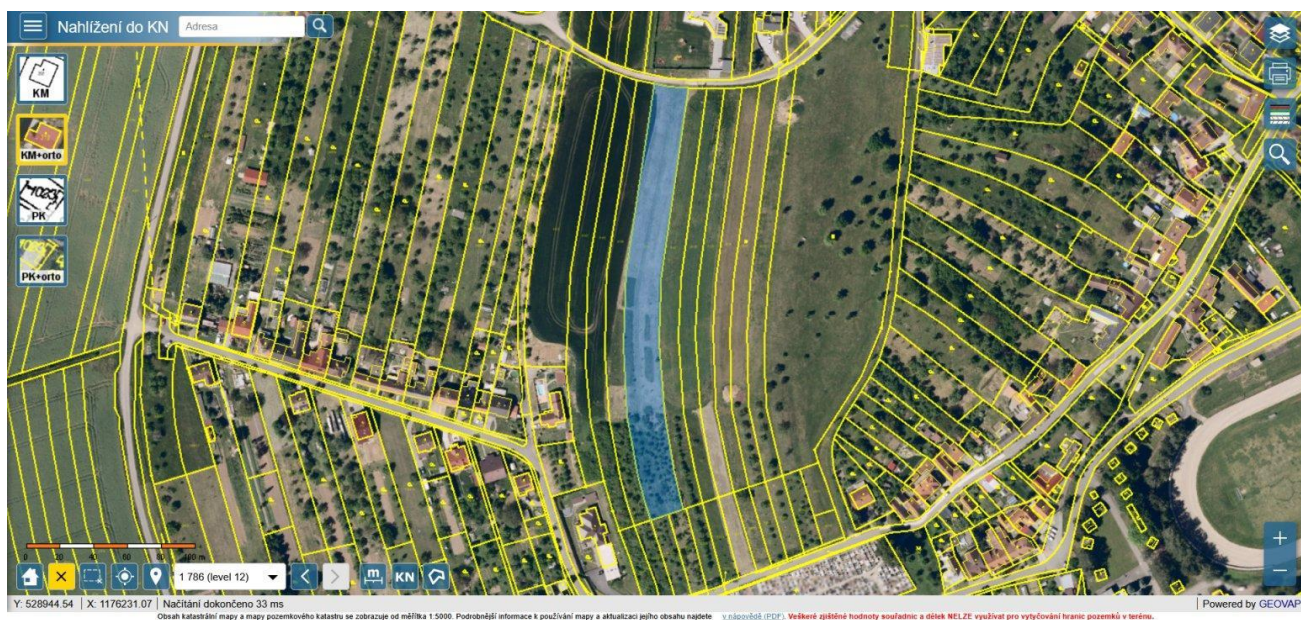
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Omelková Radomila
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

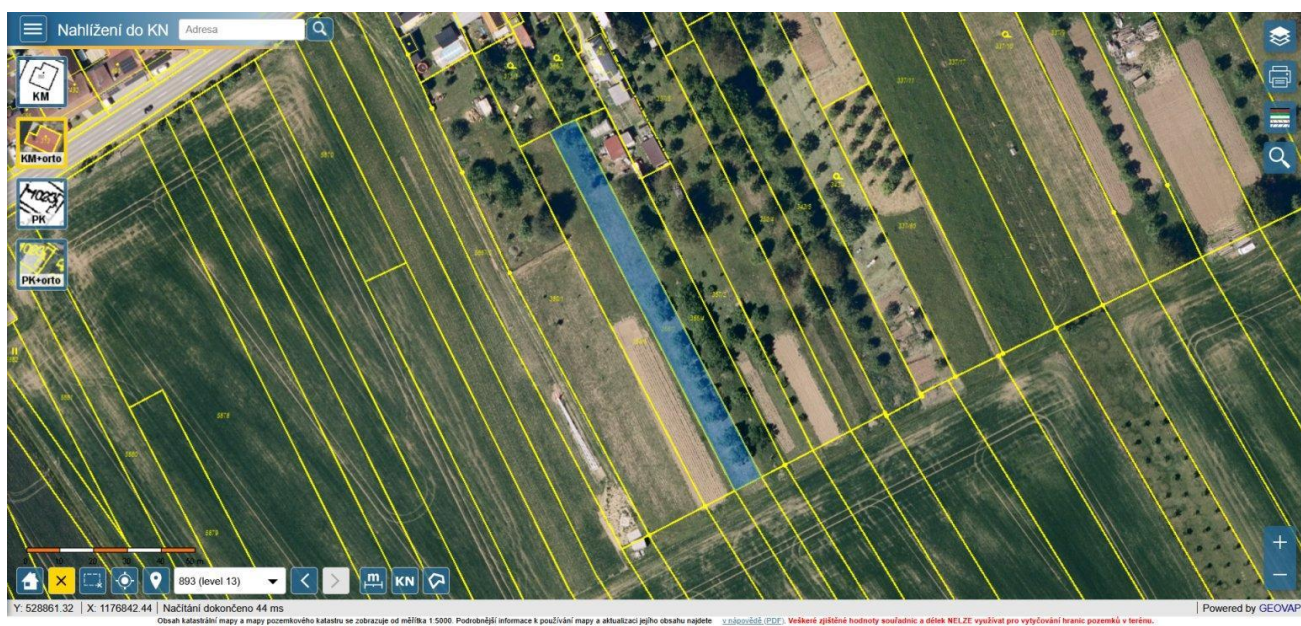
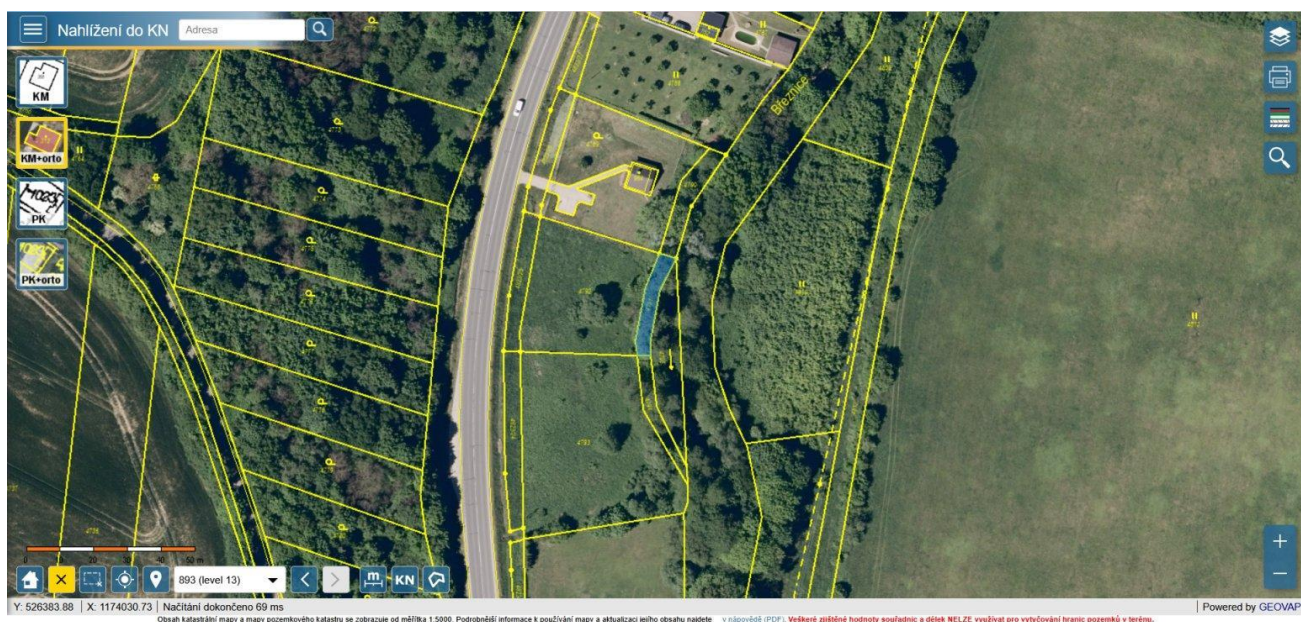
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

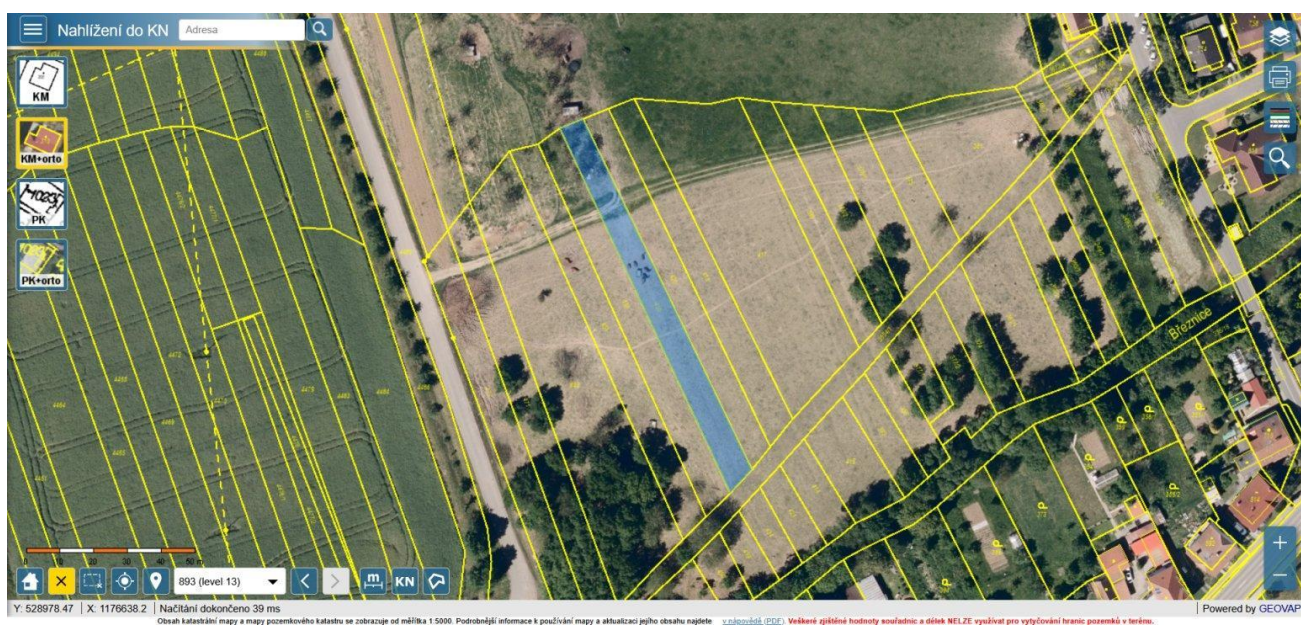
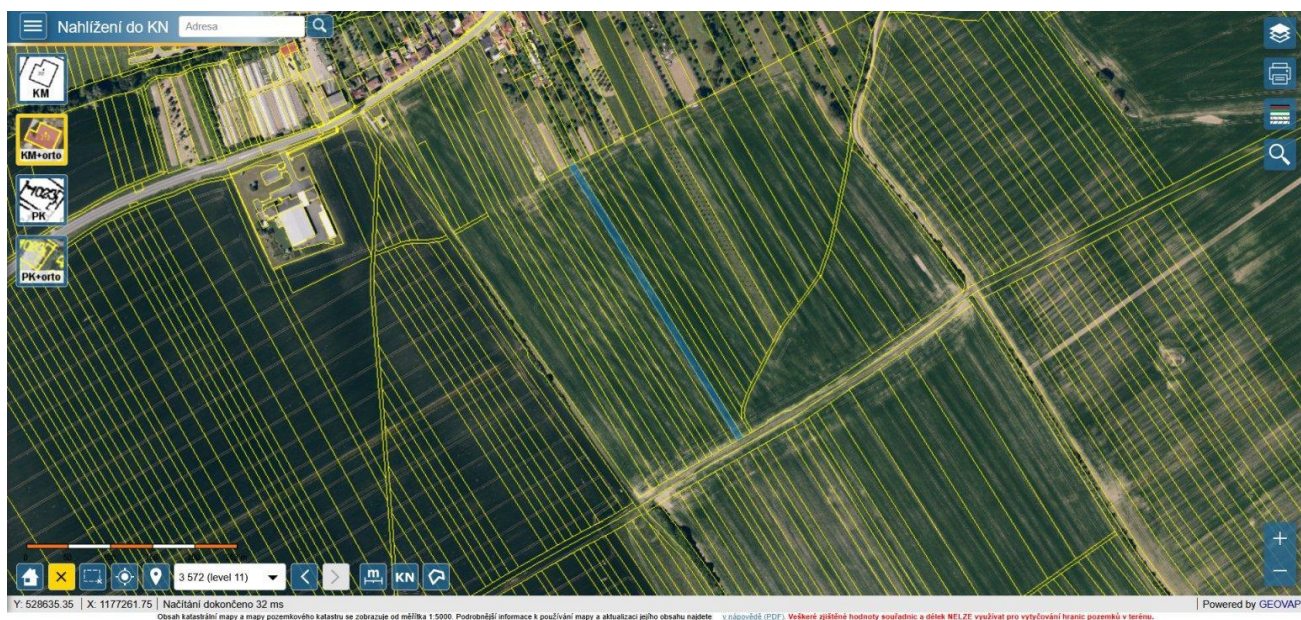
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

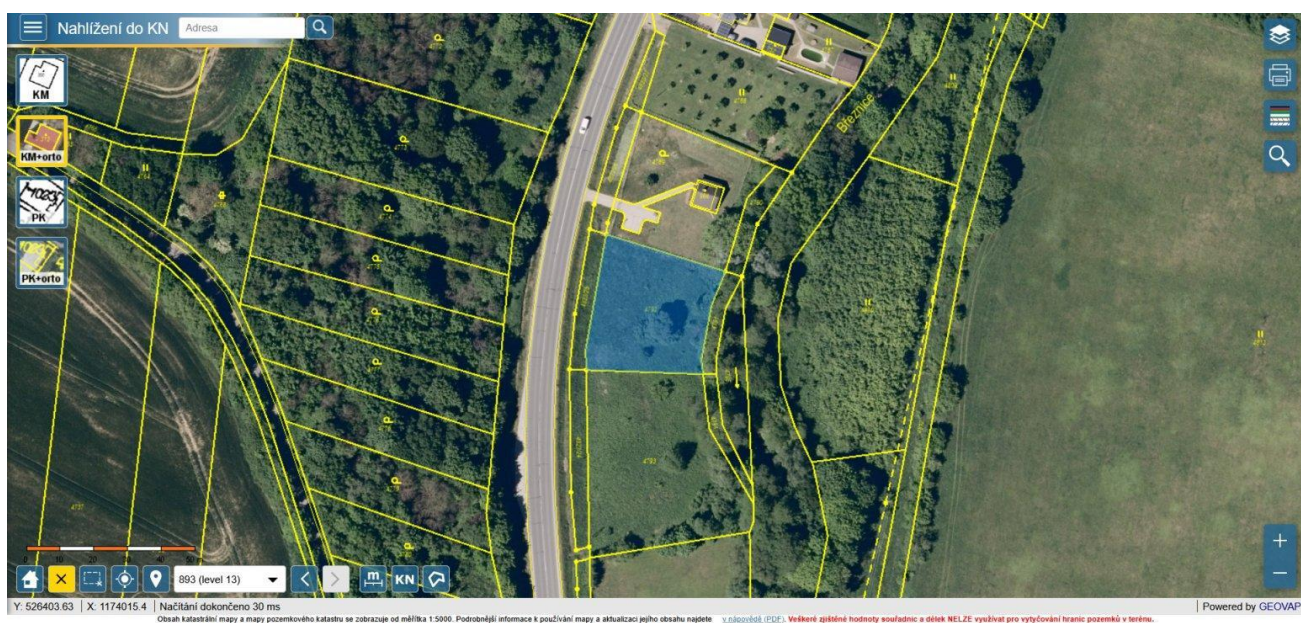
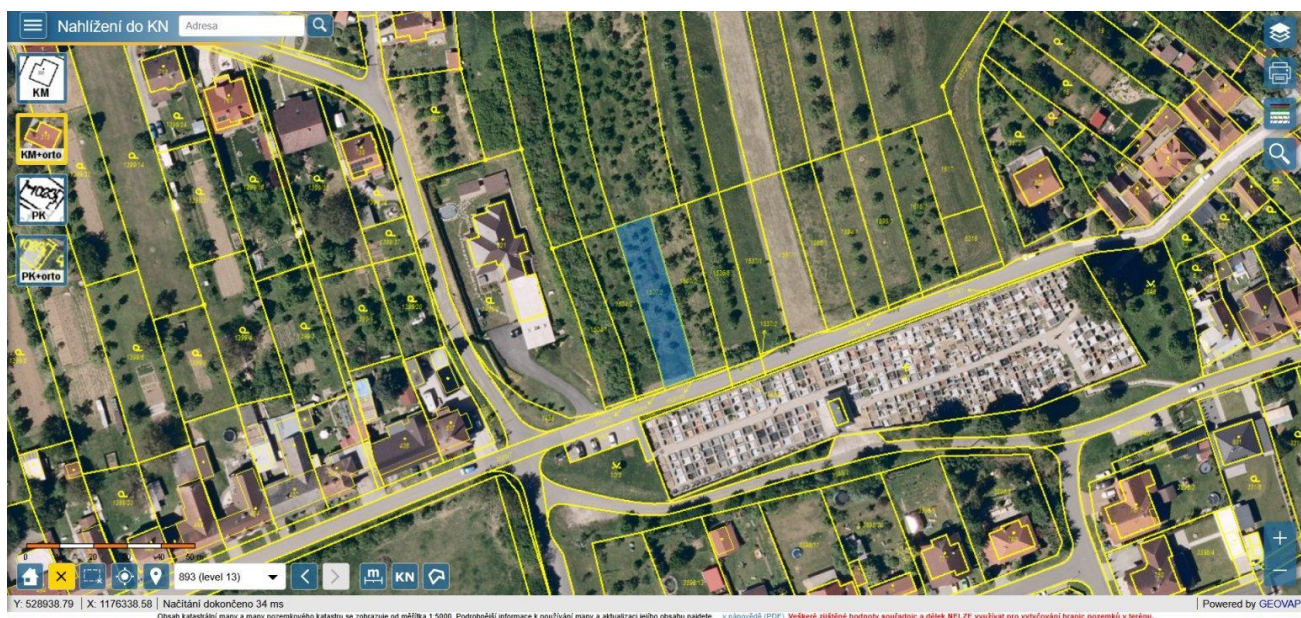


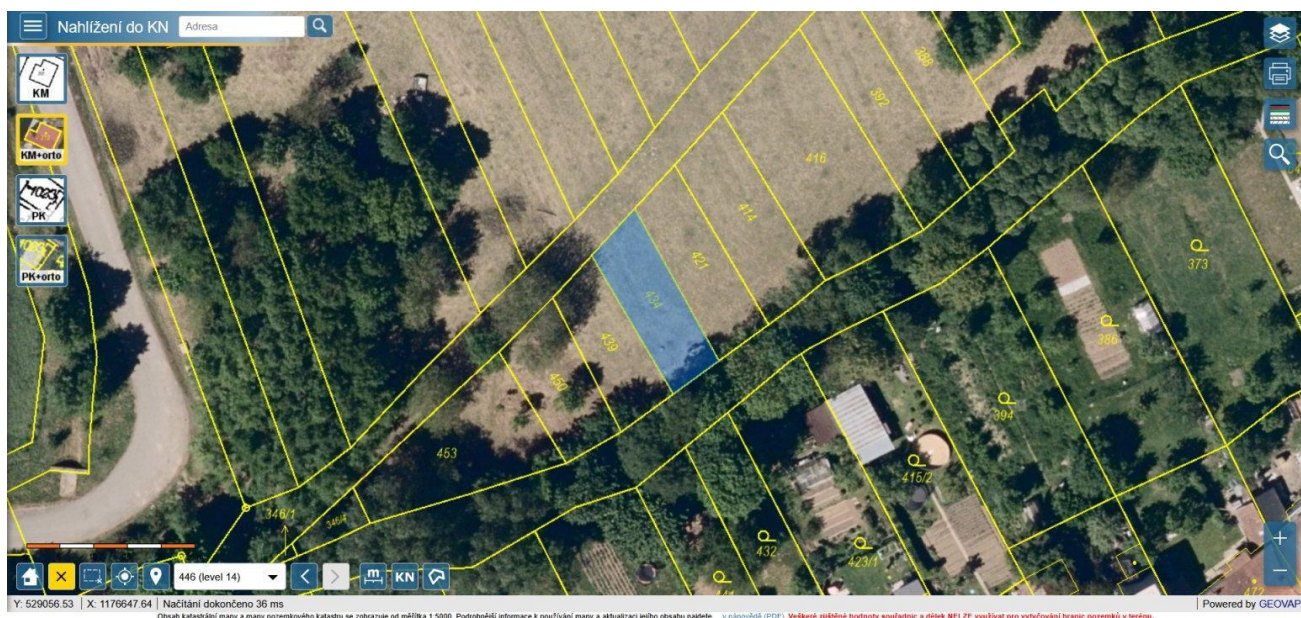
Ortofoto mapa











Výřez z územního plánu

BH	BH	
BI	BI	BI
RI		
RZ		
OV		
OK		
OS		
OH	OH	
DS		
D	D	
TV	TV	
TE	TE	
TK		
TO		
TO.1		
	T*	
PV	PV	
PZ	PZ	
SP	SP	
VP		
VD		
VZ		

PLOCHY HROMADNÉHO BYDLENÍ

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ

PLOCHY RODINNÉ REKREACE

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ -
VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

PLOCHY OSTATNÍ DOPRAVY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY -
PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY -
PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ZÁCHYTNÉ PŘÍKOPY

PLOCHY VĚŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

PLOCHY VĚŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

PLOCHY PRO PRŮMYSLLOVOU VÝROBU A SKLADY

PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY

PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

WT	WT	
Z*		
K	K	
P	P	
L		
Z		

VODNÍ TOKY A PLOCHY

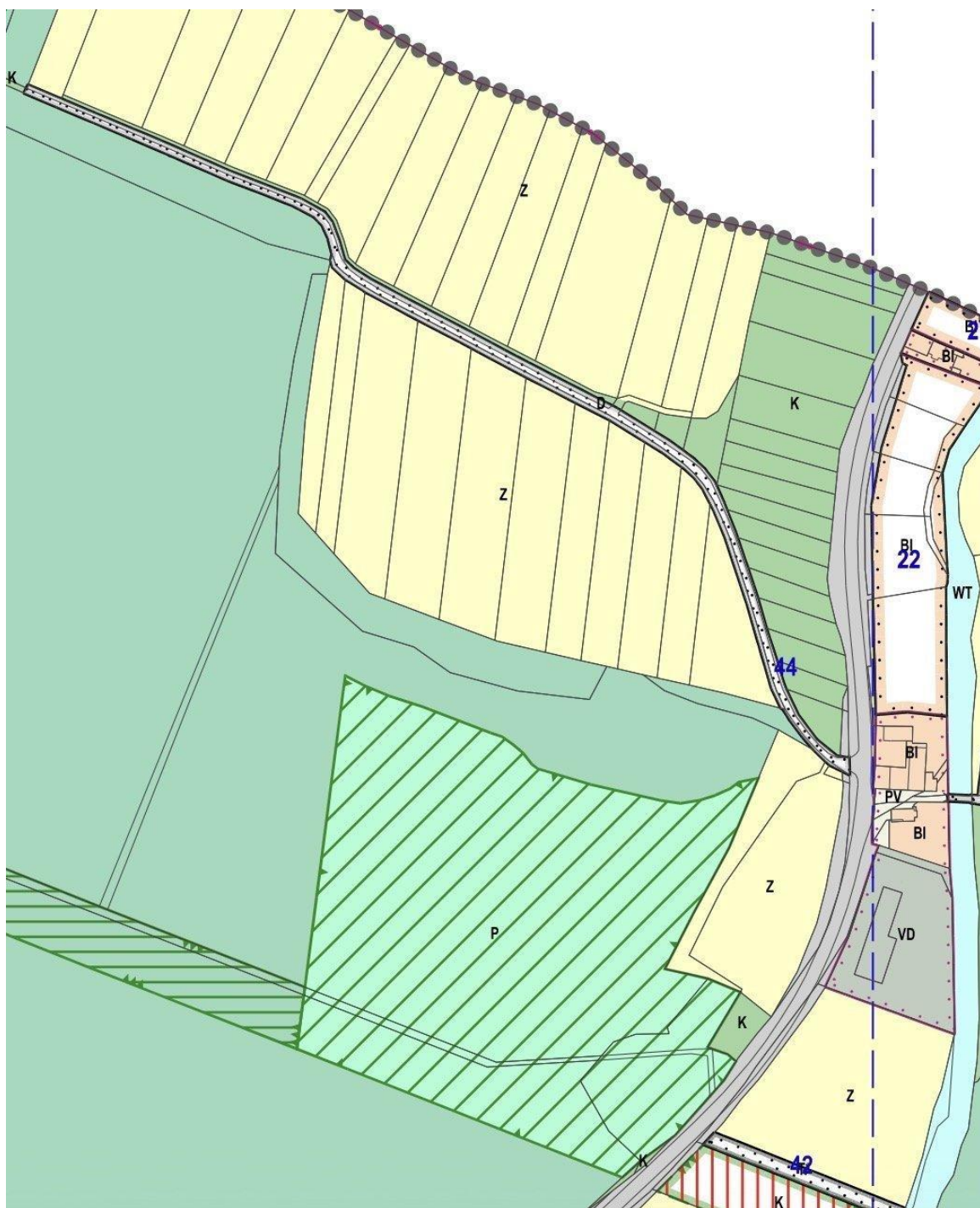
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

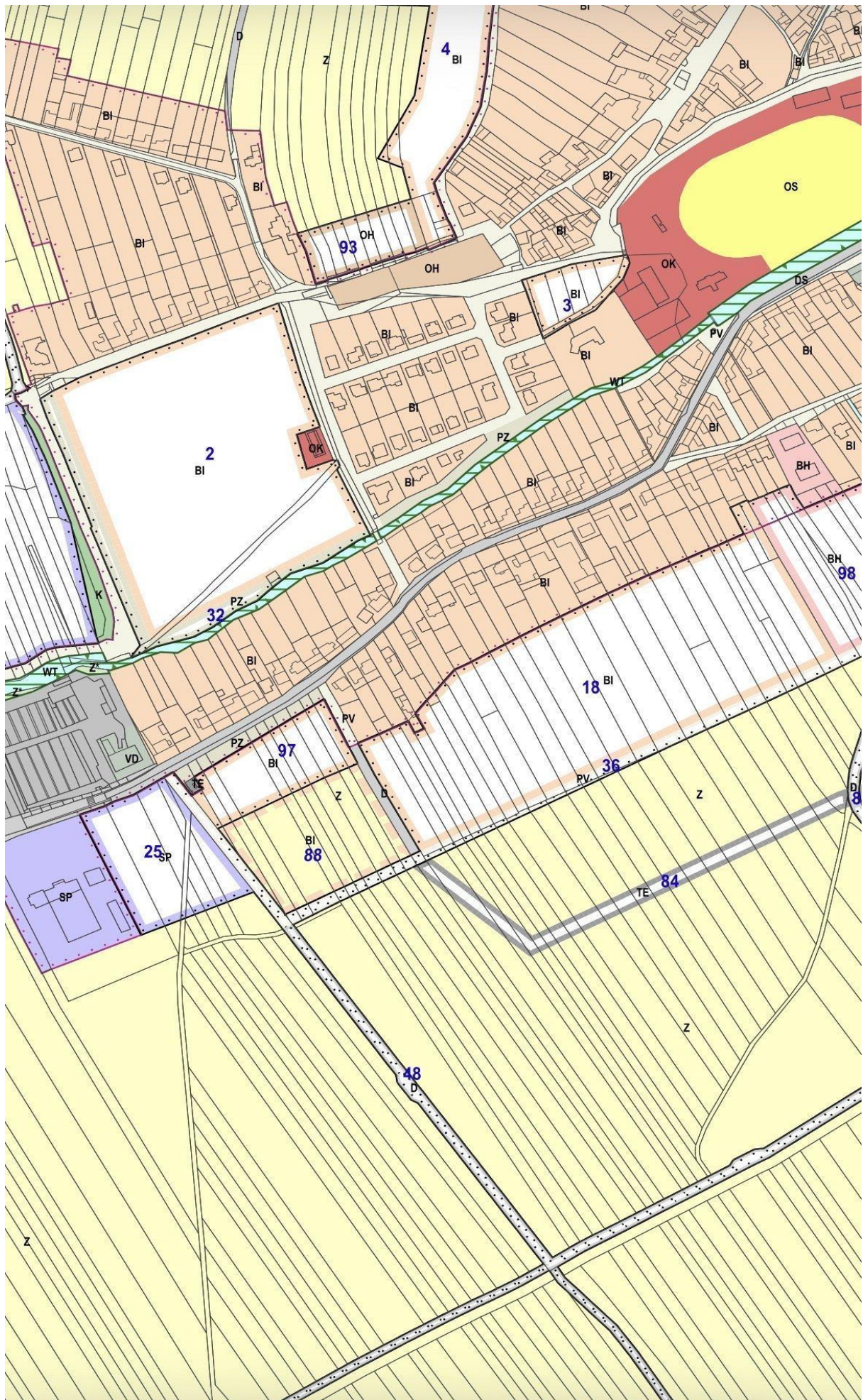
PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

PLOCHY PŘÍRODNÍ

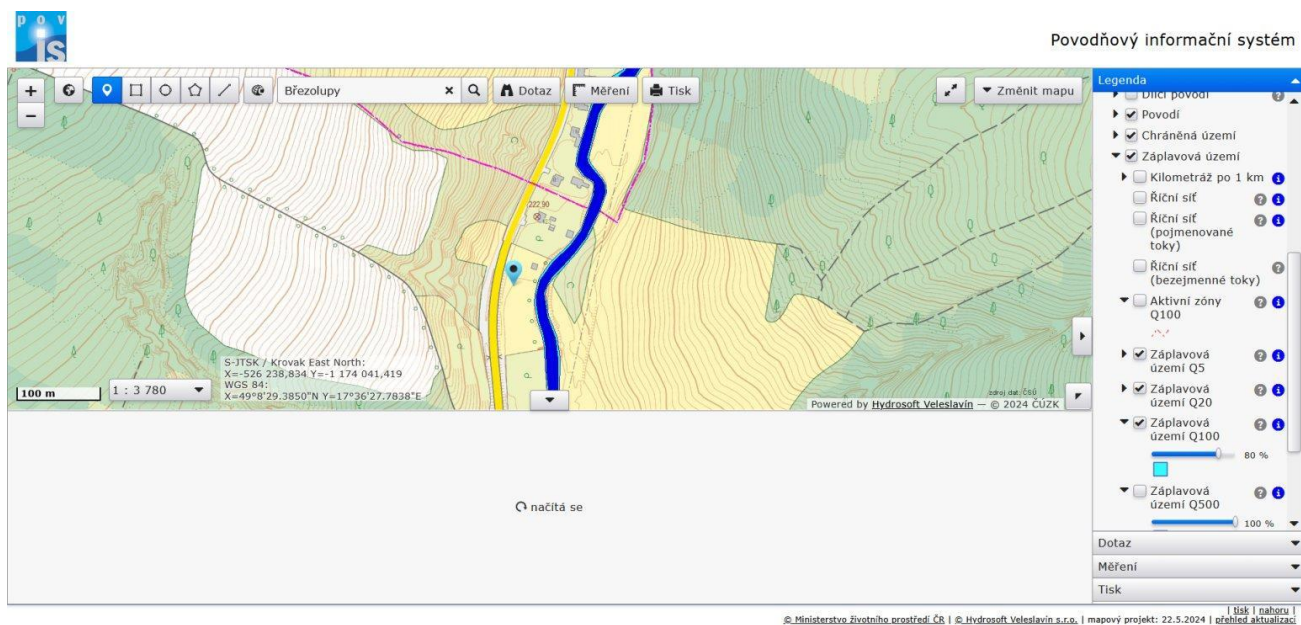
PLOCHY LESNÍ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

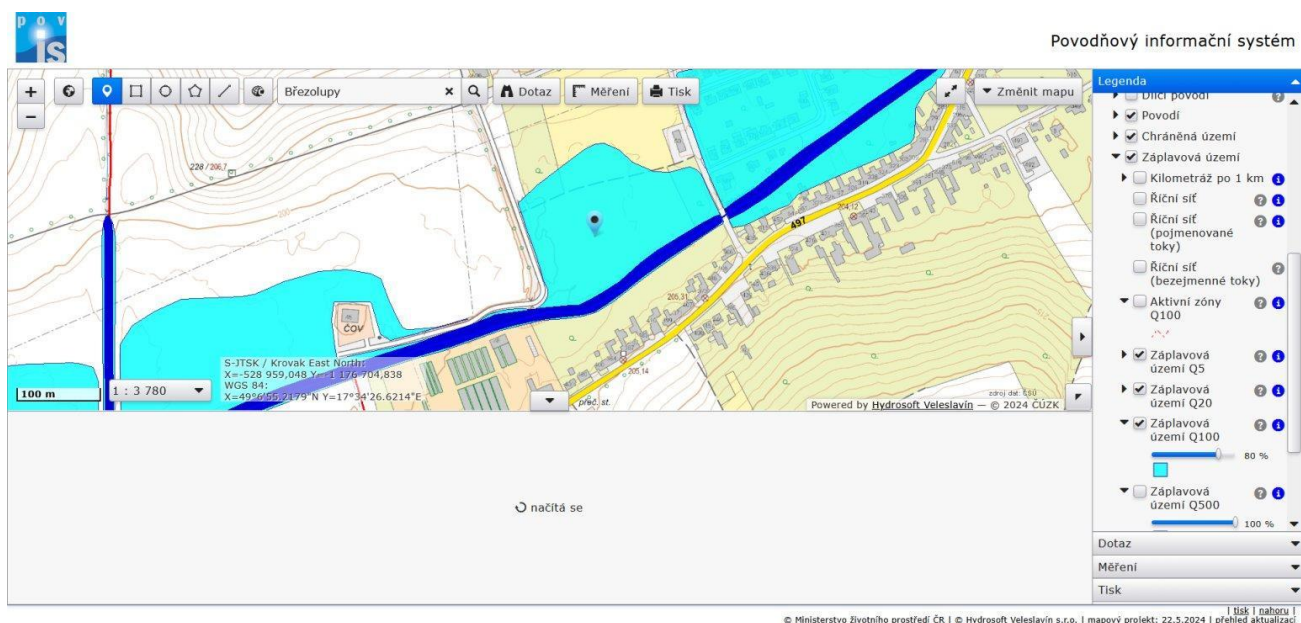




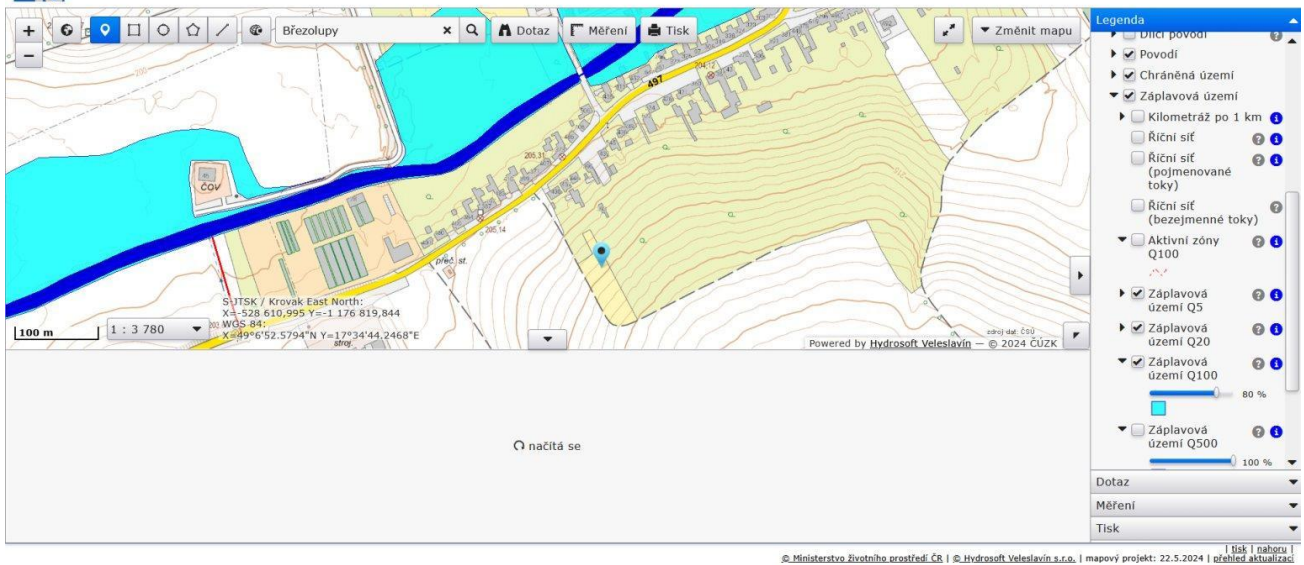
Výřez z povodňové mapy



© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrossoft Veleslavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [zobrazit aktualizaci](#) | [tisk](#) | [nahoru](#)

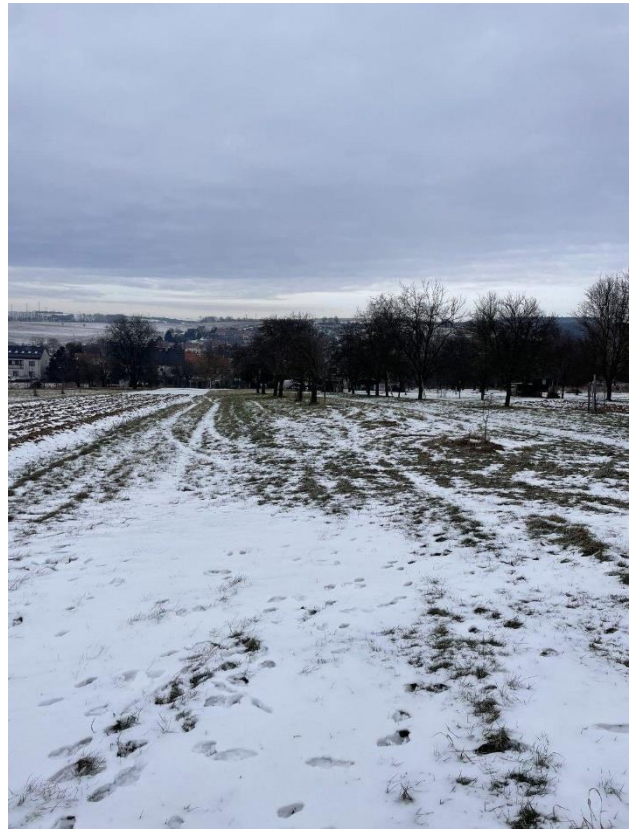


© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrossoft Veleslavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [zobrazit aktualizaci](#) | [tisk](#) | [nahoru](#)



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti k pozemkům parc. č. 4138, 5864

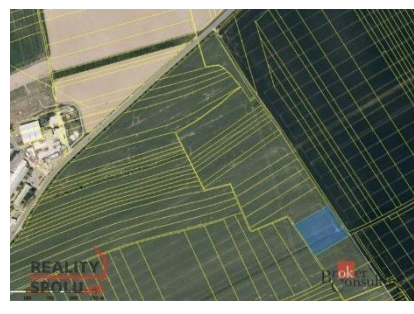
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

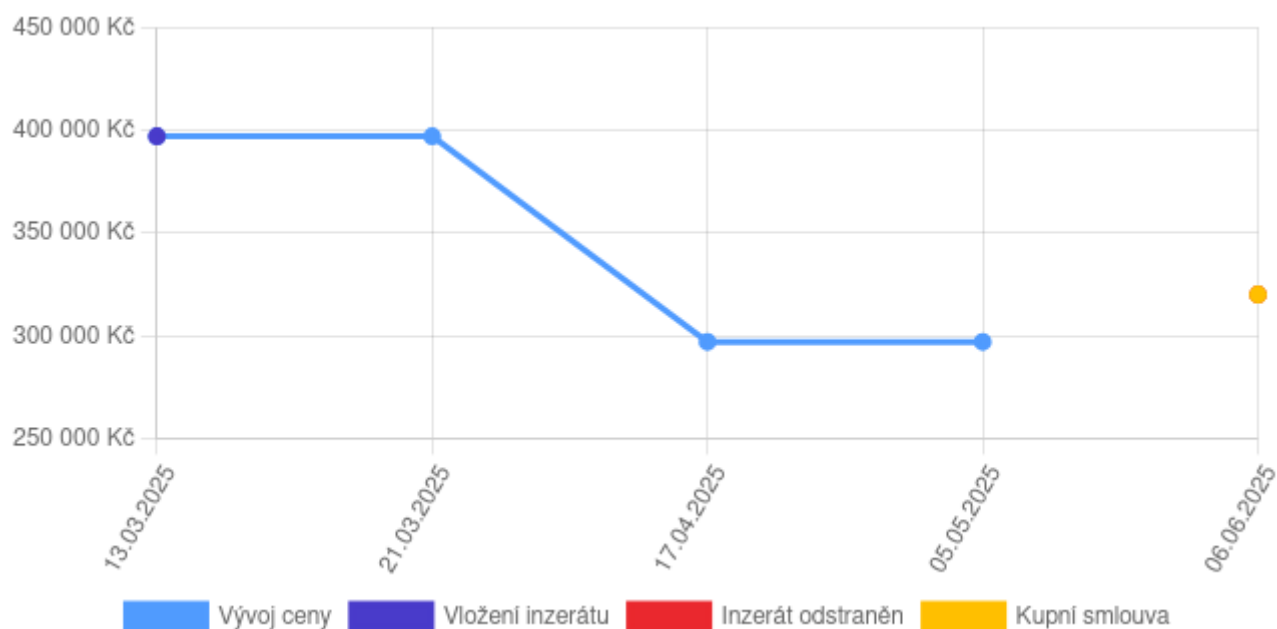
Lokalita	Březolupy, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	320 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2025	Číslo řízení	V-3148/2025-711
Poznámka k ceně	včetně provize	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	6 692 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Svažitost pozemku	Rovinatý	Využití pozemku	Orná půda

Pěkný rovinatý čtvercový pozemek o výměře 6692 m² kvalitní orné půdy. Malebná vesnička Březolupy leží mezi Zlínem a Uherským Hradištěm v regionu Slovácko, části zvané Dolňácko. Pozemek se nachází na okraji a sousedí již s obcí Bílovice. Je součástí větší plochy polí, využívaných pro zemědělskou činnost. Příjezd je zajištěn z obou stran, z jedné strany vede komunikace ve vlastnictví obce Březolupy, z druhé strany vede komunikace ve vlastnictví obce Bílovice. Půda spadá do BPEJ 3.10.00, což znamená: hnědozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a vysoce produkční. Na pozemku nyní hospodářská firma AGRI-M, která vlastní sousední pozemky. Jedná se o katastrální území Březolupy, parc. č. 6013, na LV 1203. Budeme se na Vás těšit, ať již uvažujete o vlastní hospodářské činnosti či jen vlastnictví půdy s možností výdělku od pachtýřů.

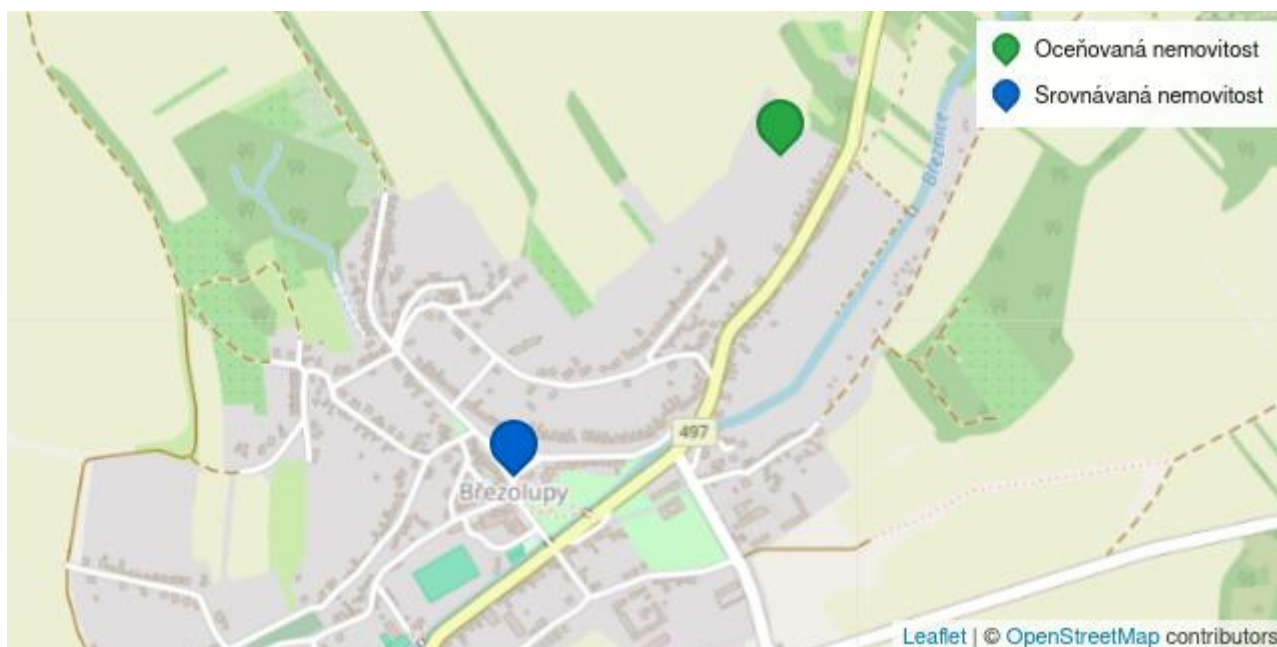
2. Fotodokumentace



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)

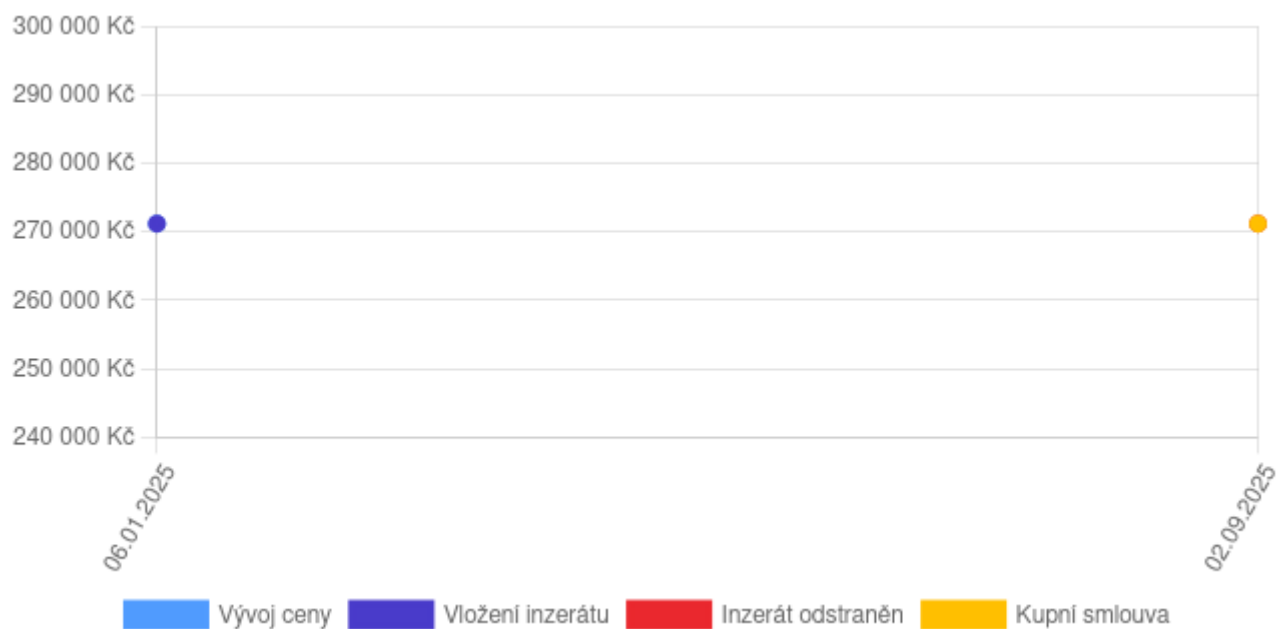
Lokalita	Popovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	271 200 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2025	Číslo řízení	V-4940/2025-711
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	6 740 m ²

prodej zemědělských pozemků - orná půda

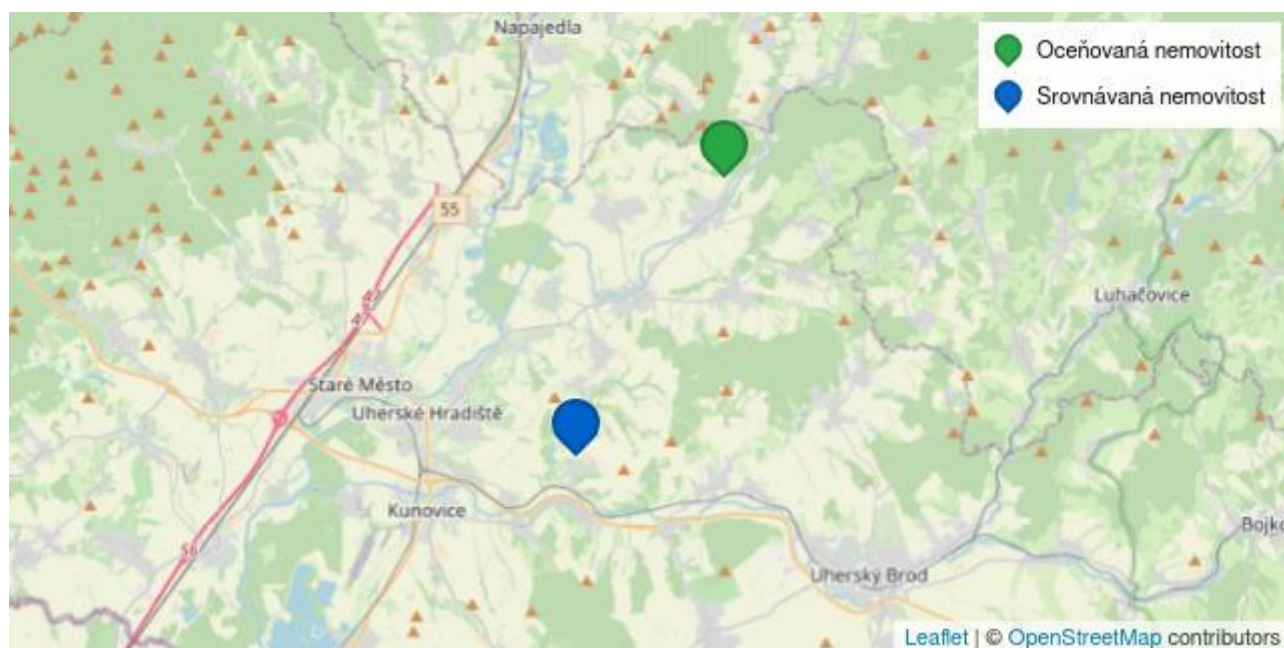
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



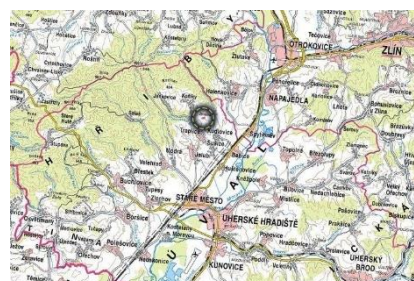
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

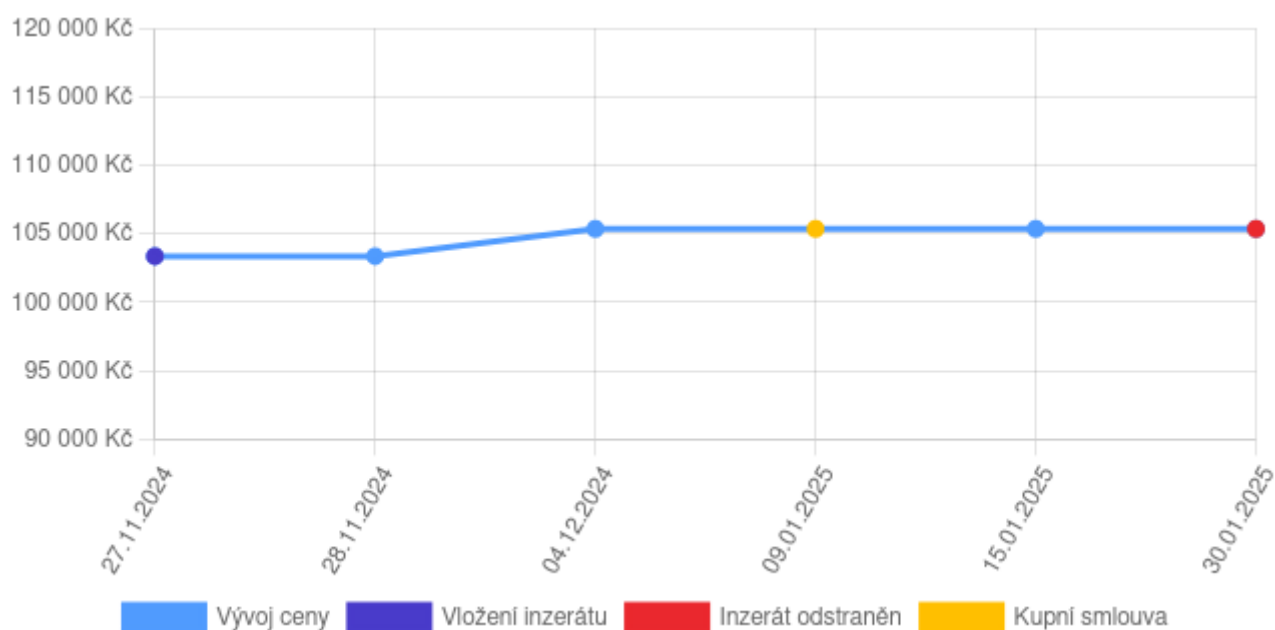
Lokalita	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	105 372 Kč
Právní účinky ke dni	09.01.2025	Číslo řízení	V-110/2025-711
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	2 404 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji 100% podíl na parcele orné půdy o celkové výměře 2 404 m², která se nachází v katastrálním území Kudlovice, okres Uherské Hradiště. Pozemek je zapsán na LV 2421 a jedná se o parcelu č. 1895/2. Pozemek je veden jako orná půda, která má nadprůměrnou bonitu v rámci katastrálního území. Průměrná bonita celého katastru činí 9,25 Kč/m², zatímco bonita tohoto konkrétního pozemku dosahuje hodnoty 9,67 Kč/m². Jedná se tak o úrodnou půdu s vysokým potenciálem, vhodnou jak pro zemědělské využití, tak jako zajímavou investici. Investice do zemědělské půdy představuje stabilní možnost ochrany financí i dlouhodobého zhodnocení. S rostoucí poptávkou po zemědělské půdě a omezenými možnostmi její dostupnosti je tato nabídka skvělou příležitostí pro zemědělce i investory. Pro více informací o tomto pozemku mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize.

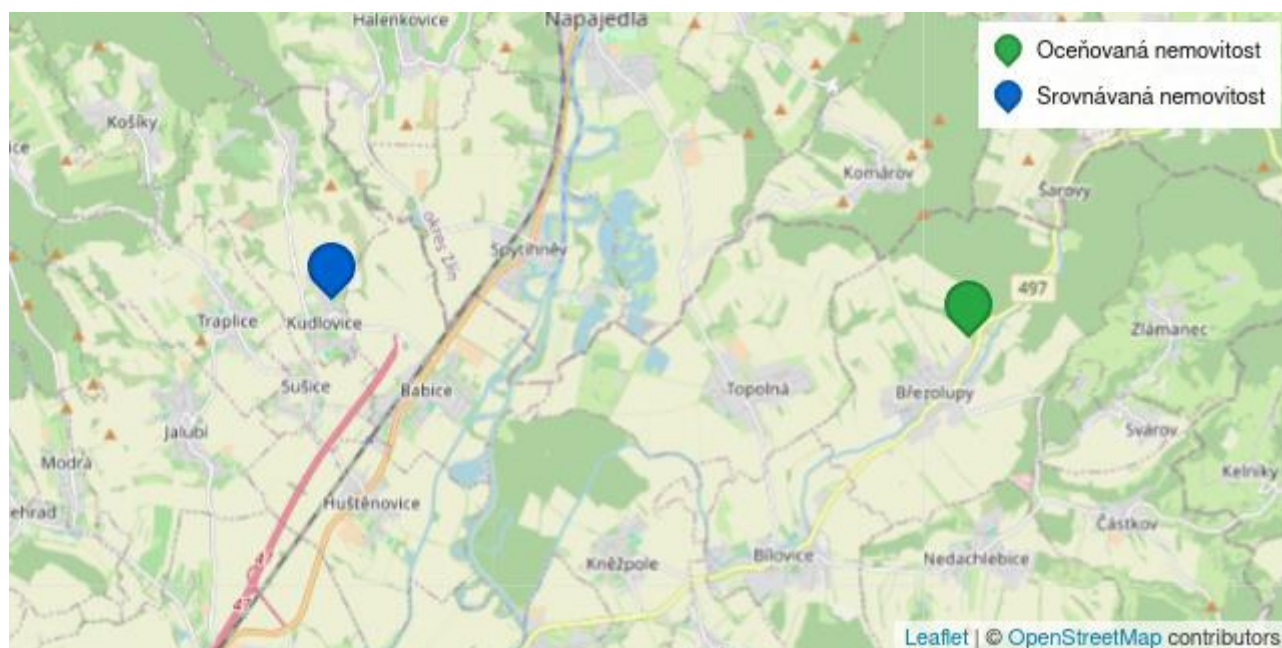
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti k pozemkům parc. č. 366/1, 434, 435, 4791, 4792

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

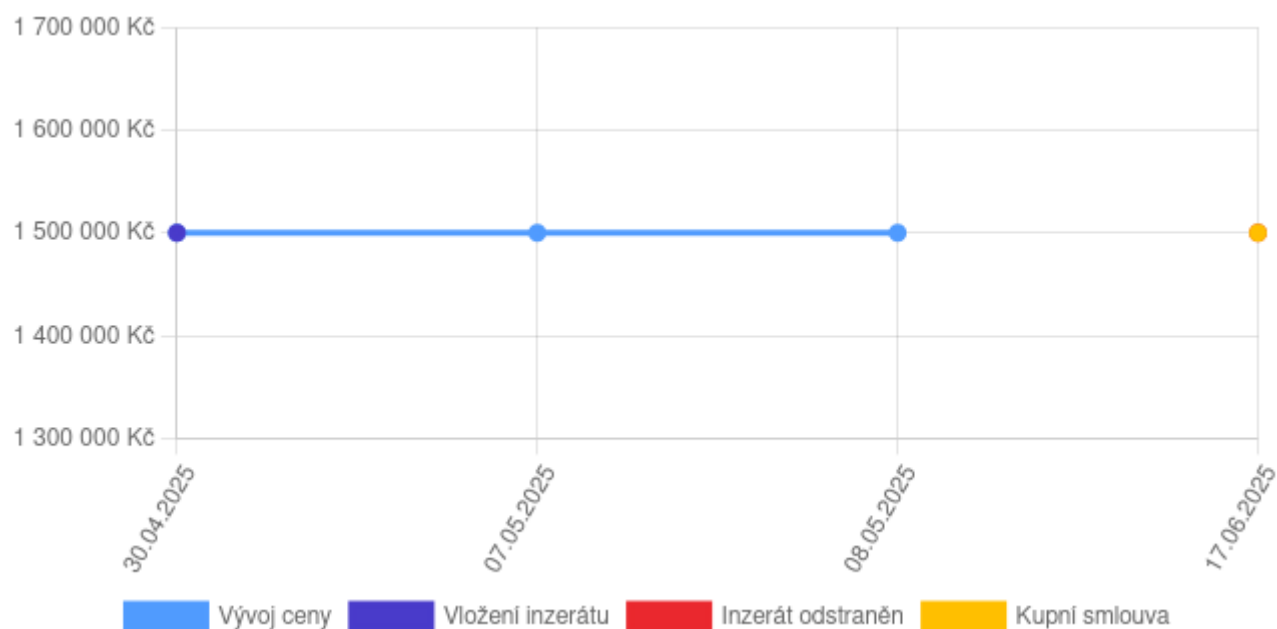
Lokalita	Nedachlebice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.06.2025	Číslo řízení	V-3368/2025-711
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 231 m ²	Svažitost pozemku	Rovinatý

Nabízíme k prodeji krásný stavební pozemek v obci Nedachlebice o rozloze 1231 m² a uliční šíři cca 13 m. Pozemek je v přední části rovinatý, postupně se svažuje dolů. Nachází se na okraji obce ve slepé ulici, obyvatelé tedy nebudou rušeni projíždějícími auty. Poblíž pozemku vede elektřina. Vodu lze řešit studnou, odpad lokální ČOV či se dohodnout s obcí na protažení stávající kanalizace. Obec Nedachlebice disponuje základní občanskou vybaveností jako je obchod, školka, pošta, pivnice; další služby jsou dostupné v nedalekých Bílovicích nebo Březolupech. Pokud hledáte pozemek pro stavbu na klidném místě a pěkným výhledem, neváhejte nás kontaktovat pro více informací či prohlídku.

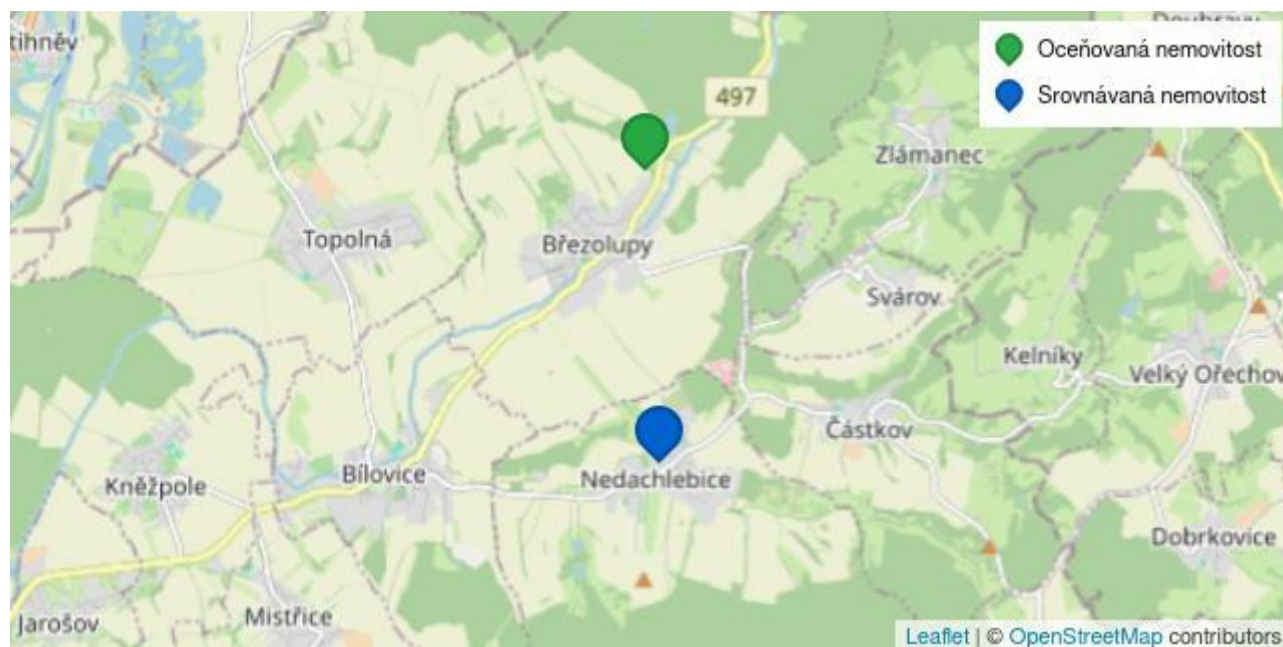
2. Fotodokumentace



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)

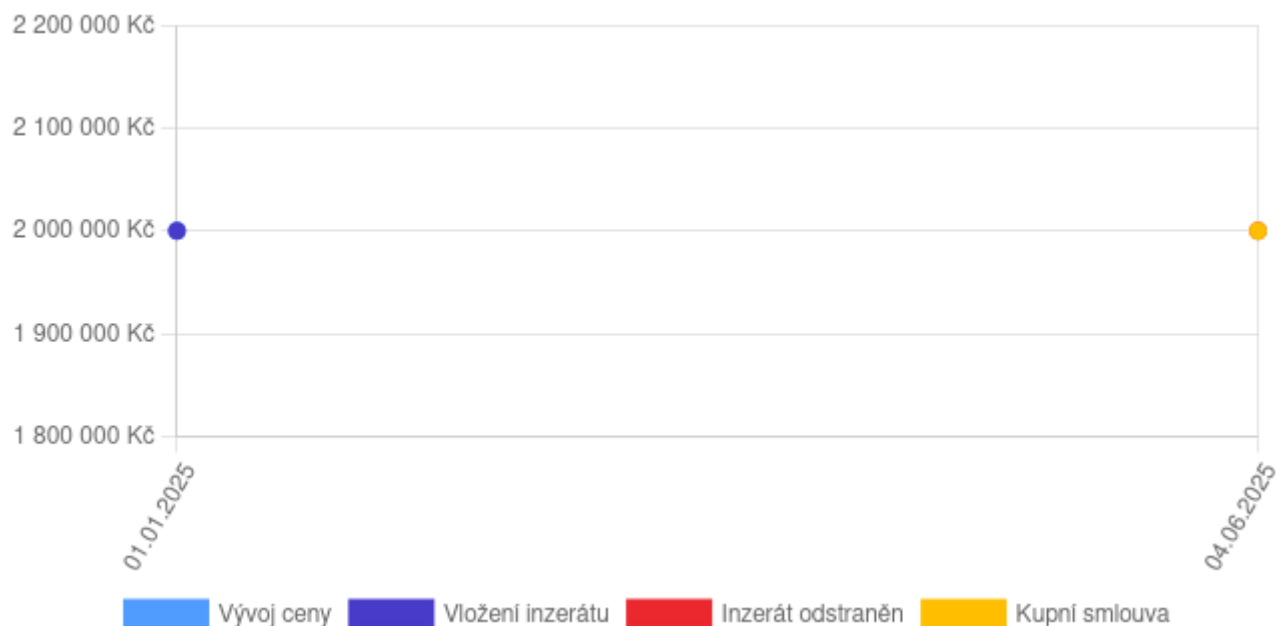
Lokalita	Kudlovice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.06.2025	Číslo řízení	V-3102/2025-711
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 301 m ²

pozemek určený k zastavění, přístup po zpevněné obecní komunikaci, dostupné is v komunikaci u pozemku

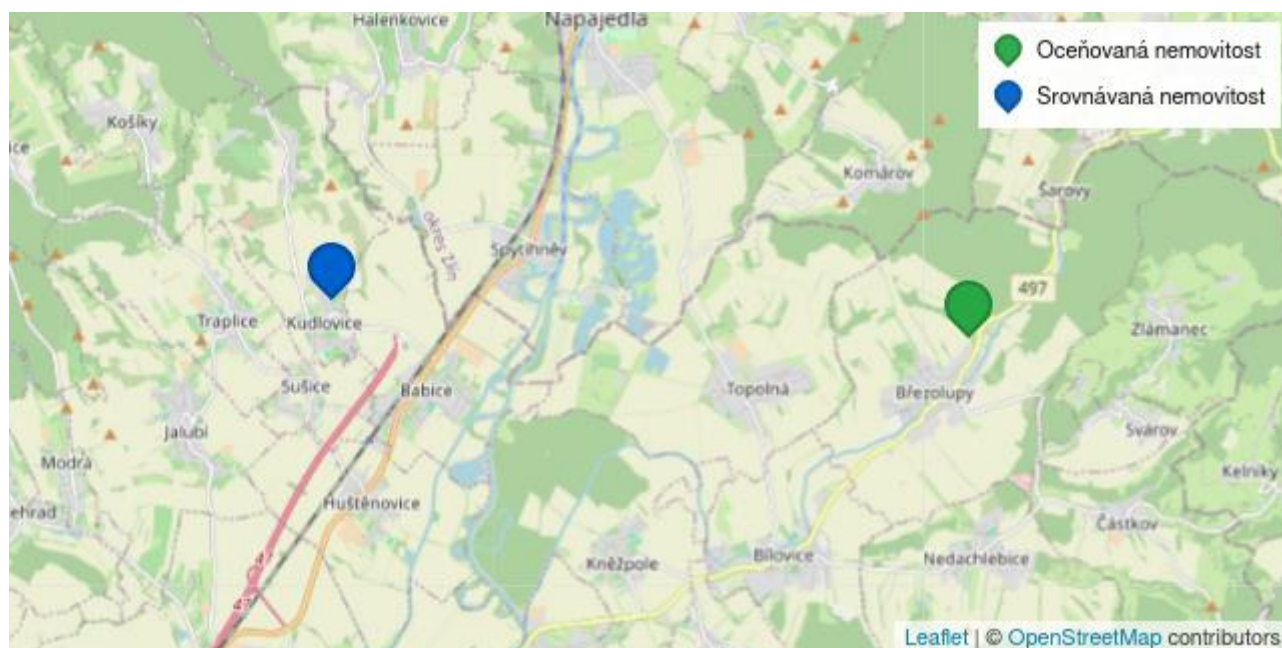
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



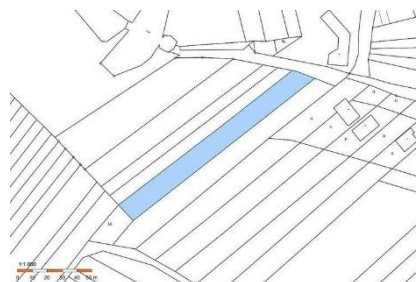
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

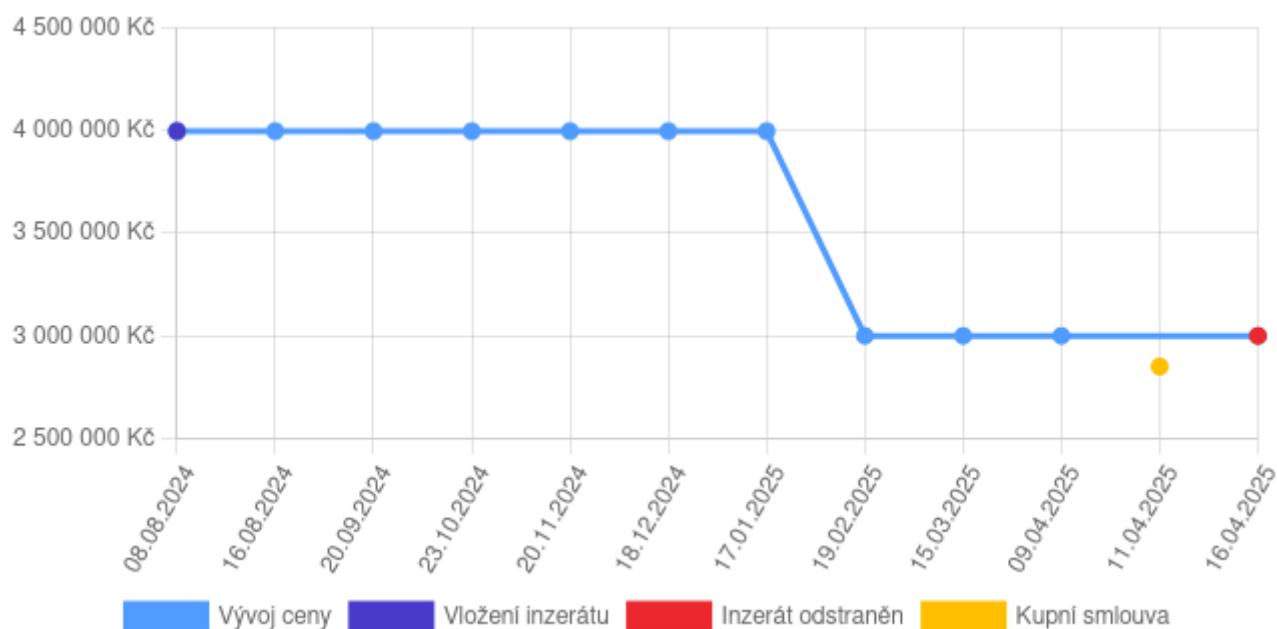
Lokalita	Sušice, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	2 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-1976/2025-711
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 076 m ²

Prodej stavebního pozemku v obci Sušice u Uherského Hradiště. Pozemek v klidové části obce. Výměra pozemku 2076m², šířka pozemku cca 13,88m, délka cca 150,71m. Příjezd po obecní asfaltové silnici, přímo k pozemku částečně zpevněné (posledních cca 25m). Inženýrské sítě v dosahu pozemku. Územní plán určuje využití pozemku : plochy BI - bydlení individuální, hlavní využití : bydlení v rodinných domech; přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura; drobné podnikání a služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru jako součást RD; související občanské využití, s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²; doplňkové objekty k funkci bydlení; protierozní a protipovodňová opatření; zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství; prostorové uspořádání návrhové plochy: výška zástavby max 2. NP + obytné podkroví; RD max 12m nad úroveň terénu; doplňkové stavby max 5m nad úroveň terénu. Volné ihned.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

