

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4064-01/2026

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI V EXEKUČNÍM ŘÍZENÍ pro EXEKUTORSKÝ ÚŘAD V HODONÍNĚ

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 523/2025Sb.

OBOR: ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Pozemek, parc.č. 3856, vč. součástí
--

k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště
--

LV č. 1152



ÚČEL OCENĚNÍ:

Exekuční řízení Exekutorského úřadu Hodonín, ve věci oprávněného:

Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, se sídlem Orlická 2020/4, 130 00 Praha IČ:41197518

proti povinnému: **Jiří Špaček, bytem Ořechov č.p.105, 687 37 Ořechov**
na základě usnesení ze dne 28.01.2026.

OBJEDNATEL:

Exekutorský úřad v Hodoníně Mgr. Ctibor Brančík
Sadová 3887/15, 695 01 Hodonín

ZHOTOVITEL:

Ing. František Dobiáš tel: +420 602550698
Perunská 46, 695 01 Hodonín

Datum místního šetření: 19.02.2026

Datum zpracování: 04.03.2026

Počet stran celkem: 16

Počet vyhotovení: 2

Počet příloh: 6

Vyhotovení č. **2**

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

VÝČET PODKLADŮ

NÁLEZ

POSUDEK

A) Přehled výměr pozemků

B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

C) Určení obvyklé ceny

ZÁVĚR - REKAPITULACE

ZNALECKÁ DOLOŽKA

PŘÍLOHY

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Předmětem ocenění je nemovitost:

Pozemek, parc.č.3856, vč. součástí, zapsaný na LV č.1152 pro k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, obec Ořechov, okr. Uherské Hradiště.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O NEMOVITOSTI:

Název předmětu ocenění: Pozemek

Adresa předmětu ocenění: Zemědělský pozemek ZE

Přehled pozemků: parc.č. 3856 orná půda

ZNALECKÝ ÚKOL:

Určí se obvyklá cena nemovitostí
podle stavu ke dni 19.02.2026.

PROHLÍDKA NEMOVITOSTI:

Prohlídka pozemku se uskutečnila dne 19.02.2026.

VÝČET PODKLADŮ

PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD pro LV č.1152 pro k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, ze dne 09.02.2026.

- výkresová nebo jiná dokumentace, týkající se oceňované nemovitosti nebyla vyžadována
- kopie katastrální mapy a jiné mapové podklady veřejné zdroje
- zjištění na místě samém při prohlídce nemovitostí a okolí.
- vyhledání souboru uskutečněných prodejů v KN v místě a nejbližším okolí.

Vlastnické a evidenční údaje

1. Doklad:	LV č. 1152 pro k.ú.Ořechov u Uherského Hradiště, obec Ořechov, okr. Uherské Hradiště.		
Druh vlastnictví	Výhradní		
Vlastníci:	Špaček Jiří	Podíl:	1/1
<u>Věcná práva, sloužící ve prospěch nemovitosti:</u>			
<u>Věcná práva, zatěžující nemovitost, včetně souvisejících údajů:</u>		bez zápisu	
a) ovlivňující obvyklou cenu:		bez zápisu	
b) bez vlivu na obvyklou cenu:		Zástavní právo soudcovské. Zahájení exekuce.	
		Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu.		O rozhodnutí SPÚ o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene č.j.:SPÚ 290417/2018 ze dne 16.08.2018. Právní moc ke dni 18.10.2018.	
		Pro: Špaček Jiří	

NÁLEZ:

Základní popis pozemku:

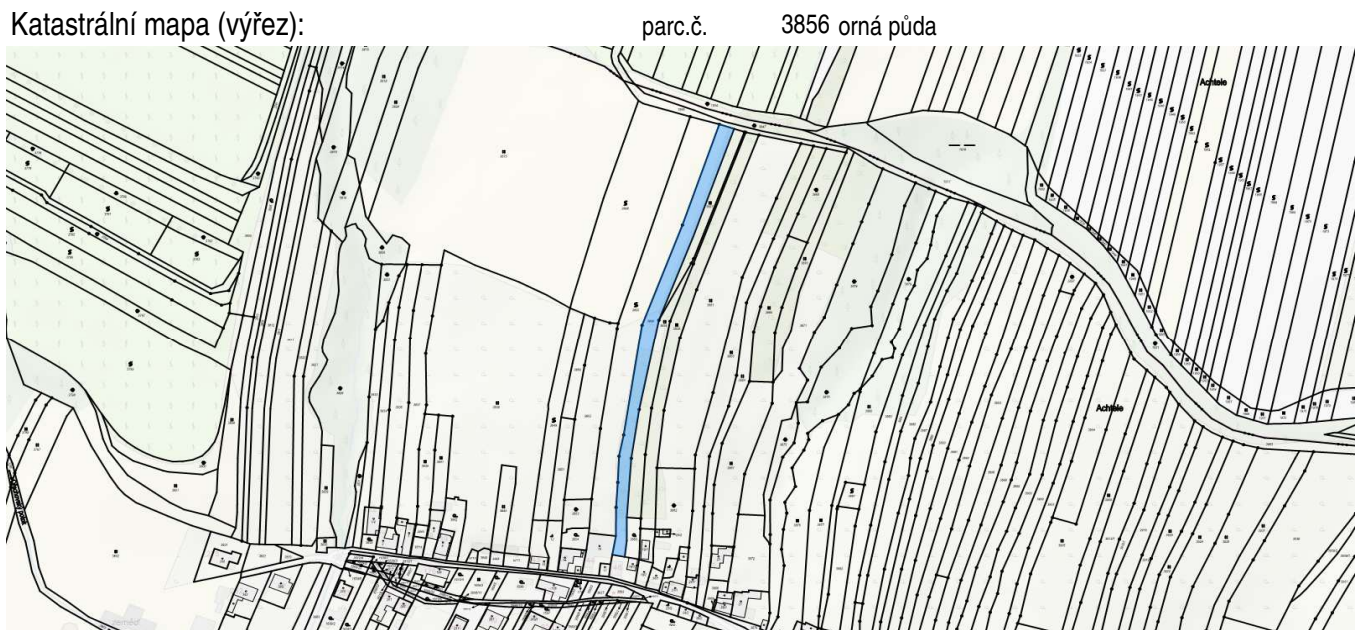
Pozemek, parc.č.3856, vč. součástí, zapsaný na LV č.1152 pro k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, obec Ořechov, okr. Uherské Hradiště.

Pozemek je situován na severovýchodním okraji zastavěného území obce Ořechov ve Zlínském kraji. Původně byl součástí funkčního celku se stavebním pozemkem, v současné době je samostatný, bez možnosti přímého přístupu od veřejné, zpevněné komunikace v obci a rovněž bez možnosti připojení na IS. Přístup je možný pouze z nezpevněné polní cesty, která probíhá podél severní hranice pozemku.

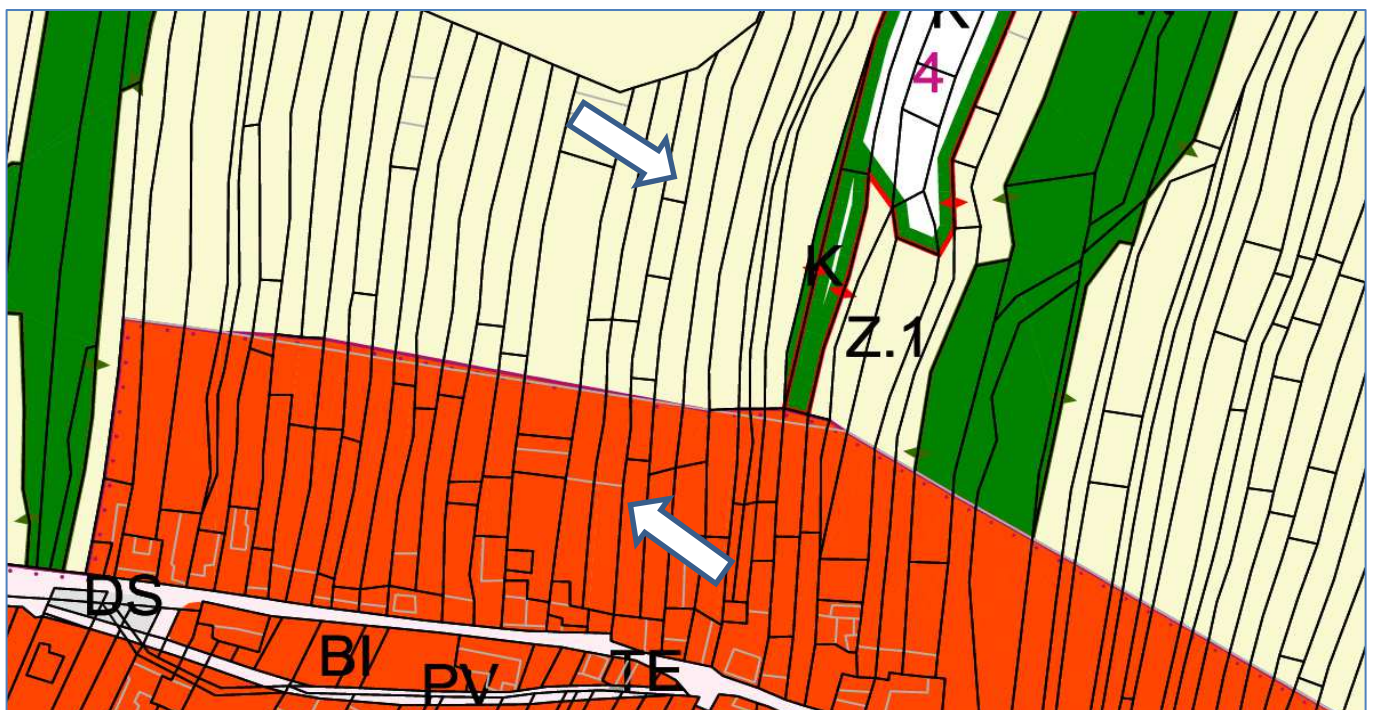
Pozemek tvoří úzký pruh (š=6,5m až 9m), směřující podélnou osou Severo-jížním směrem.

Pozemek je osázen trvalými porosty, náletovými dřevinami a keři a rovněž ovocným stromovím (převážně švestka). Na vlastním pozemku se v jeho jižní části nachází dřevěná stavba bez pevnými základy. Jedná se o jednoduchý dřevěný objekt se sedlovou střechou, krytou pálenými taškami, s opláštěním prkny. Objekt je založen na dřevěných trámech volně na terénu. Má tedy charakter věci movité. Objekt je ve špatném technickém stavu, se zanedbanou údržbou, původně využíván pro chov drobného domácího zvířectva. V současnosti je již bez účelného využití a údržby a rychle chátrá. V místě se nenachází jiné stavby ani stavební úpravy. Pozemek je prudce svažitý, v přírodě zčásti ohraničený oplocením sousedních parcel jiných majitelů Trvalé porosty, nacházející se na pozemku, jsou dlouhodobě bez řádného ošetření.

Katastrální mapa (výřez):



Aktuální územní plán obce Ořechov (HLV-výřez):



Pozemek je situován zčásti v zóně, ozn. BI - plochy pro bydlení individuální (jižní strana pozemku) a zčásti v zóně Z.1 plochy sídelní zeleně (severní strana pozemku).

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena):

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metoda porovnávací:

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

POSUDEK

A) Přehled výměr pozemků

Na pozemku se nenachází žádné stavby ani venkovní stavební úpravy.

	parc. č. 3856	orná půda		o výměře	2274 m ²
Dělení dle úp obce:	jižní část v zóně BI	poměrná plocha:	42%	954 m ²	
	severní část v zóně Z.1	poměrná plocha:	58%	1320 m ²	
Soubor pozemků 1 celkem:					2274 m ²

B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:

Zdroj: Údaje o prodejkách nemovitostí prostřednictvím dálového přístupu do katastru nemovitostí, údaje o nabídkách prodejků nemovitostí - realitní portály: SREALITY.CZ, REALITY.CZ aj., podpůrně nástroj výběru VALUO, případně vlastní databáze realizovaných prodejků. U vybraných nemovitostí nebyl uskutečněn jejich prodej později než před rokem, u nabídky prodejků je její zveřejnění vždy aktuální a nemovitosti k porovnání jsou v době výběru lokalizovány v obci oceňované nemovitosti, v okolních obcích nebo v regionu.

Aktualizace: březen 26

CHARAKTERISTIKA OBCE:

Obec Ořechov se nachází na jihozápadním okraji Zlínského kraje, v jihovýchodním podhůří Chřibů, v údolí ořechovského potoka. Zemědělský charakter obce s nezanedbatelným podílem vinohradnictví. Kromě základní občanské vybavenosti jako je obecní vodovod, kanalizace a rozvod plynu je v obci obchod, pohostinství a kulturní dům. V Ořechově je i 1. stupeň základní školy a mateřská školka. V současné době však občané za prací dojíždí do okolí. Místo klidného bydlení ve zdravém životním stylu. Obcí prochází také turistická cyklotrasa a Moravská vinařská cyklostezka. Statut: Obec Počet částí: 1 Katastrální výměra: 594 ha Počet obyvatel: 710 Pošta: Ne Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ne Policie: Ne Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano.

Zdůvodnění použití porovnávaných nemovitostí:

Výběr porovnávaných nemovitostí, již zobrazených nebo nabízených je podmíněn především:

- podobným vzhledem, současným i budoucím využitím
- lokalizací ve srovnatelném prostředí co do kvality a atraktivity (přednost má nemovitost v místě nebo v nejbližším okolí),
- dostatečný soubor relevantních dat o nemovitosti (výměry, porosty apod),
- obchodovaná (kupní cena, nebo cena nabízená s korekcí na předpokládanou výši budoucí kupní ceny).

1. Pozemek v zóně BI

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI - PŘEHLED:

1.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: VIII-25	KS: V-4465/2025-711	Výměra: 106 m ²
Popis: Druh-zahrada. Přístup po zp.cestě, neudržovaný, náletové dřeviny, součást větší plochy. Okraj obce. Nevýhodný tvar. Bez přísl.				parc.č. 51/3

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	blíže do centra obce	0,95	K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	LEPŠÍ	0,90
K ₂ - dopravní. dostupnost:	lepší	0,80	K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	IS na hranici poz.	0,80
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	Trojúhelníkový tvar	1,05	K ₆ - překážky, ochr. pásma:		

VÝBĚR

2.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: XII-24	KS: V-7316/2024-711	Výměra: 644 m ²
Popis: Druh-TTP, louka. Přístup po zp.cestě, neudržovaný, náletové dřeviny, součást větší plochy. Okraj obce. bez přísl.				parc.č. 2585/2

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	
K ₂ - dopravní. dostupnost:		K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:		K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

3.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: XII-24	KS: V-7401/2024-711	Výměra: 799 m ²
Popis: Druh-orná půda. Stavební místo ve stávající nové zástavbě. Příístup po zp.komunikaci, IS v místě. Rovinný terén..				parc.č. 5277/5

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	širší centrum obce.	0,80	K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	zasítovaný,	0,90
K ₂ - dopravní. dostupnost:	lepší	0,80	K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	IS na hranici poz.	0,80
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	rivinný, obd. Tvar	0,85	K ₆ - překážky, ochr. pásma:		

VÝBĚR

4.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: V-25	KS: V-2865/2025-711	Výměra: 53 m ²
Popis: Druh-zahrada. Příístup po zp.cestě, zahradní prostředí, rovinný terén. Oplocení. Drobné, venkovní úpravy. Ovocné stromy.				parc.č. 3506/41

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	blíže centra	0,70	K ₄ - vybavení, dostupnost IS:	lepší	0,80
K ₂ - dopravní. dostupnost:	zpevněná cesta	0,70	K ₅ - možnost zast. dle ÚP:	IS na hranici poz.	0,80
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	rovinný terén	0,80	K ₆ - překážky, ochr. pásma:		

VÝBĚR

5.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: XI-24	KS: V-6864/2024-711	Výměra: 856 m ²
Popis: Druh-ostatní plocha. Příístup po nezp.cestě, neudržovaný, náletové dřeviny i ovocné stromy. Zčásti oplocen (ohraňčen). Tvar méně vodný pro zástavbu.				parc.č. 2633/53

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:			K ₄ - vybavení, dostupnost IS:		
K ₂ - dopravní. dostupnost:			K ₅ - možnost zast. dle ÚP:		
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:			K ₆ - překážky, ochr. pásma:		

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

VYBRANÉ NEMOVITOSTI K POROVNÁNÍ:		Cena sjednaná	Koef. red.	Porovnání k oceňované nemovitosti:						Porovnávací jednotková hodnota	
				K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆		
1.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	48 000 Kč	1,00	0,95	0,80	1,05	0,90	0,80	1,00	260 Kč /m ²	
3.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	550 000 Kč	1,00	0,80	0,80	0,85	0,90	0,80	1,00	270 Kč /m ²	
4.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	59 000 Kč	1,00	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	1,00	279 Kč /m ²	
Hodnota max.:		279 Kč /m ²	Hodnota min.:		260 Kč /m ²		Odchylka od průměru: 0,15				
					Porovnávací jedn. hodnota základní:						267 Kč /m ²
					K ₇ - Úprava dle názoru znalce:						0,92
Výměra oceňovaného pozemku:		954 m ²			Porovnávací jedn. hodnota po úpravě:						245 Kč /m ²

Obvyklá cena pozemku, zjištěná porovnávacím způsobem činí: **234 200 Kč**

Poznámka:

Žádná nemovitost z výběru se od uvedených podmínek zásadně neodlišuje. Vybrané nemovitosti pokládám za použitelné pro účely porovnání.

Stručná charakteristika oceňované nemovitosti (podle redukčních koeficientů):

K ₁ - poloha pozemku:	Okraj zastavěného území.
K ₂ - dopravní. dostupnost:	Přístup přes pozemky jiných majitelů. Možnosti přístupu a příjezdu od veř. vpevněné komunikace pouze přes pozemek jiného vlastníka.
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	Svažitý terén (jižní svah)
K ₄ - překážky, ochr.pásma:	Nutnost demolice nevyužívaných objektů
K ₅ - intenzita využití.	Omezené užívání, možnost zástavby omezená šířkou parcely cca 6,5-7,5m.
K ₆ - kvalita porostů:	Pouze ojedinělé vesměs vzrostlé stromy.
K ₇ - úprava dle názoru znalce:	Dle aktuálního stavu na trhu nemovitostí v dané lokalitě a regionu.

2. Pozemek v zóně Z.1

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI - PŘEHLED:

1.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: IX-25	KS: V-5499/2025-711	Výměra: 621 m ²
	Popis: Druh-TTP zemědělské využití. Obtížný přístup po nezp.cestě, neudržovaný, náletové dřeviny.			parc.č. 3857

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, venk. stav. úprav	
K ₂ - dopravní. dostupnost:		K ₅ - stav porostů bonita: horší	1,05
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace: protáhlý tvar š=cca5m.	1,10	K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

VÝBĚR

2.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: IX-25	KS: V-5499/2025-711	Výměra: 553 m ²
	Popis: Druh-ostatní plocha, neplodná půda. Přístup po nezp.cestě, neudržovaný.			parc.č. 3813

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	1,00	K ₄ - vybavení, venk. stav. úprav ostatní plocha	1,00
K ₂ - dopravní. dostupnost:	1,00	K ₅ - stav porostů bonita:	1,00
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	1,00	K ₆ - překážky, ochr. pásma:	1,00

3.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: IX-25	KS: V-5499/2025-711	Výměra: 9799 m ²
	Popis: Druh-orná půda. Přístup po zp.cestě, udržovaný, bez porostů, Vzdálenost od zástavby >0,5km.			parc.č. 3727

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, venk. stav. úprav	
K ₂ - dopravní. dostupnost: lepší	0,95	K ₅ - stav porostů bonita:	
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace: rovinný	0,90	K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

VÝBĚR

4.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: IX-25	KS: V-5499/2025-711	Výměra: 4920 m ²
	Popis: Druh-orná půda. Přístup po nezp.cestě, udrž., bez porostů, poloha u lesa. Vzdál. od zást. >0,5km.			parc.č. 4057

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:		K ₄ - vybavení, venk. stav. úprav	
K ₂ - dopravní. dostupnost:		K ₅ - stav porostů bonita: lepší. Možnost zal. vinice	0,90
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace: lepší, rovinatý terén, obd. tvar	0,85	K ₆ - překážky, ochr. pásma:	

VÝBĚR

5.	Lokalita: Ořechov, okr. Uherské Hradiště	Prodej: IX-25	KS: V-5499/2025-711	Výměra: 15847 m ²
	Popis: Druh-orná půda. Přístup po zp.cestě, udržovaný, bez porostů. Vzdálenost od zástavby >0,75km.			parc.č. 3716

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů

K ₁ - poloha pozemku:	1,00	K ₄ - vybavení, venk. stav. úprav	1,00
K ₂ - dopravní. dostupnost:	1,00	K ₅ - stav porostů bonita:	1,00
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	1,00	K ₆ - překážky, ochr. pásma:	1,00

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

VYBRANÉ NEMOVITOSTI K POROVNÁNÍ:		Cena sjednaná	Koef. red.	Porovnání k oceňované nemovitosti:						Porovnávací jednotková hodnota	
				K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆		
1.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	20 000 Kč	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	37 Kč /m ²	
3.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	405 000 Kč	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	35 Kč /m ²	
4.	Ořechov, okr. Uherské Hradiště	273 000 Kč	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	1,00	42 Kč /m ²	
Hodnota max.:		42 Kč /m ²	Hodnota min.:		35 Kč /m ²		Odchylka od průměru: 0,15				
					Porovnávací jedn. hodnota základní:						37 Kč /m ²
					K ₇ - Úprava dle názoru znalce:						0,96
Výměra oceňovaného pozemku:		1320 m ²			Porovnávací jedn. hodnota po úpravě:						36 Kč /m ²

Obvyklá cena pozemku, zjištěná porovnávacím způsobem činí: **47 200 Kč**

Poznámka:

Žádná nemovitost z výběru se od uvedených podmínek zásadně neodlišuje. Vybrané nemovitosti pokládám za použitelné pro účely porovnání.

Stručná charakteristika oceňované nemovitosti (podle redukčních koeficientů):

K ₁ - poloha pozemku:	Okraj zastavěného území.
K ₂ - dopravní. dostupnost:	Přístup po nezpevněné cestě nebo přes pozemky jiných majitelů.
K ₃ - velikost, tvar, sklon a orientace:	Svažité terín (jižní svah)
K ₄ - překážky, ochr.pásma:	Bez překážek a ochranných pásem
K ₅ - intenzita využití.	Omezené užívání, pouze pro zemědělské účely.
K ₆ - kvalita porostů:	Stromy a keře ovocné i náletové dřeviny.
K ₇ - úprava dle názoru znalce:	Dle aktuálního stavu na trhu nemovitostí v dané lokalitě a regionu.

Výměra oceňovaného pozemku: 2274 m²

Obvyklá cena pozemku (jako celku), zjištěná porovnávacím způsobem činí: **281 400 Kč**

C) Určení obvyklé ceny

I) PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOSTI:

Výnosová hodnota:	není zjišťována
Zjištěná cena podle cenového předpisu.	258 160 Kč
Cena, zjištěná porovnávacím způsobem:	281 400 Kč

Rozdíl činí 8,26% < 10%, Použije se cena porovnávací.

POROVNÁVACÍ CENA NEMOVITOSTI OPTIMÁLNÍ:

$$C_{\text{opt.}} = \boxed{281\,400 \text{ Kč}}$$

II) REDUKCE CENY, VZHLEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů			
	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
3) Jiné vlivy	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:		$i_s =$	1,00

$$\text{Výsledná cena } (C_{\text{opt.}} \times i_s) : \quad 281\,400 \text{ Kč}$$

OBVYKLÁ CENA PRÁV NEBO ZÁVAD, SOUVISEJÍCÍCH S NEMOVITOSTÍ:

Závady vážnoucí na nemovitosti (služebnosti a reálná věcná břemena), které by určoval zvláštní předpis, a které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající služebnosti nebo reálnému věcnému břemeni, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost, evidované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu. Jiné závazky a práce, vážnoucí na nemovitosti nebyly zjištěny.

KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

Pozemek není nyní dlouhodobě a plnohodnotně využíván a řádně obhospodařován. Možnost budoucího využití je pouze pro zemědělskou činnost. Podle platného územního plánu obce zasahuje na pozemek zóna B1 – bydlení individuální v rodinných domech (cca 40% výměry pozemku). Využití pro tento účel je problematické, pro velký sklon terénu a také samostatně pro malou šířku. Pro určení obvyklé ceny je však přesto nutné brát v úvahu rozdělení pozemku dle územního plánu obce. Rozhodující je porovnávací metoda. Přitom se zvažuje nejen současný stav, ale je rovněž přihlédnuto k budoucímu možnému využití.

Přístup na pozemek je velmi omezen. Běžně se využívá přístup po cizím pozemku od veřejné komunikace. Příjezd je možný z polní nezepevněné cesty.

Na pozemku vázne zástavní právo soudcovské a z rozhodnutí správcovského orgánu, bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

Pozemek je situován na okraj zastavěného území obce a v KN je označen jako plocha zemědělská (orná půda. Možnost budoucího využití k jiným účelům je velmi omezená.

Pro určení obvyklé ceny je rozhodující stávající stav a kupní ceny pozemků, obchodovaných v nejbližším okolí v uplynulém období 1 až 2 roky.

ZÁVĚR - REKAPITULACE

Pozemek, parc.č.3856, včetně součástí		k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště		LV č. 1152	
obec: Ořechov		okr. Uherské Hradiště		kraj	Zlínský
parc.č. 3856		orná půda			

Obvyklá cena nemovitosti:

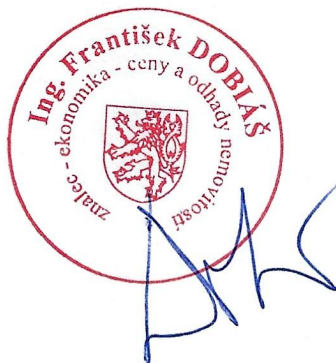
281 400 Kč

Slovy: Dvěstě osmdesát jeden tisíc čtyři sta Kč

ing. František Dobiáš

Perunská 46
695 04 Hodonín

V Hodoníně: 04.03.2026



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 018959/2026

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FA232526

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 - Ocenění cenou zjištěnou
Příloha č. 2 - Fotodokumentace
Příloha č. 3 - Kopie KM

4 strany
1 strana
1 strana

Příloha č. 1

ke znaleckému posudku č. 4064-01/2025

Ocenění cenou zjištěnou

Pozemek, parc.č.3856, vč. součástí, zapsaný na LV č.1152 pro k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, obec Ořechov, okr. Uherské Hradiště.



Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek, vč.součástí

Adresa předmětu ocenění: Ořechov
687 37 Ořechov

LV: 1152

Kraj: Zlínský

Okres: Uherské Hradiště

Obec: Ořechov

Katastrální území: Ořechov u Uherského Hradiště

Počet obyvatel: 797

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 531,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{1\,036,00\,Kč/m^2}$

Obsah

1. Pozemek, včetně součástí 1
2. Pozemek, včetně součástí 2

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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: 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 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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,939}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,862$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,939$

1. Pozemek, včetně součástí 1

Ocenění

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 ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3856	34167	1 320	1,25	20,00	1,50	1 980,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 320 m ²				1 980,-

Pozemek, včetně součástí 1 - cena zjištěná celkem = 1 980,- Kč

2. Pozemek, včetně součástí 2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,939$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - šíře cca 6,5m	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - Omezený přístup z veřejné komunikace	I	-0,05

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,920$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,920 * 0,939 = 0,864$

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)	1 036,-	0,864	0,300	268,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3656	954	268,53	256 177,62
Stavební pozemek - celkem			954		256 177,62

Pozemek, včetně součástí 2 - cena zjištěná celkem = **256 177,62 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Pozemek, včetně součástí 1 | 1 980,- Kč |
| 2. Pozemek, včetně součástí 2 | 256 178,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **258 158,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **258 160,- Kč**

slovy: Dvě stě padesát osm tisíc jedno sto šedesát Kč



Pozemek, parc.č. 3856 - objekt k demolici.



Pozemek, parc.č. 3856 - objekt k demolici -interiér.



Pozemek, parc.č. 3856 - ilustrační foto

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2026 21:32:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 235EX 78/20 pro Soudní exekutor Brančik Ctibor, Mgr.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592447 Ořechov

Kat.území: 712655 Ořechov u Uherského
Hradiště

List vlastnictví: 1152

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Špaček Jiří, č.p. 105, 68737 Ořechov	710501/4631	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3856	2274	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

Typ vztahu

o **Zástavní právo soudcovské**

pohledávka ve výši 39.964,- Kč

návrh k soudu podán dne 19.04.2011

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Parcela: 3856

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 15 E-13/2011 -9 ze dne 17.05.2011. Právní moc ke dni 22.06.2011.

Z-7933/2012-711

Listina Usnesení soudu 15 E-13/2011 -13 o opravě usnesení 15E 13/2011-9 ze dne 12.09.2011. Právní moc ke dni 18.08.2012.

Z-11880/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 27 560,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Parcela: 3856

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47011/220/9010/19.09.2013/1103/11/ZP/VZ ze dne 19.09.2013.

Z-11035/2013-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 23 940,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.