

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043710/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 1201/25-14
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:	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	22.06.2026
Zpracováno ke dni:	22.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3787 v obci Kvasice, okres Kroměříž, katastrální území Kvasice na listu vlastnictví č. 1104.

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

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3787
Adresa předmětu ocenění:	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kvasice
Katastrální území:	Kvasice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 22.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3787 v obci Kvasice, okres Kroměříž, katastrální území Kvasice na listu vlastnictví č. 1104.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 3787 – orná půda, o celkové výměře 1931 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plocha AU - zemědělské.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3799	ostatní plocha	Obec Kvasice, A. Dohnala 18, 76821 Kvasice

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně – nemá vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 3787
	Celková výměra	1931 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plocha AU - zemědělské
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	ne

--	--	--

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	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	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.06.2026 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.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

1. Pozemek parc. č. 3787

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3787	35900	1 931	10,08	60,00	16,13	31 147,03
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 931 m ²				31 147,03

Pozemek parc. č. 3787 - cena zjištěná celkem = **31 147,03 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 3787 31 147,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **31 147,- 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.

Pozemek parc. č. 3787 v katastrálním území Kvasice

Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – záplavové území	K5 – přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1931 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
1	Bařice-Velké Těšany, okres Kroměříž	9373 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	/	přes obecní pozemek	/
2	Trávník, Kroměříž, okres Kroměříž	74114 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	pozemky parc. č. 271/9 a 285 v území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
3	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	3750 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
4	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1578 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	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 záplavové území	K5 přístup	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50,04 Kč	1	50,04 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	45,49 Kč
2	50,00 Kč	1	50,00 Kč	1	1	1	1.05	1	1	1.05	47,62 Kč
3	28,00 Kč	1	28,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	28,00 Kč
4	30,00 Kč	1.025	30,75 Kč	1	1	1	1	1	1	1	30,75 Kč
Celkem průměr											37,96 Kč
Minimum											28,00 Kč
Maximum											47,62 Kč
Směrodatná odchylka - s											10,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											47,98 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 záplavového území.

Na cenu pozemku byla uplatněna srážka z důvodu polohy v záplavovém území dvacetileté vody (Q_{20}). Pravidelné riziko záplav a znehodnocení úrody omezuje zemědělské hospodaření, snižuje jistotu výnosu a tím i tržní hodnotu nemovitosti.

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

$$37,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1931 \text{ m}^2$$

$$= 73\,310 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

73 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - záplavové území	K5 – přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1931 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
1	Bařice-Velké Těšany, okres Kroměříž	9373 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	/	přes obecní pozemek	/
2	Trávník, Kroměříž, okres Kroměříž	74114 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	pozemky parc. č. 271/9 a 285 v území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
3	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	3750 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
4	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1578 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	50,04 Kč	1	50,04 Kč
2	50,00 Kč	1	50,00 Kč
3	28,00 Kč	1	28,00 Kč
4	30,00 Kč	1.025	30,75 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	28,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	50,04 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Střední hodnota			39,70 Kč
Medián			40,38 Kč
Rozdíl max-min			22,04 Kč

Základní cena: 39,70 Kč/m²

Úprava ceny: 39,70 Kč * 0,9500 = 37,72 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

37,72 Kč/m²

* 1931 m²

= 72 837 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

73 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - záplavové území	K5 – přístup	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1931 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
1	Bařice-Velké Těšany, okres Kroměříž	9373 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	/	přes obecní pozemek	/
2	Trávník, Kroměříž, okres Kroměříž	74114 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	pozemky parc. č. 271/9 a 285 v území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
3	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	3750 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/
4	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	1578 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	území tzv. 20. letá voda	přes obecní pozemek	/

Vyloučení extrémní hodnoty

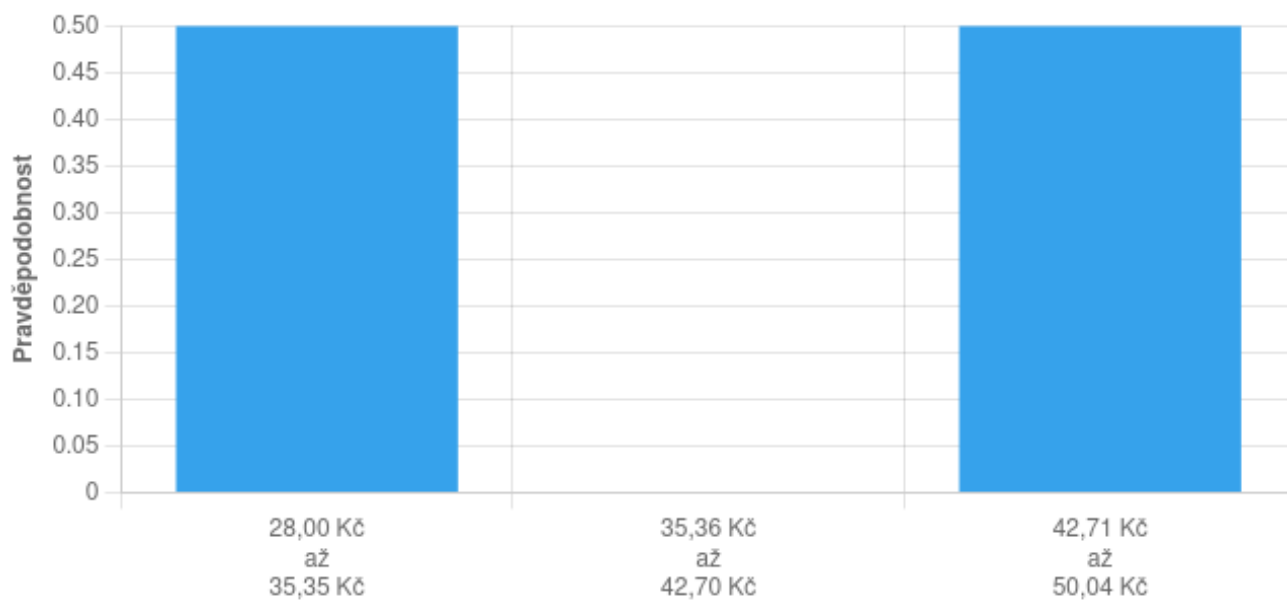
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	50,04 Kč	1	50,04 Kč
2	50,00 Kč	1	50,00 Kč
3	28,00 Kč	1	28,00 Kč
4	30,00 Kč	1.025	30,75 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	28,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	50,04 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.79
Aritmetický průměr			39,70 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
28,00 Kč	až	35,35 Kč	2	0.5
35,36 Kč	až	42,70 Kč	0	0
42,71 Kč	až	50,04 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 28,00 Kč/m² do 50,04 Kč/m²

* 1931 m²

od 54 068,00 Kč do 96 627,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 54 000 Kč do 97 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

31 147 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

73 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

73 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 54 000 Kč do 97 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3787 v obci Kvasice, okres Kroměříž, katastrální území Kvasice na listu vlastnictví č. 1104.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

73 000 Kč

Slovy: sedmdesátřítisícekorun českých

Vypracoval:

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

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.06.2026

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043710/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1104
Katastrální území:	Kvasice [678180]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	

Pozemky

Parcelní číslo
3787

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

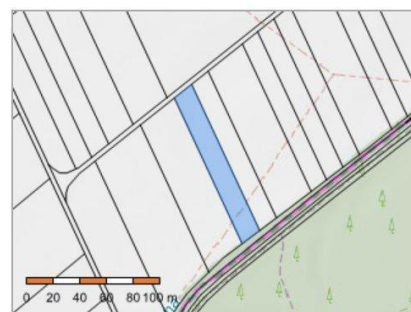
Práva stavby

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 Kroměříž 

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3787
Obec:	Kvasice [588644]
Katastrální území:	Kvasice [678180]
Číslo LV:	1104
Výměra [m ²]:	1931
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
Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35900	1931

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hrbáčková Marcela

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

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

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2026 13:13:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 1201/25 pro JUDr. Igor Olma
soudní exekutor

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588644 Kvasice

Kat.území: 678180 Kvasice

List vlastnictví: 1104

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	846205/4139	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3787	1931	orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov,
RČ/IČO: 846205/4139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 111 EX 1201/25-8 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 21:10:03. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-3387/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hrbáčková Marcela, r.č. 846205/4139

Povinnost k

Parcela: 3787

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Igor Olma, soudní exekutor, 111 EX-1201/2025 -14 ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 21:10:33. Zápis proveden dne 25.06.2025; uloženo na prac. Kroměříž

Z-2093/2025-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hrbáčková Marcela, Nádražní 440, 76362 Tlumačov,
RČ/IČO: 846205/4139

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-27371/2025 -7 ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 22:11:09. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-7902/2025-705

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 1

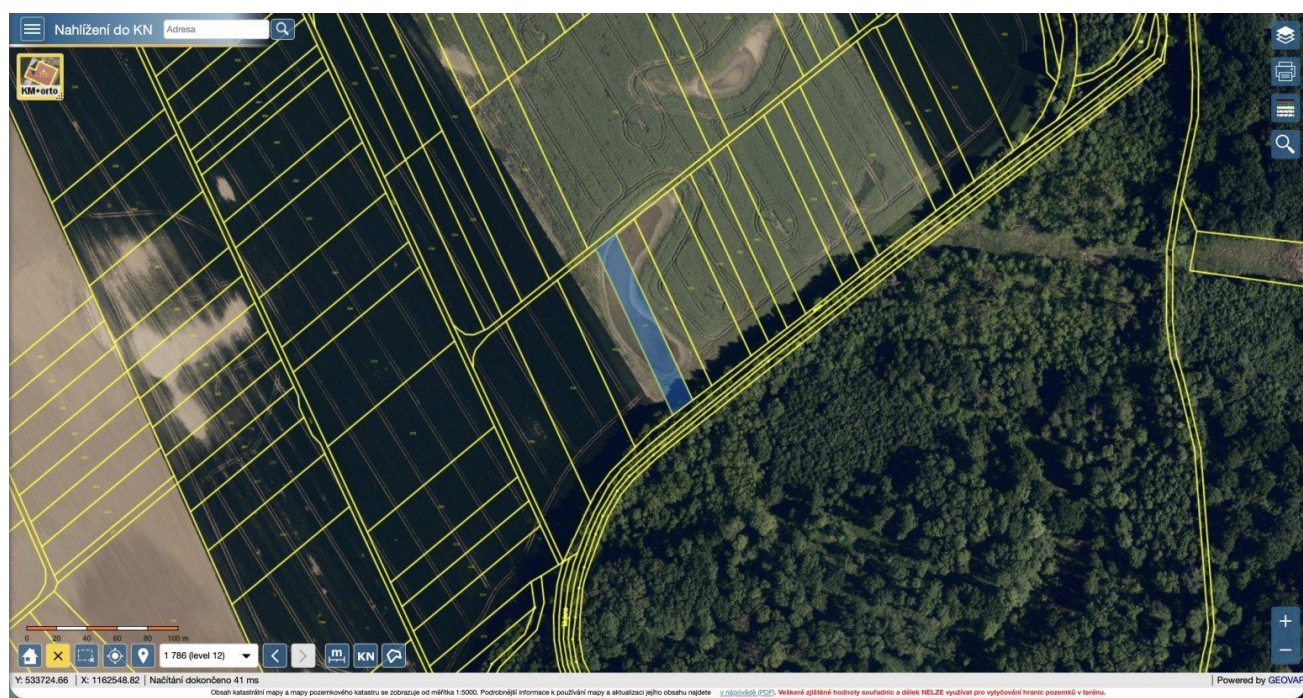
Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588644 Kvasice
Kat.území: 678180 Kvasice List vlastnictví: 1104

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

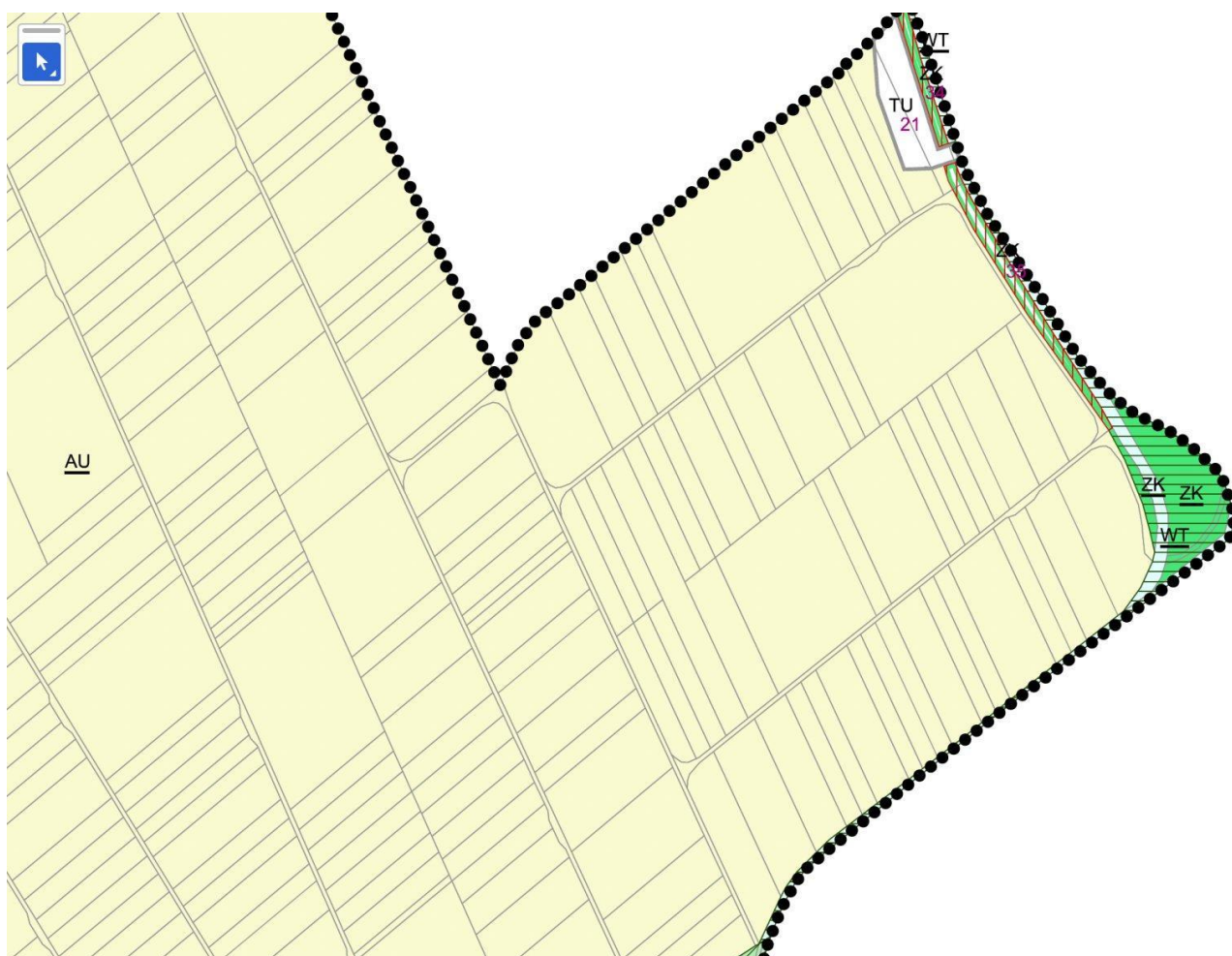
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, 137 Ex-3793/2026 -14 ze dne 26.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 16:49:18. Zápis proveden dne 31.03.2026; uloženo na prac. Kroměříž

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Zlínský kraj, poboč. Kroměříž SPU-388581/2020 /Je ze dne 23.12.2020. Právní moc ke dni 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 08:00:28. Zápis proveden dne 09.02.2021.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV NÁVRH REZERVA

<u>BH</u>	BH	
<u>BI</u>	BI	
<u>RZ</u>	RZ	
<u>RX</u>		
<u>OU</u>		
<u>OV.p</u>		
<u>OH</u>		
<u>OS</u>		
<u>DS</u>	DS	
		DV
	TU	
<u>TW</u>		
<u>TE</u>	TE	
<u>PU</u>	PU	
<u>SM</u>	SM	
<u>SV</u>		
<u>VT</u>	VT	
<u>VD</u>	VD	VD
<u>VZ</u>		
<u>WT</u>		
<u>ZS</u>		
<u>ZZ</u>		
<u>ZP</u>		
<u>ZK</u>	ZK	
<u>NU</u>	NU	
<u>AU</u>		
<u>LU</u>		
<u>XX</u>		

Bydlení hromadné

Bydlení individuální

Rekreace - zahrádkové osady

Rekreace jiná

Občanské vybavení

Občanské vybavení veřejné
- sociální služby a péče o rodinu

Občanské vybavení - hřbitovy

Občanské vybavení - sport

Doprava silniční

Doprava vodní

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Energetika

Veřejná prostranství

Smíšené využití obytné městské

Smíšené obytné venkovské

Výroba těžká a energetika

Výroba drobná a služby

Výroba zemědělská a lesnická

Vodní plochy a toky

Zeleň sídelní

Zeleň - zahrady

Zeleň - parky a parkově upravené plochy

Zeleň krajinná

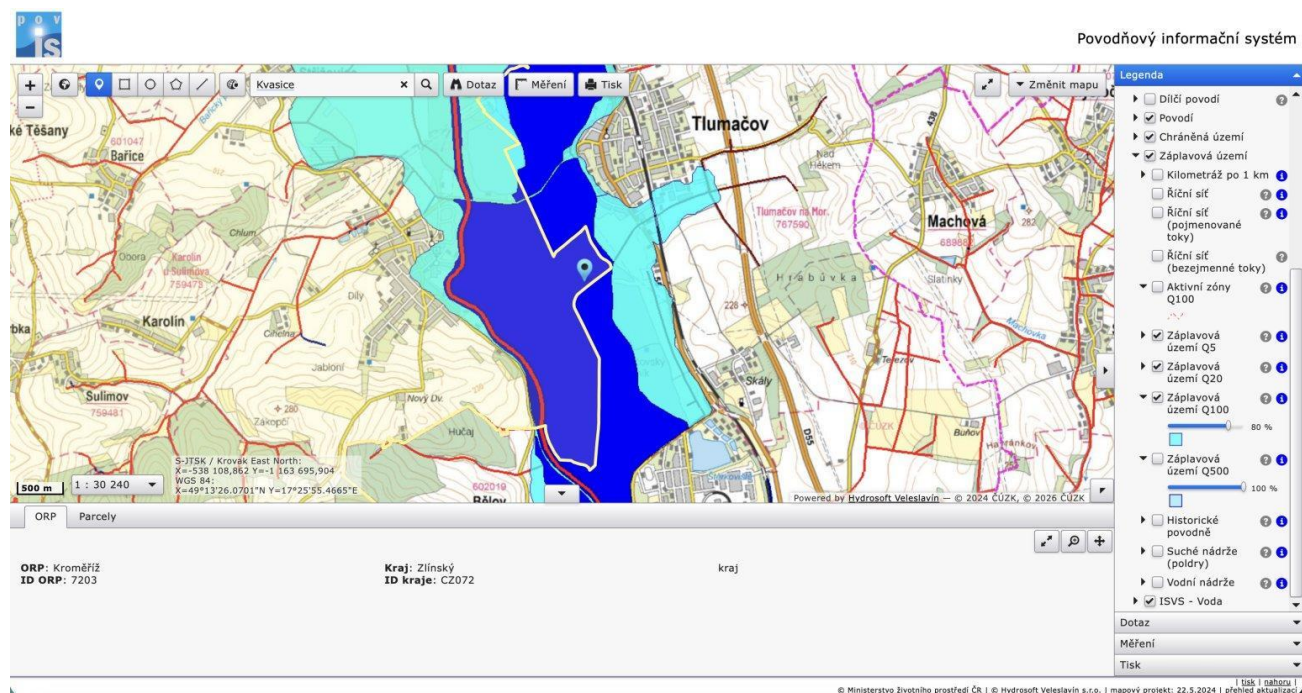
Přírodní

Zemědělské

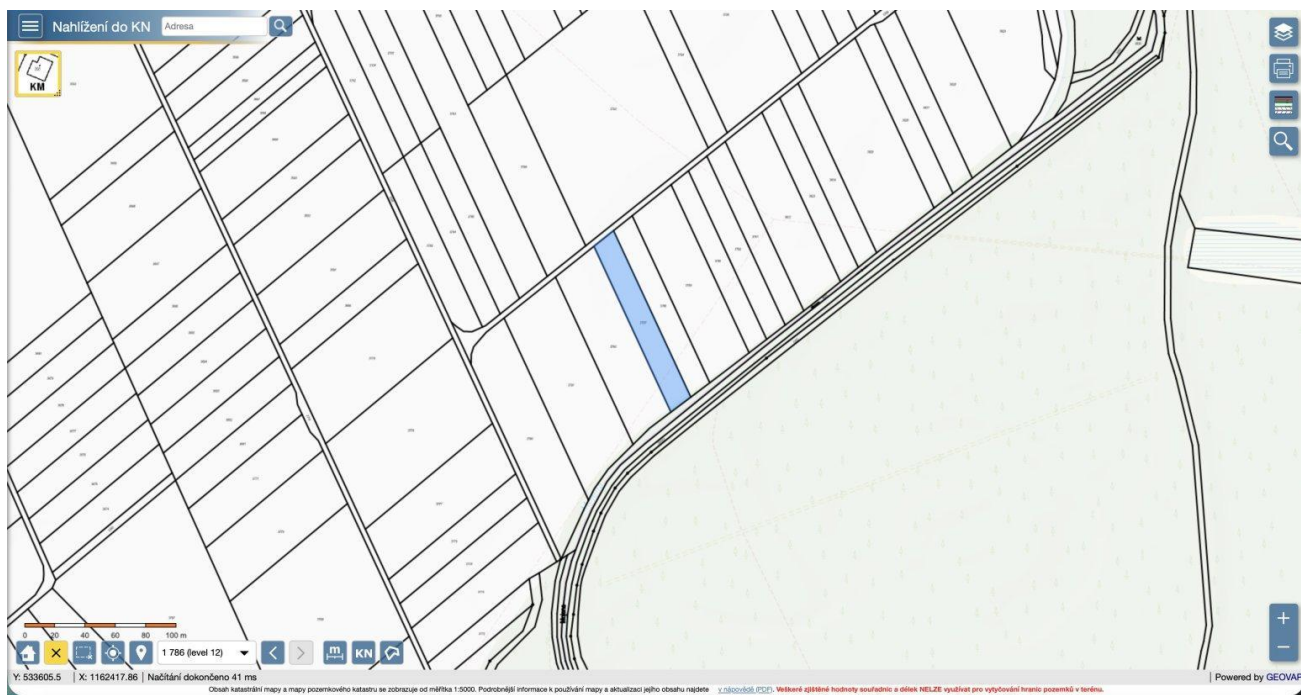
Lesní

Specifické jiné

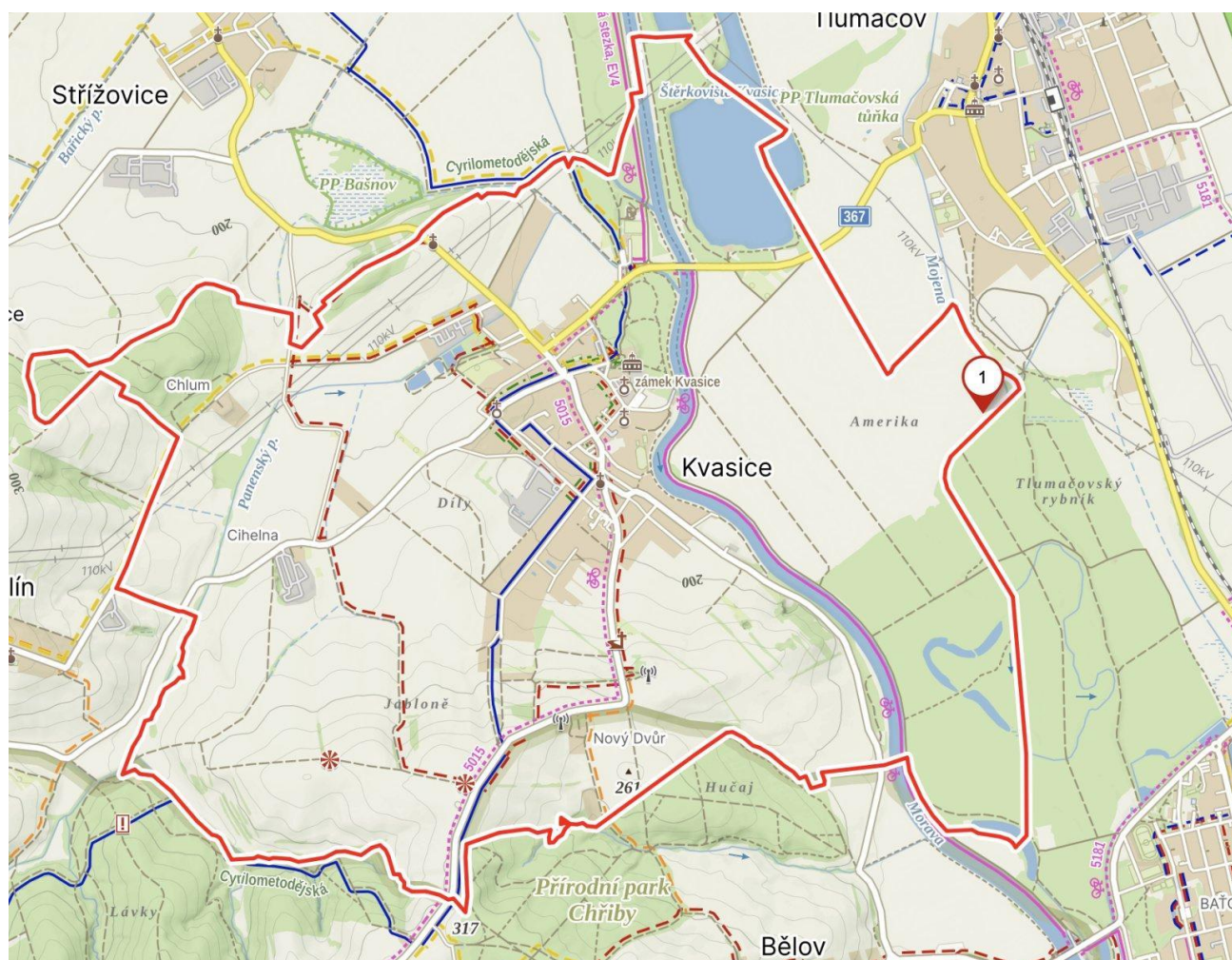
Výřez z povodňové mapy



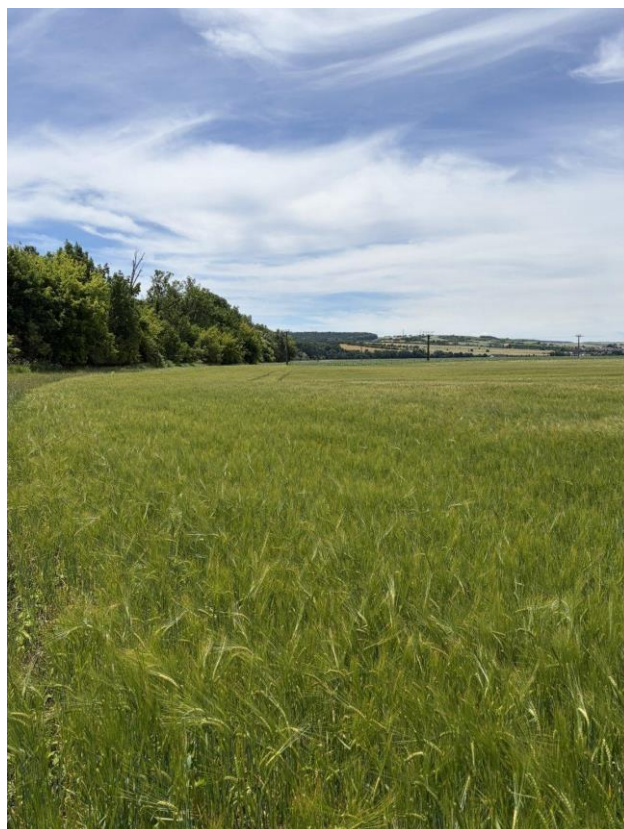
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

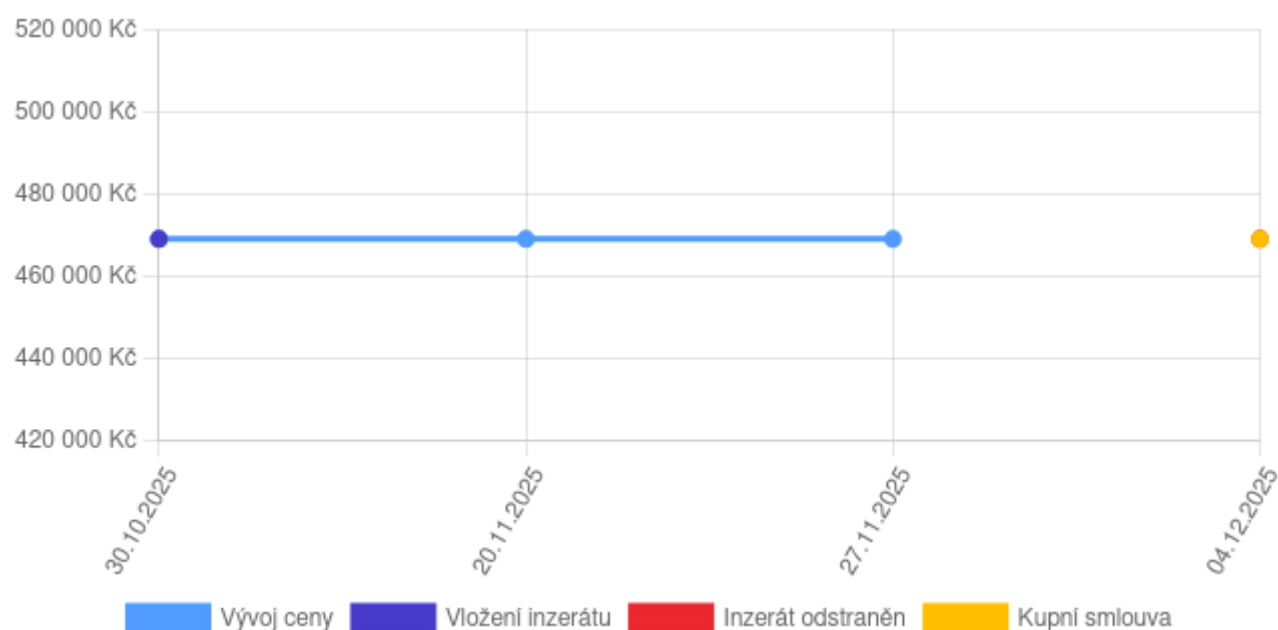
Lokalita	Bařice-Velké Těšany, okres Kroměříž	Cena dle KS	469 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2025	Číslo řízení	V-5595/2025-708
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	9 373 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Ve výhradním zastoupení vlastníka Vám nabízíme pozemky ke koupi .k.ú. Velké Těšany LV č. 405 o celkové výměře 9 373m²• Parcela č. 757 - o výměře 9373 m² (Orná půda)Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky obce a kraje. Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přijďte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy. Zajišťujeme celou transakci - přípravu smluv i právní servis. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní obchod. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

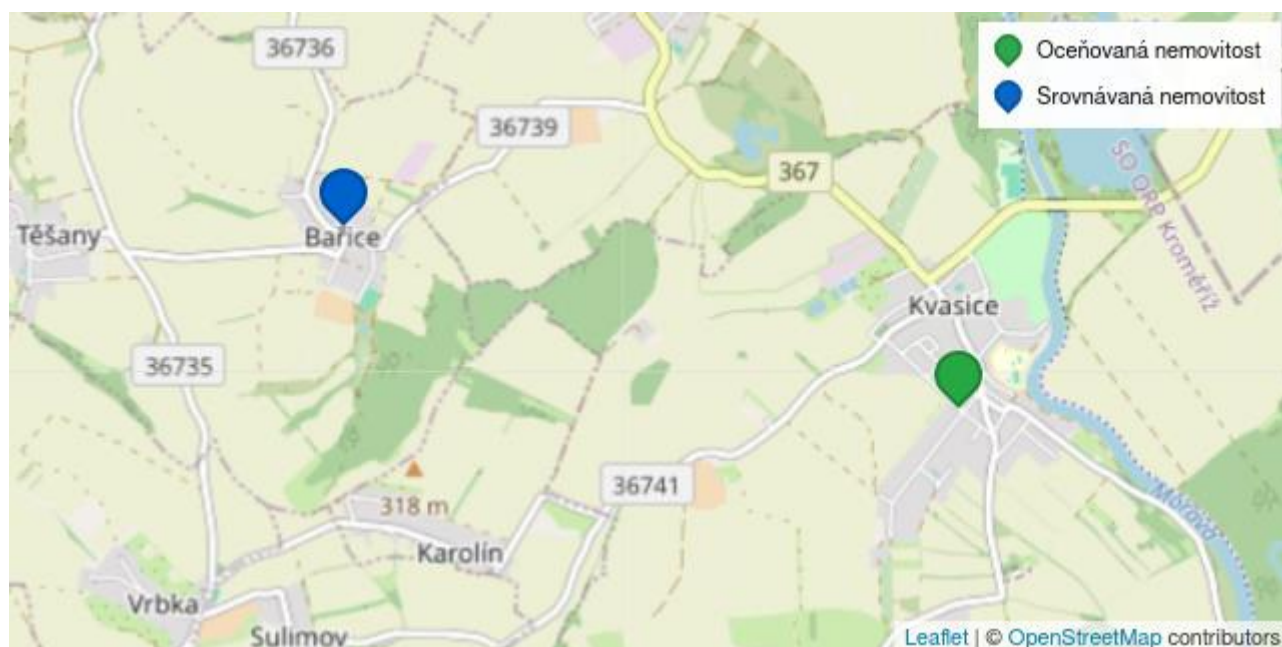
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



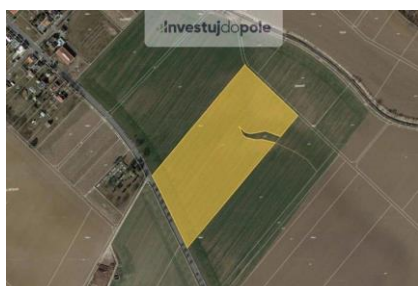
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

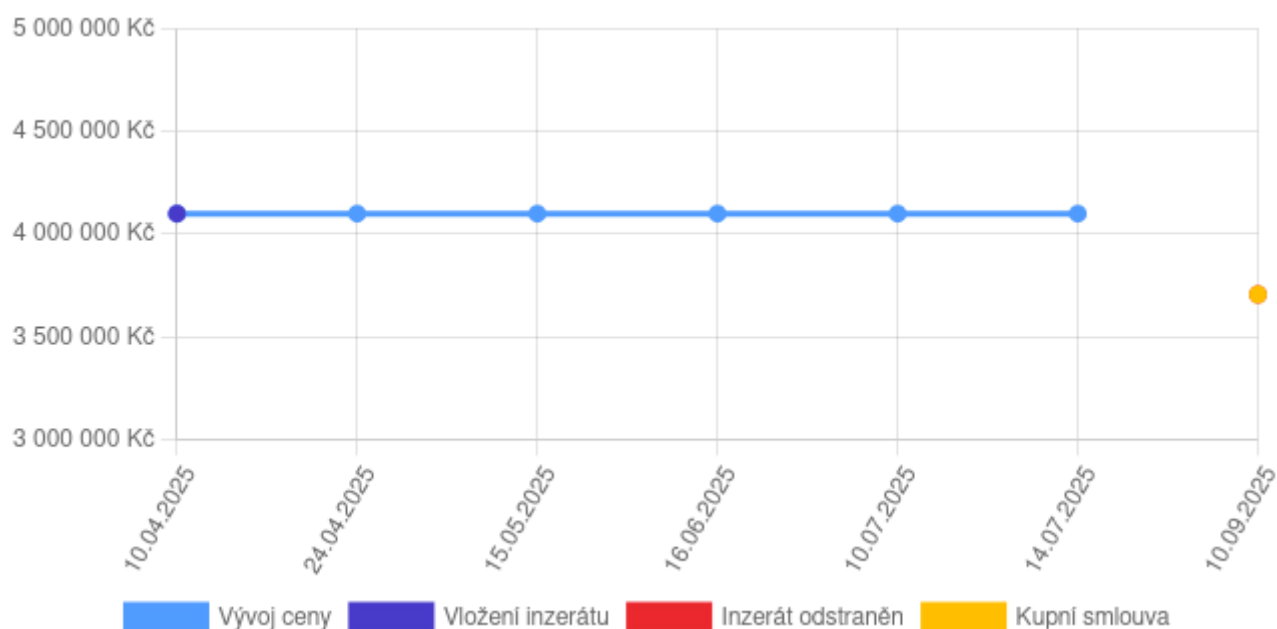
Lokalita	Trávník, Kroměříž, okres Kroměříž	Cena dle KS	3 705 700 Kč
Právní účinky ke dni	10.09.2025	Číslo řízení	V-4166/2025-708
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	74 114 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Trávník. Jedná se o parcely na LV č. 913 o celkové výměře 74114 m². Parcela č. 127/1 - o výměře 35720m² (Orná půda) Parcela č. 271/9 - o výměře 13785m² (Orná půda) Parcela č. 285 - o výměře 24609m² (Orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města a Zlínského kraje.

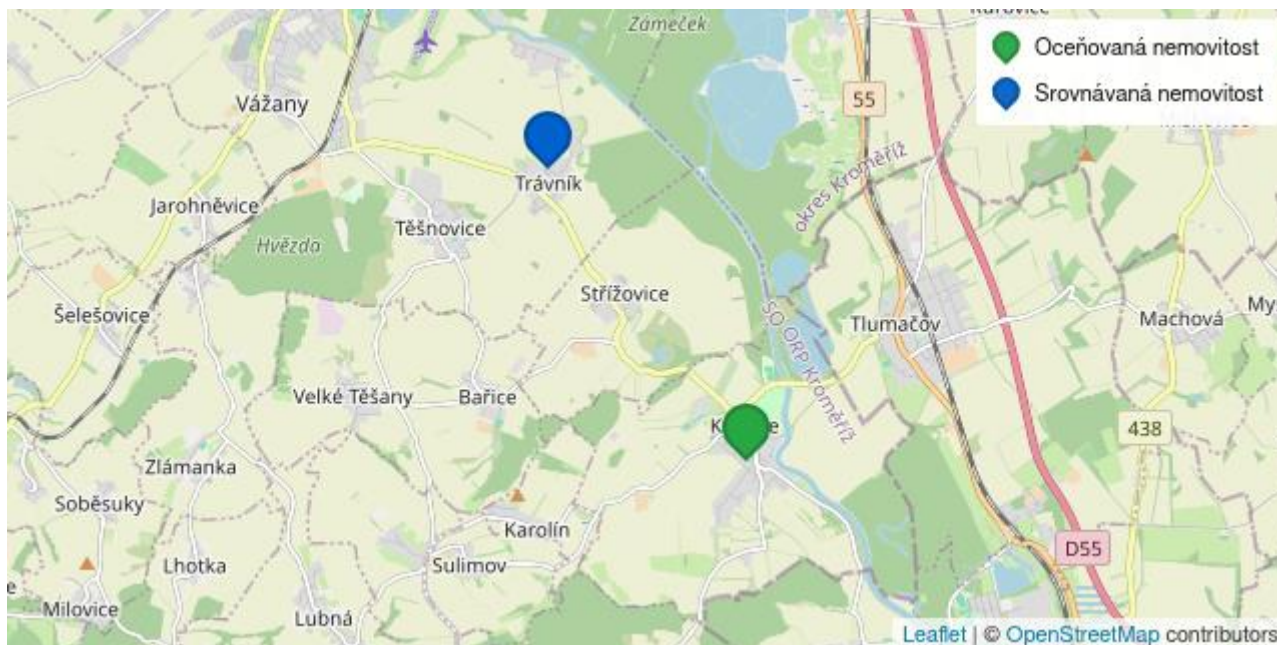
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



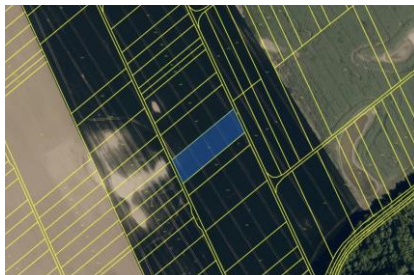
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	Cena dle KS	105 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.09.2025	Číslo řízení	V-4347/2025-708
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 750 m ²

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek park. č. 3691 - orná půda, o výměře 3750. Pozemek je v ÚP veden jako plocha zemědělská.

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Kvasice, Kvasice, okres Kroměříž	Cena dle KS	47 340 Kč
Právní účinky ke dni	28.03.2025	Číslo řízení	V-1359/2025-708
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	1 578 m ²

Nabízíme k prodeji pozemek parc. č. 3670 - orná půda, o výměře 1578 m². Pozemek je v ÚP veden jako plocha AU - zemědělská.

2. Fotodokumentace

