

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 095681/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví , odvětví Ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé spoluvlastnického podílu pozemku v rozsahu id. 3/4 k pozemku v k.ú. Hostěradice

Znalec: Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
e-mail: zdenekh@ingsystem.eu
IČ: 48885304
Číslo posudku v evidenci znalce: **1576-35/2024**

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, paní JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Číslo jednací: 042 EX 352/23-76

Počet stran: 14 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.12.2024

Vyhotoveno: V Třebíči 10.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám a to: spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 3/4 k *pozemku*

p.č. 2298 orná půda o výměře 1866 m²

zapsáno v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 597 pro obec Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nejsou uvedeny

1.4. Prohlídka a zaměření

Podklady k ocenění byly převzaty z mapových podkladů z informací druhého spoluvlastníka (zemědělské družstvo ZEA Hostěradice).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení č.j. 042 EX 352/23-76
- zákon č. 188/2019 Sb.
- vyhlášky a předpisy související
- databáze realizovaných prodejů ADMIN
- cenové údaje serveru <http://www.cenova-mapa-pudy.cz>
- LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku
- informace dalšího spoluvlastníka pozemku - zemědělské družstvo ZEA Hostěradice, Ing. Jiří Pevný (tel. 602 239 491) „Dodatek č. 2 o nájmu pozemků č. 100083“ Smlouva o nájmu zemědělských pozemků ze dne 9.12.2014 (viz příloha posudku)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2298 v k.ú. Hostěradice
Adresa předmětu ocenění:	Hostěradice, 671 71 Hostěradice
LV:	597
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hostěradice
Katastrální území:	Hostěradice na Moravě

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Krejčí, č. p. 177, 671 71 Hostěradice, LV: 597, podíl: 3 / 4

Zea a.s., č. p. 48, 671 71 Hostěradice, LV: 597, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Vychází se z mapových podkladů serveru CÚZK

Celkový popis nemovité věci

Popis obce a místa :

Obec Hostěradice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde 1647 obyvatel.

Oceňovaný pozemek se nachází východně od obce poblíž zatopeného lomu, cca 500 m od zastavěné části obce.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

Z dostupných dokladů nejsou znalci známy s výjimkou záznamů týkajících se exekuce. Pozemek v užívání druhého spoluvlastníka – družstva ZEA Hostěradice. Oceňovaná id 3/4 je předmětem pronájmu na základě výše uvedené nájemní smlouvy, výše nájemného je 3000 Kč/ha + daň z nemovitých věcí. Smlouva , podle informace pana Pevného, uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 roků.

Příslušenství nemovitosti

Za příslušenství nemovitosti se obecně považují jiné stavby – vedlejší stavby, přístřešky, studny, žumpy, septiky, venkovní úpravy. Oceňovaný pozemek podle dostupných podkladů bez příslušenství.

Dopravní dostupnost

V obci autobusová doprava.

Škodlivé vlivy

Vzhledem k umístění nemovitosti a dostupným údajům nejsou znalci známy žádné škodlivé vlivy.

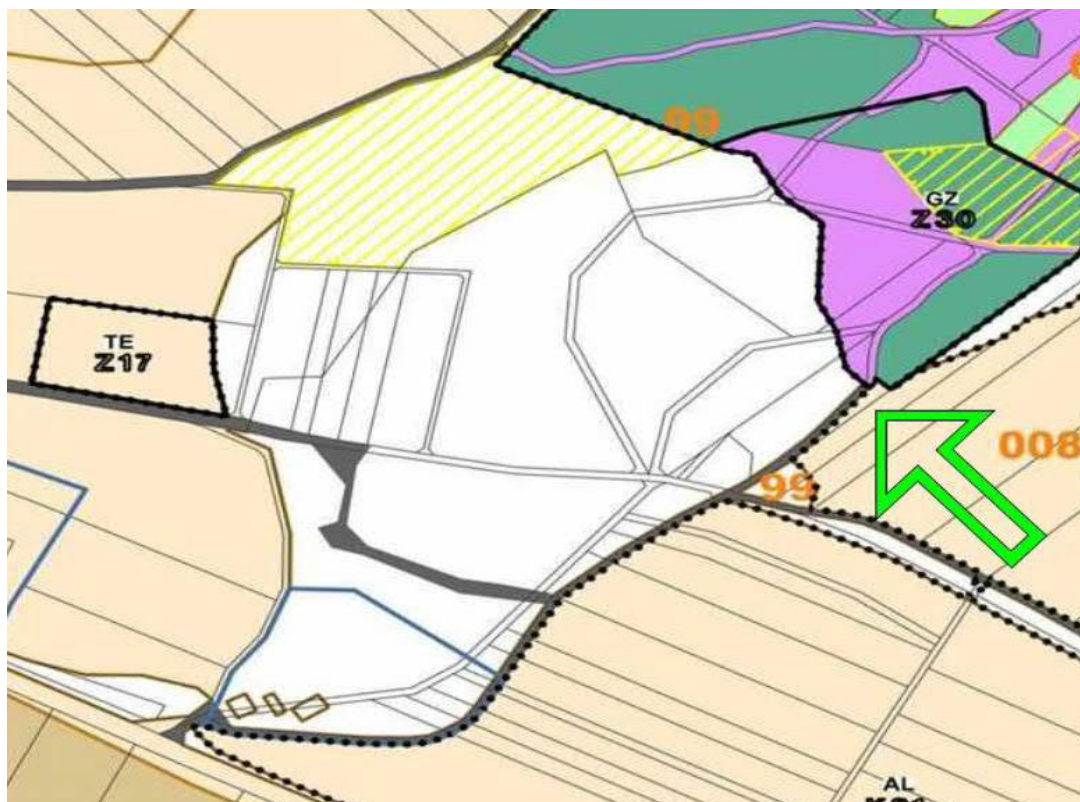
Vztah nabídky a poptávky

Přetrvává obecně poptávka po zemědělských pozemcích , ceny neustále rostou.

Současné relace běžných zemědělských pozemků (tedy pozemků bez budoucí možnosti zahrnutí do ÚP k zástavbě a pozemků) se pohybují podle velikosti a bonifikace v rozmezí 40 - 60,-Kč/m² , v případě pozemků v lokalitách větších měst jsou ceny ještě vyšší. Levnější pak jsou pozemky menší velikosti, prodeje podílového vlastnictví nebo pozemky s jiným vlivem na snížení ceny.

Rozvoj obce, územní plán:

Obec se schváleným územním plánem, oceňovaný pozemek mimo zastavitelnou část obce – viz vybraná část ÚP obce níže.



AP, AL, AT Plochy zemědělské

V plochách zemědělských se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

1. rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu.
2. vinařských provozoven,
3. zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 200 m²,
4. všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.),
5. oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav),
6. nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
7. V záplavovém území se nepřipouští umístění staveb pro chov dobytka, staveb pro skladování

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Metody oceňování

Volba postupu ocenění ovlivněna především těmito hledisky a fakty:

Zemědělský pozemek v druhu orná půda, předmětem pronájmu, s využitím v souladu s jeho zatříděním – tj. k rostlinné produkci, využitelné v dlouhodobém horizontu pouze pro zemědělské účely, mimo zastavitelnou část obce.

.

K dispozici:

- 3 realizované prodeje nabídek zjištěné z katastru nemovitosti
- 1 realizovaný prodej – databáze realizovaných prodejů ADMIN
- údaj ze serveru „Cenová mapa půdy“ - server sleduje aktuální obvyklou cenu v dané oblasti

Stanovení postupu ocenění:

4.1. Ocenění podle platného oceňovacího předpisu - cena zjištěná

4.2. Odhad obvyklé ceny - metodou porovnání s prodeji a nabídkami obdobných pozemků a dále porovnáním s průměrnou cenou zemědělské půdy v daném katastru - server „Cenová mapa půdy“

4.3. Finální odhad obvyklé ceny pozemku

5. Určení obvyklé ceny id 3/4 pozemku

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obsah

1. Zemědělský pozemek p.č 2298

1. Zemědělský pozemek p.č 2298

Pozemek 2298 je zemědělský pozemek, které je součástí většího obhospodařovaného půdního celku, situovaný ve vzdálenosti cca 400 m východně od zastavěné části obce Hostěradice.

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 [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	2298	00810	1 866	11,80	20,00	14,16	26 422,56

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1 866 m² **26 422,56**

Zemědělský pozemek p.č 2298 - cena zjištěná celkem = 26 422,56 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Zemědělský pozemek p.č 2298 26 422,60 Kč

Zjištěná cena - celkem: 26 422,60 Kč

4.1. Cena zjištěná - zaokrouhleno	26 420,- Kč
--	--------------------

4.2. Cena porovnáním s nabídkami RK a s průměrnou cenou dle serveru „Cenová mapa půdy“

4.2.1. Porovnání s realizovanými prodeji

Úvod:

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 realizované prodeje srovnatelných pozemků. Všechny tyto pozemky s podstatně vyšší výměrou, první prodej (k.ú. Miroslav) z roku 2023.

U makléřů místních realitních kanceláří bylo zjištěno, že kupní ceny zemědělských pozemků vzrostly za posledních 16 měsíců v dané lokalitě v rozmezí 5 % - 10 %. Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Dále byl vybrán z databáze ADMIN 1 realizovaný prodej pozemku s obdobnou výměrou.

1. Pozemky v k.ú. Miroslav a k.ú. Miroslavské Knínice - č.řízení V-5252/2023

Pozemek orné půdy p.č. 3080 v k.ú. Miroslavské Knínice (BPEJ 22901, výměra 8220 m²) leží cca 500 m od zastavěného území obce Miroslavské Knínice, přístupný je z nezpevněné polní cesty.

Pozemek p.č. 6271 v k.ú. Miroslav (BPEJ 20810, výměra 5076 m²) leží cca 1,6 km od zastavěného území města Miroslav, přístupný je přes nezpevněné plochy sousedních zeměd. pozemků.

Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské

Celková výměra pozemků: 13 296 m²

Kupní cena: 665 000,- Kč (50,- Kč/m²)



2. Pozemky v k.ú. Mackovice – č.řízení V-959/2024

Pozemky orné půdy p.č. 3417 (BPEJ 00100, výměra 11.500 m²) a p.č. 3881 (BPEJ 00100 a 00501, výměra 49.459 m²) leží 1,10 km a 1,90 km od zastavěného území obce Mackovice. Pozemky jsou přístupné přes nezpevněné plochy sousedních zeměd.pozemků. Pod pozemkem parc.č. 3417 vede VTL plynovod.

Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské

Celková výměra pozemků: 60 959 m²

Kupní cena: 3 600 000,- Kč (59,- Kč/m²)



3. Pozemek v k.ú. Miroslavské Knínice – č.řízení V-4202/2024

Pozemek orné půdy p.č. 3697 (BPEJ 20810, výměra 36.495 m²) leží cca 1,18 km od zastavěného území obce Miroslavské Knínice. Pozemek je přístupný přes nezpevněné plochy sousedních zemědělských pozemků.

Pozemek leží v ÚP v ploše zemědělské

Výměra pozemku: 36 495 m²

Kupní cena: 1 897 740,- Kč (52,- Kč/m²)



Lokalita	okr. Blansko, k. ú. Cetkovice						
Popis lokality	Zemědělské pozemky na sebe navazující asi 200 m od zástavby obce, jižní okrajová část obce. Menší obec s min. občanskou vybaveností, asi 12 severně od Boskovic.						
Základní popis	Orná půda p.č. 224/3, 224/2 a 224/1, pravidelný obdélníkový protáhlý tvar (uliční šíře celkem 22 m), rovinný terén. Pozemky bez staveb, volně přístupné. Přístupová obecní komunikace se šterkovým povrchem. Pozemky mají vysokou bonitu (jde o velmi kvalitní černozem v mírně vlhkém klimatickém regionu).						
Druh pozemku KN	Orná půda	Územní plán		NZi plochy zemědělské, orná půda			
Stupeň dokument.	Územní informace	Záplavová oblast		není			
Inženýrské sítě							
Omezení (rizika)	Ochrana: zemědělský půdní fond						
Kupní cena (Kč)	130 000	Výměra (m ²)	2 836	Datum prodeje	8/2022	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	46				
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		V-2998/2022-731
Autor	Bc. Věra Otrubová, vera.otrubova@seznam.cz , 776 735 371				GPS	49.57703,16.7196	
							

Níže uvedeny ve stručném přehledu realizované prodeje

Přehled realizovaných prodejů

datum prodeje	lokalita	realizovaná cena	výměra m2	cena za m2	pozn.
<i>prodej II/2023 (KN)</i>	Mirotslav	665 000 Kč	13 296	50,02	pozemek orná půda 1,6 km od zast. části obce, přístup po nezpevněné cestě. Nižší bonita.
<i>prodej II/2024 (KN)</i>	Mackovice	3 600 000 Kč	60 959	59,06	3 pozemky, orná půda 1,1 km od zast. části obce, přístup přes sousední pozemky. Vyšší bonita
<i>prodej II/2024 (KN)</i>	Moravské Knínice	1 897 740 Kč	36 495	52,00	pozemek orná půda 1,8 km od zast. části obce, přístup přes sousední pozemky. Nižší bonita.
<i>prodej ADMIN 8/2022</i>	Cetkovice, okres Blansko	130 000 Kč	2 836	45,84	Pozemky, orná půda, na sebe navazující asi 200 m od zástavby obce. Vysoká bonita
Oceňovaný pozemek k.ú. Hostěradice			1 866		orná půda součást většího celku horší bonita

Komentář k nabídkám:

K obecným pravidlům na trhu se zemědělskými pozemky je potřeba uvést:

- *souvislé větší půdní celky jsou realizovány za vyšší ceny než menší pozemky nebo jednotlivé menší pozemky*
- *pozemky v druhu „trvalý travní porost“ (TTP) s nižší cenou pachtovného i prodeje*
- *prodej podílu je obecně rovněž v nižší cenové relaci.*

K dalšímu postupu – porovnání:

Oceňovaný pozemek podle BPEJ s nižší bonitou.

Dále je provedeno vlastní porovnání, kdy jsou jednotlivé nemovitosti hodnoceny ve vztahu k oceňované pomocí koeficientů. Výsledkem je u každé nemovitosti „přepočtená“ jednotková cena na m² započitatelné podlahové plochy. Z výsledných hodnot je vypočtena průměrná hodnota jednotkové ceny – ta je základem pro finální odhad ceny nemovitosti.

Porovnání

nemovitost	inflace/ realizace prodeje	lokalita	velikost	bonita	výsledný koef.	jedn cena přepočtená
Miroslav	0,80	1	1,10	1,00	0,88	57
Mackovice	1,00	1	1,20	1,10	1,32	45
Moravské Knínice	1,00	1	1,15	0,95	1,09	48
Cetkovice , okres Blansko	0,70	1	1,01	1,10	0,78	59
Průměr						52

Obvyklá cena porovnáním

Pozemky k.ú. Hostěradice

Výchozí cena	52,0 Kč/m ²
Výměra	1 866,0 m ²
Celková cena	97 085 Kč

4.2.2. Cena dle údajů serveru „Cenová mapa

Cena dle údajů serveru „Cenová mapa

Dále zadán dotaz na server „Cenová mapa půdy“ <http://www.farmy.cz/>

kde je uvedena cena zemědělských pozemků pro k.ú. Hostěradice v rozpětí 45 - 58 Kč/m²

info@farmy.cz info@farmy.cz ▾

Komu: ZDEHAF16@SEZNAM.CZ

✉ TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území: **Hostěradice na Moravě**

bude nejpravděpodobněji v rozmezí: **45 - 58 Kč/m²**

Závěr:

Cena porovnáním je odhadnuta na jednotkovou cenu ve výši 52,-Kč/m², tato cena odpovídá zhruba průměrné ceně podle výše uvedeného serveru. Cena porovnáním tedy nebude dále upravována.

4.2. <i>Cena porovnáním</i>	97 085,- Kč
-----------------------------	-------------

4. 3. Obvyklá cena celého pozemku :

4.3.1. Rekapitulace cen

Administrativní cena celkem:

26 420,- Kč

Cena porovnáním

97 085,- Kč

4.3.2. Stanovení obvyklé ceny

Výsledná cena pak jako cena pravděpodobně dosažitelná při prodeji v daném místě a v současné době – vychází z výše uvedené ceny porovnáním s mírným zaokrouhlením.

Obvyklá cena pozemku	97 000,-Kč
----------------------------	------------

5. Stanovení obvyklé ceny id. 3/4 nemovitosti

5.1. Cena id 3/4 nemovitosti

K ocenění vlastnického podílu ve výši id. 3/4 je nutno především uvést z ustanovení z §1128 NOZ:

§1128 Odst. (1) *O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.*

§1129 Odst. (1) *K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.*

Z toho vyplývá, že majitel id. 3/4 nemovité věci má rozhodovací pravomoc a obecně se obvyklá cena se zde uvažuje prostým aritmetickým podílem z obvyklé ceny celé nemovitosti.

Obvyklá cena celá nemovitost	97 000 Kč
Id. 3/4 - aritmeticky	72 750 Kč
	-
Snížení ceny o	0% Kč
Výsledná cena id 3/4 nemovitosti	72 750 Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám a to: spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 3/4 k pozemku

p.č. 2298 orná půda o výměře 1866 m²

zapsáno v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 597 pro obec Hostěradice a k.ú.Hostěradice na Moravě

Odpověď na zadání:

Obvyklá cena id $\frac{3}{4}$ nemovité věci je **72 750,-Kč**

slovy: **sedmdesátdvatisícesedmsetpadesát Kč**

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 046360/2024 a pod evidenčním č. znalce **1576-35/2024**

.

V Třebíči 20.12.2024

.....

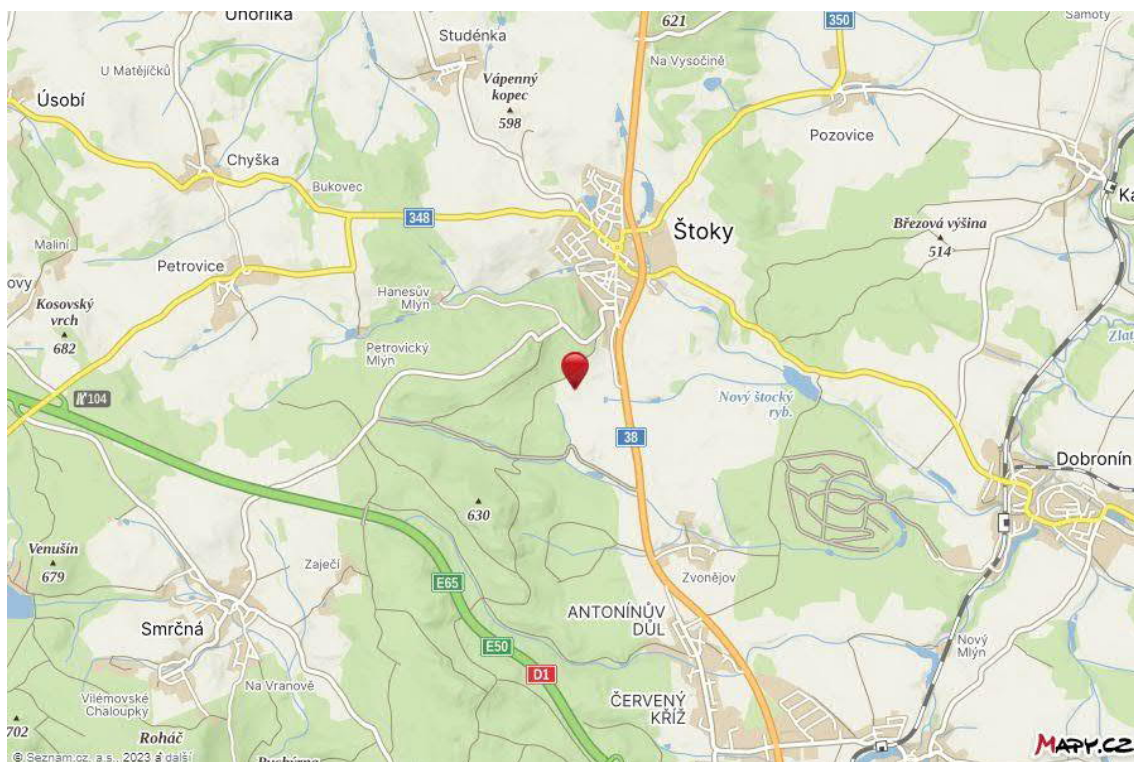
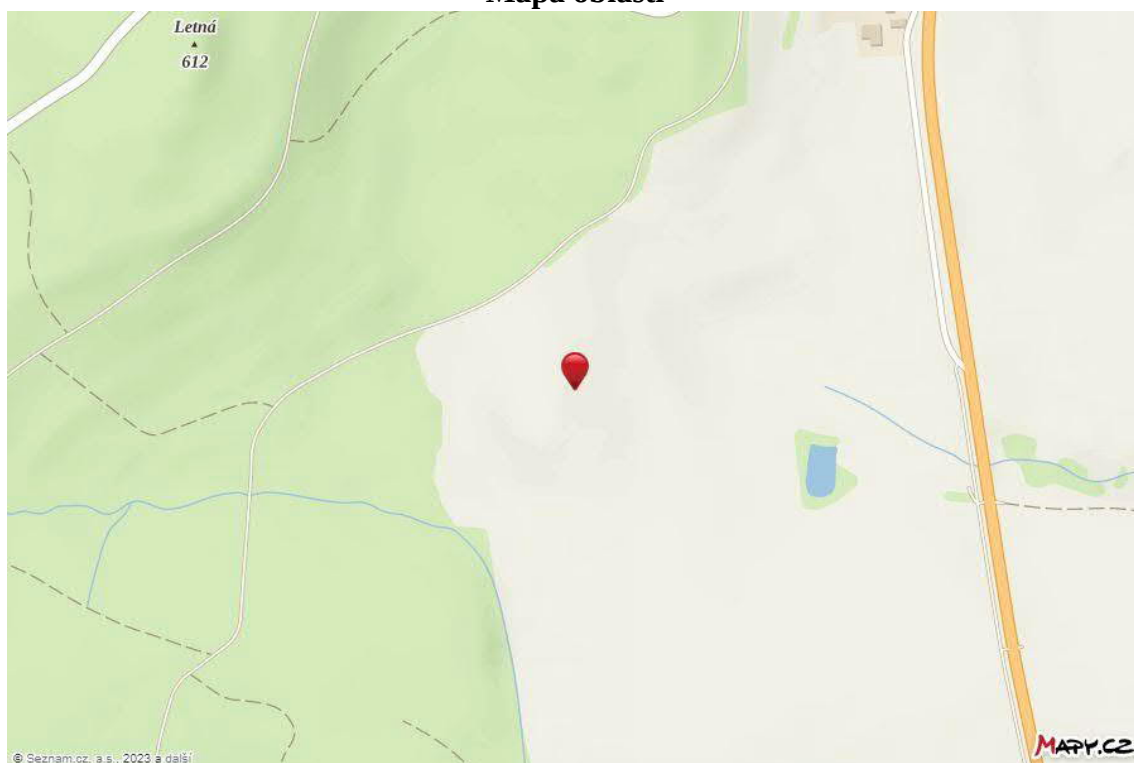
Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 095681/2024

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 597	1
Snímky KN ortofoto p.č. 2298	2
Fotomapa	1
ÚP	1
Dodatek nájemní smlouvy	2

Mapa oblasti



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 597

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 352/23 pro JUDr. Ivana Kozákovu

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594113 Hostěradice

Území: 645672 Hostěradice na Moravě

List vlastnictví: 597

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejčí Josef, č.p. 177, 67171 Hostěradice	600606/0808	3/4
Zea, a.s., č.p. 48, 67171 Hostěradice	49967941	1/4

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2297	1666	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2298	1866	orná půda		zemědělský půdní fond
	2299	556	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2699	1049	ostatní plocha	jiná plocha	
	3155	1414	orná půda		zemědělský půdní fond
	3156	586	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Krejčí Josef, č.p. 177, 67171 Hostěradice, RČ/IČO: 600606/0808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-4274/2018 -6 ze dne 16.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 14:45:04. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Liberec

Z-959/2019-505

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova tř. 53, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Krejčí Josef, č.p. 177, 67171 Hostěradice, RČ/IČO: 600606/0808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-352/2023 -7 ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 13:11:29. Zápis proveden dne 28.04.2023; uloženo na prac. Třebíč

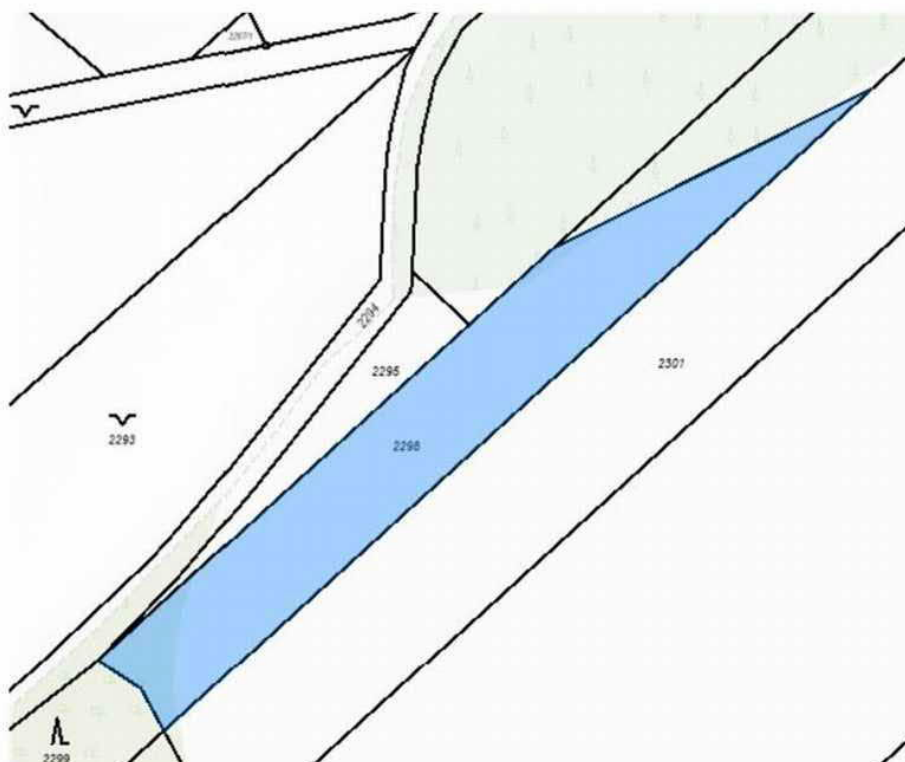
Z-1455/2023-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 3/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

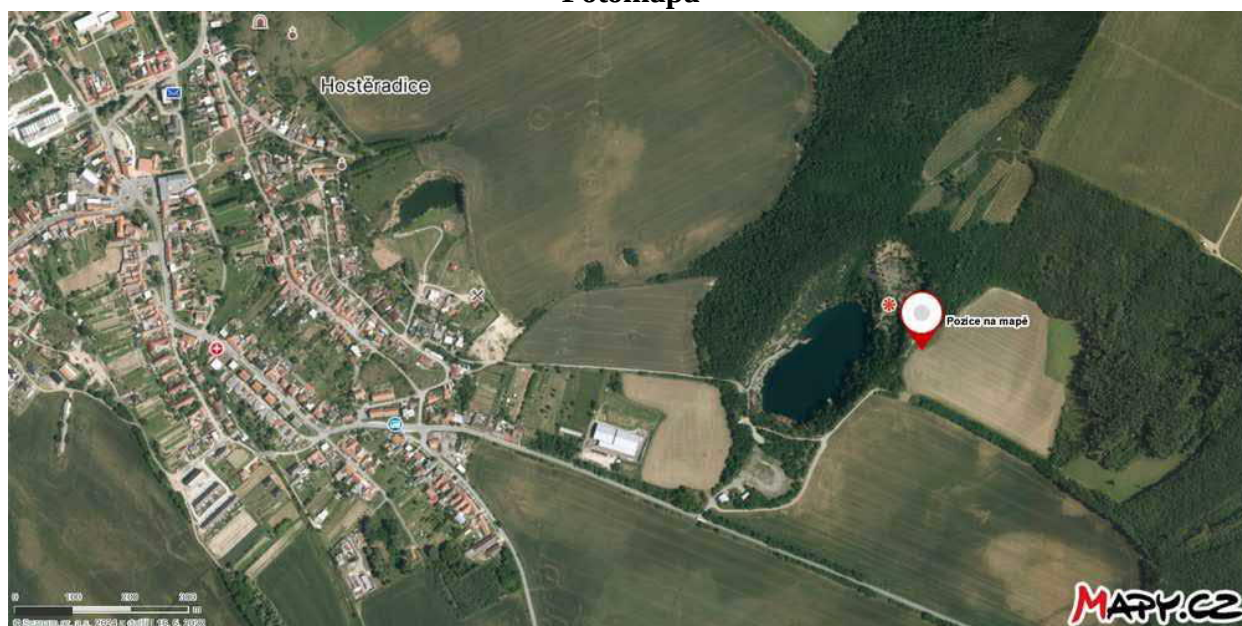
Snímek KN p.č. 2298



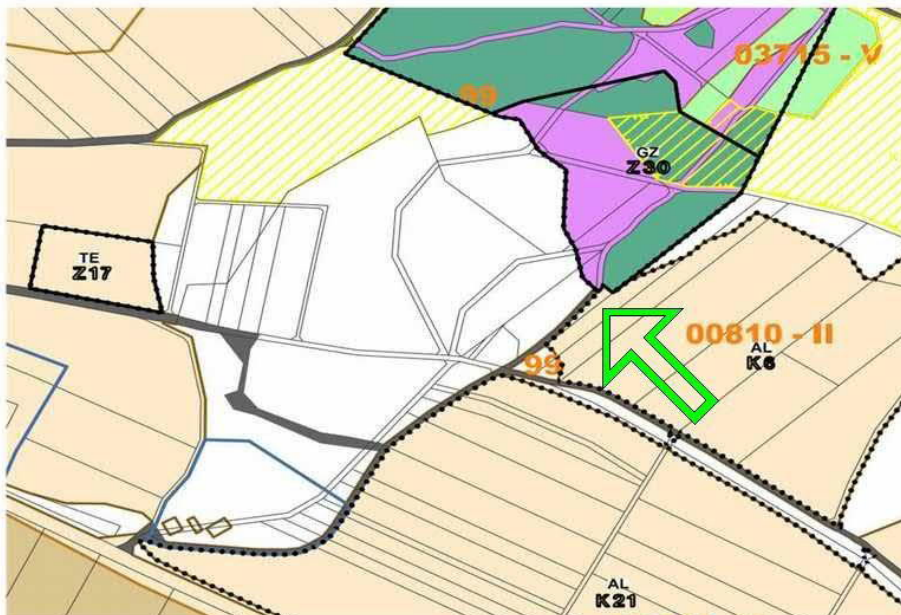
Snímek KN ortofoto p.č. 2298



Fotomapa



Územní plán obce



AP, AL, AT Plochy zemědělské

V plochách zemědělských se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

1. rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu.
2. vinařských provozoven,
3. zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 200 m²,
4. všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.),
5. oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav),
6. nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zidek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
7. V záplavovém území se nepřipouští umístění staveb pro chov dobytka, staveb pro skladování

Dodatek nájemní smlouvy

DODATEK č. 2 KE SMLOUVĚ O NÁJMU POZEMKŮ č. 100083

Smluvní strany

Pronajímatel :

Vlastník : **Krejčí Josef**

Bydliště : **Hostěradice 177**

67171 Hostěradice

Rodné číslo : **600606**

Bankovní spojení

Kontakt (tel., mail)

(dále jen „pronajímatel“ nebo „smluvní strana“)

Nájemce :

Zea, a.s. IČO: 49967941 DIČ : CZ49967941

se sídlem Hostěradice 48, PSČ 671 71 Hostěradice

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně v oddíle B, vložka 1201

Jednatel : Ing. Jiří Pevný, předseda představenstva

(dále jen „nájemce“ nebo „smluvní strana“)

A. Úvodní ustanovení

Smluvní strany jsou stranami Smlouvy o nájmu pozemků v nadpisu uzavřené dne 1.1.0001, na základě které pronajímatel, jako vlastník (spoluvlastník) v příloze smlouvy specifikovaných pozemků, tyto pozemky nájemci pronajímá (dále jen „Smlouva“). Tímto dodatkem se ruší článek I. a článek III. této smlouvy ve znění Dodatku č. 1, včetně přílohy a nově se nahrazují články a přílohou následujícího znění:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (podílovým spoluvlastníkem) zemědělských pozemků, jejichž soupis a přesná identifikace je blíže specifikována v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

REKAPITULACE

KATASTR	LV	PODÍL	VÝMĚRA HA	PODÍLOVÁ VÝMĚRA	NÁJEMNÉ
Hostěradice na Moravě	22	1/8	0,2200	0,0275	111,42
Hostěradice na Moravě	597	3/4	2,8366	2,1275	8 619,38

Výměra pronajatých pozemků vlastníkem	2,1550 Ha
CELKEM ROČNÍ NÁJEM	8 731 Kč

III.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **3 000,- Kč/ha + daň z nemovitých věcí** za každý kalendářní rok nájem tj. celkem za pronajaté pozemky **8 731,- Kč**.

V případě změny sazby daně z nemovitých věcí bude nájemné odpovídajícím způsobem upraveno.

Závěrečná ustanovení

Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že si dodatek přečetly, s jeho obsahem souhlasí a uzavírají ho na základě svobodné a pravé vůle, nikoli v tísní a za nepříhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změny.

V Hostěradicích dne 9.12.2014

Pronajímatel : **Krejčí Josef**

Za nájemce: Ing. Jiří Pevný, předseda představenstva

Příloha číslo 1) k dodatku 2 nájemní smlouvy č. 100083

Pronajímatel : Krejčí Josef ,Hostěradice 177

KATASTR	LV	PARCELA	KULTURA	PODÍL	VÝMĚRA Ha	PODÍLOVÁ VÝMĚRA	SAZBA vč.daně Kč/Ha	SAZBA Kč/poz	DAŇ Kč/poz	NÁJEM Kč
KATASTR Hostěradice na Moravě			LIST VLASTNICTVÍ 22							
Hostěradice na I	22	KN 3040	orná půda	1/8	0,2200	0,0275	4 052	83	29	111,42
CELKEM LV :						0,0275		83	29	111,42

KATASTR Hostěradice na Moravě			LIST VLASTNICTVÍ 597							
Hostěradice na I	597	KN 2298	orná půda	3/4	0,1856	0,1400	4 052	420	147	567,01
Hostěradice na I	597	KN 3155	orná půda	3/4	0,1414	0,1061	4 052	318	112	429,66
Hostěradice na I	597	KN 3156	orná půda	3/4	0,0586	0,0440	4 052	132	46	178,07
Hostěradice na I	597	KN 3312	orná půda	1/2 3/4	2,4500	1,8375	4 052	5 513	1 832	7 444,64
CELKEM LV :						2,1275		6 382	2 237	8 619,38

V Hostěradicích dne:

Pronajímatel: Krejčí Josef

Nájemce : Zee, a.s., Ing. Jiří Pevný - předseda předst.