

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094523/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 701/4, 701/91, součástí pozemku parc.č. 701/4 je jiná stavba bez čp/če a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Jaroslavice u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín, zapsáno na listech vlastnictví č. 456, 768.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	3621/2024	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX6122/14
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	560 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.1.2025

Vyhotoveno: V Brně 20.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 456, 768 pro k.ú. Jaroslavice u Zlína ze dne 10.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.1.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.1.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů, jiná stavba bez čp/če nebyla znalci při místním šetření zpřístupněna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 456, 768, k.ú. Jaroslavice u Zlína vyhotoveno dne 10.11.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Jaroslavice u Zlína vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 13.1.2025, (nemovité věci – objekt nebyl znalci zpřístupněn).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.1.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 6122/14 ze dne 3.12.2024.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 456, 768 k.ú. Jaroslavice u Zlína vyhotoveno dne 10.11.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 kalamiť. 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace

o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Jaroslavice u Zlína
Adresa nemovité věci: Jaroslavice u Zlína, 760 01 Zlín

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je jiná stavba bez čp/če (zahrádkářská chatka) nacházející se ve městě Zlín v katastrálním území Jaroslavice u Zlína, v jeho oddělené části, zahrádkářské osadě s názvem Sad na Vrše. Zahrádkářská chatka je samostatně stojící, podsklepená s jedním nadzemním podlažím pod pultovou střechou, v části s oplocenou zahradou ve svažitém terénu. Dále jsou předmětem ocenění pozemky nacházející ve stejné lokalitě jako zahrádkářská chatka a jsou využívány z větší části jako přístupové komunikace v osadě, z části jako přírodní plochy. Pozemky jsou rovinatého a svažitého charakteru. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 701/4, 701/91, kde součástí pozemku parc.č. 701/4 je jiná stavba bez čp/če a ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Zlína (www.zli.eu), pozemky jsou oceněny dle skutečného možného způsobu využití.

Celkový popis nemovité věci

Popis nemovitých věcí zapsaných na LV č. 456, k.ú. Jaroslavice u Zlína:

Jiná stavba bez čp/če s pozemky parc.č. 701/4, 701/91:

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou zahrádkářskou chatku s jedním nadzemním podlažím pod pultovou střechou, v části s oplocenou zahradou ve svažitém terénu.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, spodní stavba je zděná či betonová s kamennou podezdívkou, stropy jsou pravděpodobně rovné, krov je dřevěný, střecha je pultová, krytina je ve standardním provedení, fasáda je s nátěrem, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva, je provedeno napojení pravděpodobně na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V) (*poznámka: funkčnost a existence inženýrských sítí nebyla ověřována*). Vnitřní a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází objekt ze 70.-tých let minulého století, chata je pravděpodobně po částečné modernizaci v průběhu životnosti. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený se zanedbanou běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení, venkovní schody a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Popis pozemků parc.č. 701/4, 701/91:

Jedná se o mírně svažité pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 456. Pozemek parc.č. 701/4 je

zastavěn objektem jiné stavby bez čp/če, pozemek parc.č. 701/91 tvoří zahradu kolem objektu. Dle platného územního plánu města jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše RZ - rekreace - rodinné - zahrádkářské osady.

Popis nemovitých věcí zapsaných na LV č. 768, k.ú. Jaroslavice u Zlína:

Jedná se o pozemky využívané z větší části jako přístupové, a z části jako plocha přírodní (část pozemku parc.č. 701/1 a pozemek parc.č. 695/6). Pozemky jsou rovinatého i svažitého charakteru. Dle platného územního plánu města je pozemkem parc.č. 701/1 umístěn ve stabilizované ploše RZ - rekreace - rodinné - zahrádkářské osady a pozemek parc.č. 695/6 v ploše S* - plochy smíšené nezastavěného území.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou opěrné zídky, zpevněné plochy, venkovní schody a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístupové komunikace jsou ve spoluvlastnickém podílu vlastníků zahrádkářských či rekreačních objektů.

Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 456 ze dne 10.11.2024 pro k.ú. Jaroslavice u Zlína v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, nařízení exekucí a zahájení exekucí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 456, tj. na zástavní práva, nařízení exekucí a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 768 ze dne 10.11.2024 pro k.ú. Jaroslavice u Zlína v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 768, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.**3.4. Obsah****Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Jiná stavba bez čp/če s pozemky parc.č. 701/4, 701/91 a ideálním spoluvlastnickým podílem 1/63 na parc.č. 695/6, 701/1

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Jiná stavba bez čp/če a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Jaroslavice u Zlína 760 01 Zlín
LV:	456, 768
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín

Obec: Zlín
Katastrální území: Jaroslavice u Zlína
Počet obyvatel: 74 255

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez čp/če s pozemky parc.č. 701/4, 701/91 a ideálním spoluvlastnickým podílem 1/63 na parc.č. 695/6, 701/1

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rekreačních objektů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

Komentář: všichni srovnatelní reprezentanti jsou včetně ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 1/63 na přístupových a přírodních pozemcích parc.č. 695/6, 701/1.

Užitná plocha:	- m ²
Výměra pozemku:	449,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jiná stavba bez čp/če	
Lokalita:	Jaroslavice u Zlína, okres Zlín	
Popis:	Jedná se o obdobnou zahrádkářskou chatku ve stejné lokalitě, s obdobnými pozemky parc.č. 701/7, 701/81, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na přístupových a přírodních pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, prodej 19.11.2024.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	-	
Typ stavby:	dřevěná, zděná	
Pozemek:	556,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - stejná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 11/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
550 000 Kč	0,95	522 500 Kč



Zdroj: valuo.cz, KN, V-9544/2024-705

Název:	Jiná stavba č.ev. 78	
Lokalita:	Jaroslavice u Zlína, okres Zlín	
Popis:	Jedná se o obdobnou zahrádkářskou chatku ve stejné lokalitě, s obdobnými pozemky parc.č. 701/12, 701/82, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na přístupových a přírodních pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, prodej 21.3.2024.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	-	
Typ stavby:	dřevěná, zděná	
Pozemek:	542,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - stejná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	



Zdroj: valuo.cz, KN, V-1595/2024-705

Cena k 03/2024 630 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,95	Upravená cena 598 500 Kč
-------------------------------------	--	---

Název:	Jiná stavba č.ev. 113	
Lokalita:	Jaroslavice u Zlína, okres Zlín	
Popis:	Jedná se o obdobnou zahrádkářskou chatku ve stejné lokalitě, s obdobnými pozemky parc.č. 701/42, 701/109, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na přístupových a přírodních pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, prodej 8.8.2024.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	-	
Typ stavby:	dřevěná, zděná	
Pozemek:	434,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná chata	1,00	
K3 Poloha - stejná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 08/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
590 000 Kč	0,95	560 500 Kč



Zdroj: valuo.cz, KN, V-6211/2024-705

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 522 500,- až 598 500,- Kč, průměrnou hodnotou je 560 500,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 560 500,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	522 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	560 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	598 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	560 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	560 500 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez čp/če s pozemky parc.č. 701/4, 701/91 a ideálním spoluvlastnickým podílem 1/63 na parc.č. 695/6, 701/1 560 500,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	560 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

Chata:

- vhodná lokalita k rekreaci
- nedaleko centrální části města

- dostatečné pozemkové zázemí

Pozemky:

- využití dané územním plánem

Slabé stránky

Chata:

- zanedbanější údržba
- svažitéjší zahrada
- větší docházkové vzdálenosti

Pozemky:

- úzké pruhy (komunikace v chatové oblasti)
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- jiné možné využití

Obvyklá cena

560 000 Kč

slovy: Pět set šedesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků, u objektu jiné stavby bez čp/če (zahrádkářská osada) vzhledem k nepřístupnosti jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné v zahrádkářské osadě s využitím jako přístupové komunikace a z části jako přírodní plochy. Posuzovaný objekt zahrádkářské chaty je umístěn v zahrádkářské osadě s dobrou dostupností centra města, dostatečným pozemkovým zázemím, nevýhodou je se zanedbanější údržbou, větší docházkové vzdálenosti a svažitéjší zahrada, u pozemků je nevýhodou tvar pozemků, další možné využití a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,

- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 456, 768 pro k.ú. Jaroslavice u Zlína ze dne 10.11.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.1.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu a pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům a pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit určují:

Celkem LV č. 456, 768:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č. 701/4, 701/91, součástí pozemku parc.č. 701/4 je jiná stavba bez čp/če a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Jaroslavice u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín, zapsáno na listech vlastnictví č. 456, 768, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.1.2025 po zaokrouhlení na 560.000,- Kč (slovy: pět set šedesát tisíc korun českých).

Komentář:

Navržená výsledná obvyklá cena je včetně ideálního spoluvlastnického podílu 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1. S podíly na přístupových a přírodních pozemcích v dané zahrádkářské osadě se samostatně neobchoduje, prodej je vždy realizován včetně podílu na výše uvedených pozemcích - viz. srovnávací metoda ocenění. Dle získaných informací se obdobné pozemky v jiných lokalitách pohybují ve výši 100 Kč/m², potom tedy podíl ve výši ideální 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1 činí 10.000,- Kč (pozemky celkem činí 5.571 m² x 100 Kč/m² = 557.100 x 1/63 x 0,80 = 7.074 Kč, zaokrouhleno na 10.000 Kč).

LV č. 456:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č. 701/4, 701/91, součástí pozemku parc.č. 701/4 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Jaroslavice u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 456, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.1.2025, po zaokrouhlení na 550.000,- Kč (slovy: pět set padesát tisíc korun českých).

LV č. 768:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na pozemcích parc.č. 695/6, 701/1, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Jaroslavice u Zlína, obci Zlín, okrese Zlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 768, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.1.2025, po zaokrouhlení na 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

Obvyklá cena

560 000 Kč

slovy: Pět set šedesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

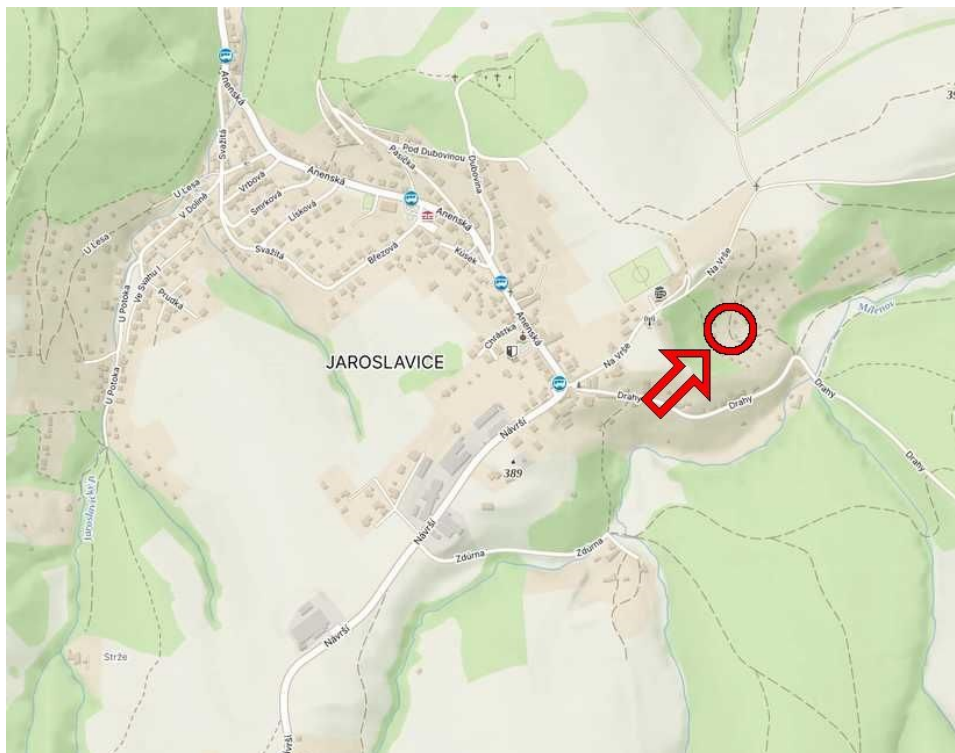
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	3
Část výpisů z katastru nemovitostí.	7
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	0
Výřez z územního plánu města Zlín.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



LV č. 456



LV č. 768

Fotodokumentace (LV č. 456)



Příjezdová komunikace k zahrádkářské osadě



Vjezd do osady



Čelní pohled na chatu



Čelní pohled na chatu



Boční pohled na chatu



Zadní pohled na chatu



Zahrada u chaty



Zahrada u chaty



Zahrada u chaty



Zahrada u chaty

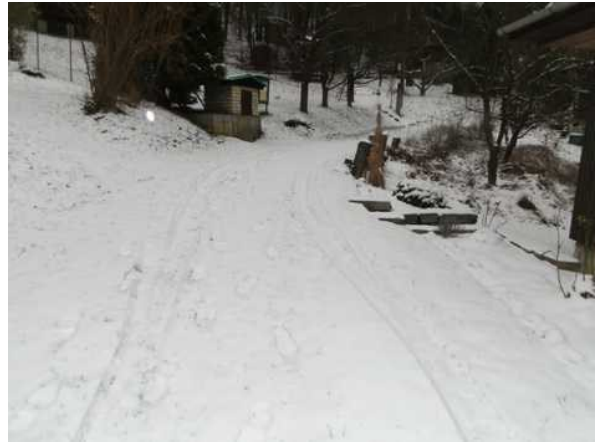


Označení chaty v zahrádkářské osadě



Zdroj společné užitkové vody v osadě

Fotodokumentace (LV č. 768)



Část LV č. 456

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2024 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 6122/14 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
 Kat.území: 635863 Jaroslavice u Zlína List vlastnictví: 456
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Maláč Miroslav, č.p. 286, 38276 Loučovice		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	701/4		18 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 701/4					
	701/91		431 zahrada		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 z rozhodnutí správního orgánu

ve výši: 8.200,- Kč

povinný: Maláč Miroslav, r.č. [REDACTED]

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 701/4, Parcela: 701/91

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště ve Vyškově č.-3216093/2017 /3019-00540-706459 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 15:02:09. Zápis proveden dne 18.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-6716/2017-705

Pořadí k 22.06.2017 15:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště ve Vyškově č.-3216093/2017 /3019-00540-706459 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 15:02:09. Zápis proveden dne 18.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-6716/2017-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště ve Vyškově č.-3216093/2017 /3019-00540-706459 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 15:02:09. Zápis proveden dne 18.07.2017; uloženo na prac. Zlín

V-6716/2017-705

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

Část LV č. 768

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2024 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 6122/14 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635863 Jaroslavice u Zlína

List vlastnictví: 768

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ALOHA, a.s., Odborářů 346, Polabiny, 53009 Pardubice		1/63
SJM Ančinec David a Ančinec Michelfeitová Eva, Dlouhá 4213, 76001 Zlín		1/63
Balušek Richard, Družstevní 4565, 76005 Zlín		1/63
SJM Beran Ivan a Beranová Anna, Křiby 4599, 76005 Zlín		1/63
Bučková Milada, Kpt. Jaroše 1195, Kvítkovice, 76502 Otrokovice		1/63
Chlud Radovan, Nádražní 1407, 76502 Otrokovice		1/126
Doležalová Jitka, SNP 4746, 76005 Zlín		1/63
SJM Dvorský Vlastimil a Dvorská Monika, Kudlov č.ev. 105, 76001 Zlín		1/63
Dzíkova Drahomira Mgr., Budovatelská 4803, 76005 Zlín		1/63
Fuksa Jaromír, Obeciny XVI 4112, 76001 Zlín		1/63
Gabriel Tadeáš, Stráně 542, Mladcová, 76001 Zlín		1/63
Gurská Ludmila, Budovatelská 4801, 76005 Zlín		1/126
Hábová Věra, K. Světlé 488, Prštné, 76001 Zlín		1/63
Hanzlík Milan, Obeciny XII 3639, 76001 Zlín		1/63
SJM Hloušek Jiří a Hloušková Dagmar, Beckovská 2687, 76001 Zlín		1/63
SJM Holub Jiří Ing. a Holubová Jiřina, Obeciny VII 3607, 76001 Zlín		1/63
Horká Anna, Nad Stráněmi 4691, 76005 Zlín		1/63
Hrtánková Eva, M. Knesla 3998, 76001 Zlín		1/63
SJM Husek Jan a Husková Marie, Ševcovská 4075, 76001 Zlín		1/63
Hýžová Jana, Dřevnická 4133, Příluky, 76001 Zlín		1/63
Jetleb Jaroslav Ing., Javorová 4518, 76005 Zlín		1/63
Kloudová Eva, Zálešná I 3397, 76001 Zlín		1/63
Koňárek Miroslav Mgr., Dukelská 4011, 76001 Zlín		2/63
Koudelková Světlana, Severní Vršava 4443, 76001 Zlín		1/63
Krajča Martin, Podlesí V 5409, 76005 Zlín		1/63
Kubová Marcela, náměstí Míru 12, 76001 Zlín		1/63
Kysa Vladimír, Kvítková 4188, 76001 Zlín		1/63
SJM Lipenský Jan a Lipenská Miroslava, Zálešná II 1116/19, 76001 Zlín		1/63
SJM Machač Ivo Ing. a Macháčová Jitka Ing., č.p. 75, 76302 Tečovice		1/63
Maláč Miroslav, č.p. 286, 38276 Loučovice		1/63
Maléřová Jana, Okružní 4549, 76005 Zlín		1/126
Matoušková Zdeňka Mgr., Sokolská 3926, 76001 Zlín		1/63
Navrátilová Daniela Ing., Budovatelská 4796, 76005 Zlín		1/63
SJM Olbort Petr a Olbortová Eva Ing., třída Tomáše Bati 3890, 76001 Zlín		1/63
Ondrušek Jaroslav Ing., Na Honech II 4914, 76005 Zlín		1/126

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2024 18:20:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635863 Jaroslavice u Zlína

List vlastnictví: 768

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Ondrušek Petr Ing. CSc., Hluboká 5254, 76001 Zlín	1/126
SJM	Pažourek Josef a Pažourková Mileva, Benešovo nábřeží 3743, 76001 Zlín	1/63
	Pöbiš Jan, Luční 4573, 76005 Zlín	1/63
	Popelková Čagánková Milada, Kúty 1955, 76001 Zlín	1/63
	Rafaj Jaromír, Okružní 4737, 76005 Zlín	1/63
	Regentík Petr, Zborovská 300, 76802 Zdounky	1/63
	Romeo Francesco, Dolní 6369, 76001 Zlín	1/63
	Sitníková Martina, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice	1/126
	Sušínová Bronislava, Štefánikova 2138, 76001 Zlín	1/63
	Ševčík Karel, Zálešná II 3402, 76001 Zlín	1/63
	Šidla Antonín, Klabalská I 4376, 76001 Zlín	1/63
	Šimoníková Eva, U Trojáku 4597, 76005 Zlín	1/63
SJM	Školný Libor a Školná Lubomíra, Benešovo nábřeží 2806, 76001 Zlín	1/63
	Školoudíková Sylvie, Okružní 4737, 76005 Zlín	1/63
	Šmigura Martin, č.p. 100, 76001 Březnice	1/63
SJM	Šmigura Vlastimil a Šmigurová Bohdana, Přílucká 4121, Příluky, 76001 Zlín	1/63
	Štěrbová Miroslava, J. Jabůrkové 1427, 76502 Otrokovice	1/63
	Štyndl Bohdan, Budovatelská 4801, 76005 Zlín	3/126
	Šubínová Veronika, třída Tomáše Bati 3929, 76001 Zlín	1/63
SJM	Švach Jaroslav Ing. a Švachová Dagmar, Obeciny IX 3619, 76001 Zlín	1/63
	Trčalová Marcela Mgr., č.p. 343, 76302 Tečovice	1/126
	Trojanec Jan, U Parku 70, 68354 Bošovice	1/63
	Tulejová Marta, Obeciny 3121, 76001 Zlín	1/63
SJM	Válek Miroslav a Válková Marta, Budovatelská 4796, 76005 Zlín	1/63
	Varmuža Rudolf, Sokolská 3961, 76001 Zlín	1/63
	Vlk Lubomír Ing., Boněcko I 297, Příluky, 76001 Zlín	1/63
SJM	Vojtěch Stanislav a Vojtěchová Ivana, Obeciny IX 3617, 76001 Zlín	1/63
	Zapletalová Danuše, Prostřední 414, 76502 Otrokovice	1/63
	Zdráhalová Dagmar Mgr., Kříby 4599, 76005 Zlín	1/63
	Žák Vladimír, U Trojáku 4631, 76005 Zlín	1/63

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

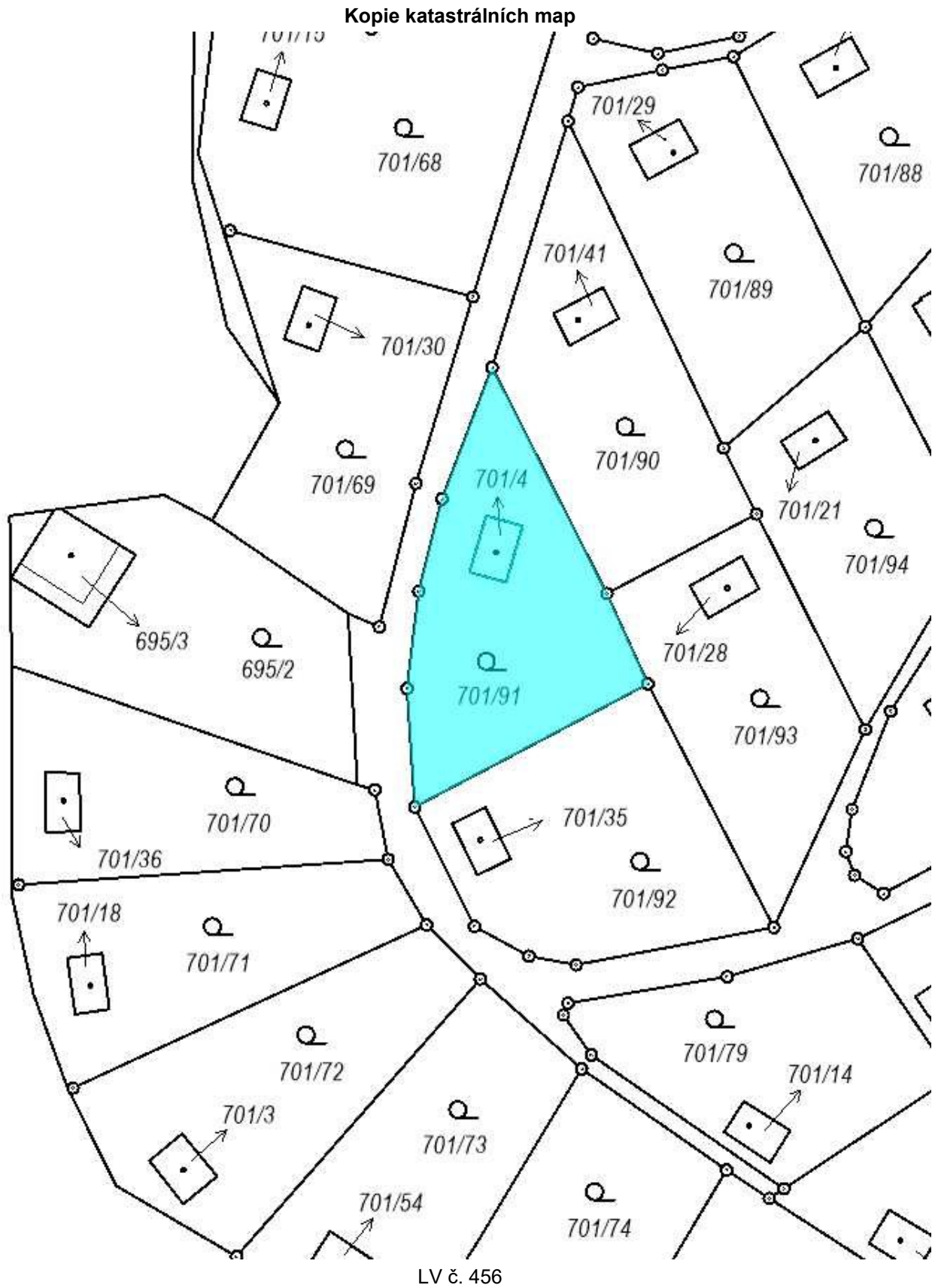
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	695/6	88	ostatní plocha	nepločná půda	
P	701/1	5483	ovocný sad		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 2






LV č. 768

Dodejka




664 48 Moravany u Brna



RR 88190175 5 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebojvidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:



66448 Moravany u B

RR8819C
05.12.24 291 848 0.0
D,UX,NS,EX,DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla odeslána dne hodín minut.

Protože schránka nebyla vyzvednuta, byla zásilka uložena na přípravnou vyzvednutí dne hodín minut. Aby si zásilku vyzvedl, adresát musí být zanechán výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: **Radka Korbelová**

..... podpis doručovatele

Uložení zásilky byla vyzvednuta dne hodín minut.

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresářské schránky (domovní dodávací schránka) dne hodín minut.

Jméno a příjmení vydatelské osoby: podpis doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebojvidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Č.j.: 134 Ex G122 LH

Adresát: ~~HIROSDAV MAKALČ LOUČOVICE 286 382 76~~

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzují převzetí této zásilky dne:

06-12-2024

Adresát nezastížen:

Oznámeno dne: 29/12 2024

Konec zátěží lhůty: 29/12 2024

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky) a tím dodána dne

Jméno a příjmení doručovatele

..... razítko podpis doručovatele

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato

nevyzvednuto

odstěhoval se



na uvedené adrese neznámý

adresa nedostatečná

jiný důvod

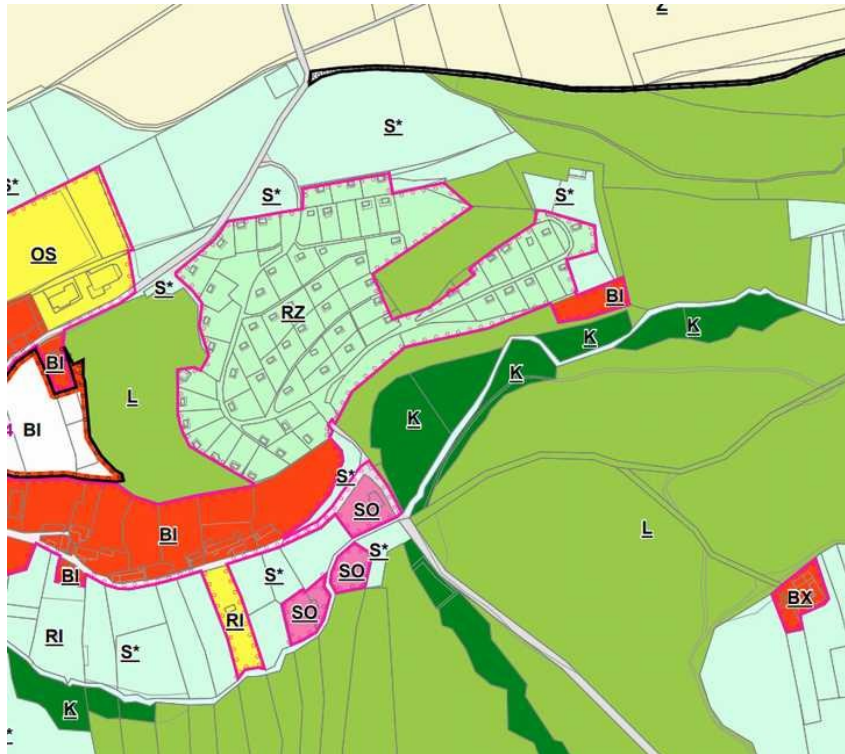
Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

Věra Žák

815927461000854

Výřez z územního plánu města Zlín



STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
B	B		plochy bydlení
BH	BH	BH	plochy bydlení hromadného
BI	BI	BI	plochy bydlení individuálního
BX			plochy bydlení specifických forem
RH	RH		plochy rekreace - hromadná
RI	RI		plochy rekreace - rodinná
RZ	RZ		plochy rekreace - rodinná - zahrádkářské osady

S*	S*		plochy smíšené nezastavěného území
K	K	K	plochy krajinné zeleně
P	P		plochy přírodní
Z.1			plochy zemědělské specifické
Z			plochy zemědělské
L	L		plochy lesní

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 8/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094523/2024.

V Brně 20.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.