

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097788/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č. 210/1 nacházející se v bytovém domě č.p. 210, 211 na pozemku parc.č.st. 294, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9415/145050 na společných částech bytového domu č.p. 210, 211 a na pozemku parc.č.st. 294, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kudlov, obci Zlín, okrese Zlín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 1125, 901.

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Chalupa | |
| | Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | www.cenyodhady.cz |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 439/2026 | |

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

| | |
|----------------|--------------|
| Číslo jednací: | 137EX5594/25 |
|----------------|--------------|

OBVYKLÁ CENA

1 740 000 Kč

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 5.2.2026

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. 1125, 901 pro k.ú. Kudlov ze dne 9.12.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.2.2026.

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 5.2.2026 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka pana Petra Starého. Povinný pozvánku k místnímu šetření na den 13.1.2026 převzal, následně se omluvil, že je v zahraničí a na základě tel. domluvy bylo vypsáno nové místní šetření, které si povinný nechal zaslat do datové schránky. K místnímu šetření se nedostavil, bytovou jednotku zpřístupnil bratr povinného pan Petr Starý.

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. 1125, 901, k.ú. Kudlov vyhotoveno dne 9.12.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Kudlov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.2.2026 za účasti bratra povinného (a současně spoluvlastníka) pana Petra Starého.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.2.2026.
- 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 (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX5594/25 ze dne 9.12.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 12.10.2001 včetně změn.
- Stavební povolení na úpravy bytového domu č.j.: SÚ919/01/Ba ze dne 26.3.2001, právní moc 28.3.2001.
- Kolaudační rozhodnutí č.j.: SÚ 4389/01/Je ze dne 29.11.2001 na stavební úpravy bytového domu, právní moc dne 5.12.2001.

-Darovací smlouva a smlouva o služebnosti užívání a požívání nemovitostí.

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. 1125, 901 ze dne 9.12.2025 pro k.ú. Kudlov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesou právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) 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 zákona 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 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Kudlov
Adresa nemovité věci: Fabiánka I 210, 760 01 Zlín-Kudlov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla objednatelům předložena částečná dokumentace a to: prohlášení vlastníka budovy ze dne 12.10.2001 včetně změn, stavební povolení na úpravy bytového domu č.j.: SÚ919/01/Ba ze dne 26.3.2001, právní moc 28.3.2001 a kolaudační rozhodnutí č.j.: SÚ 4389/01/Je ze dne 29.11.2001 na stavební úpravy bytového domu, právní moc dne 5.12.2001.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 210/1 situovaná v budově č.p. 210, 211 (levý vstup při čelním pohledu na bytový dům, č.p. 210) na pozemku parc.č.st. 294 ve městě Zlín, katastrálním území Kudlov při místní zpevněné komunikaci ul. Fabiánka I. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 je umístěna v 1.NP cihlového bytového domu. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou s mírným spádem, podsklepený se 4.NP, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 4.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, sportoviště, lesní hřbitov, filmové ateliéry a zastávka autobusu.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami, střecha je sedlová s mírným spádem, krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je provedena pomocí klínger obkladů, zateplená ze severní štítové strany, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1332/16 Statutární město Zlín
1332/15 Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 210, 211

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 je umístěna v 1.NP cihlového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah jsou parketové, z PVC povrchem a dlážděné, sociální zařízení je umístěno ve zděném bytovém jádře, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Vytápění bytové jednotky je centrální z plynové kotelny v bytovém domě, ohřev TUV je pomocí boileru, vnitřní hygienické vybavení tvoří sprcha, umyvadlo a WC samostatně umístěné, v kuchyni je elektrický sporák, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení je standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP - kuchyně (6,90 m²), obývací pokoj s jídelním koutem (27,50 m²), pokoj (11,80 m²), pokoj (14,30 m²), koupelna (3,55 m²), WC (1,55 m²), předsíň (7,85 m²), komora (0,85 m²), spíž (1,05 m²), šatna (1,20 m²),

lodžie (5,50 m²), sklep (12,10 m²).

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody činí 94,15 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy a z listu vlastnictví, dle KN (ověřeno a upřesněno při místním šetření leaserovým měřidlem).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům dle získaných informací pochází z roku 1947, na bytovém domě byla v roce 2001 provedena nástavba, včetně celkové rekonstrukce bytového domu (okna, zateplení severní strany fasády, vchodové dveře, společné prostory, stoupační vedení, nová střecha, oprava plynové kotelny, nové lodžie), v bytové jednotce byla v roce 2015 rekonstruována koupelna a WC. Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je průměrný, údržba běžná.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

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 |

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 | Věcné břemeno doživotního užívání |
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1125 ze dne 9.12.2025 pro k.ú. Kudlov 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: věcné břemeno bytu (služebnost užívání a požívání) s oprávněním pro Stará Jana, nar. 1951, bytem Fabiánka I 210, 760 01 Zlín-Kudlov a pro Starý Petr, nar. 1947, bytem Fabiánka I 210, 760 01 Zlín-Kudlov s povinností k jednotce č. 210/1, zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekucí a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. LV č. 1125, příloha znaleckého posudku).

Oprávněný z věcného břemene bytu pan Petr Starý, nar. 1947 dle získaných informací při místním šetření od bratra povinného již nežije, věcné břemeno bytu (služebnost užívání a požívání) s oprávněním pro Stará Jana, nar. 1951, bytem Fabiánka I 210, 760 01 Zlín-Kudlov je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 1125, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekucí 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. Bytová jednotka

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno bytu pro Janu Starou

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 odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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 na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Užitná plocha: | 94,15 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 vzorků 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: | Byt | | | |
| Lokalita: | Fabiánka II 254, Kudlov, Zlín | | | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku. | | | |
| Podlaží: | 3.NP | | | |
| Dispozice: | 3+1 | | | |
| Typ stavby: | cihla | | | |
| Užitná plocha: | 70,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2025) | | | 1,02 | |
| K2 Velikost - menší velikost | | | 0,98 | |
| K3 Poloha - stejná poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - obdobný celkový stav | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| k 10/2025 | [m ²] | Kč/m ² | K _c | |
| 4 500 000 | 70,00 | 64 286 | 1,00 | 64 286 |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-9758/2025-705

| | | | | |
|--|---|-------------------|----------------------|--|
| Název: | Byt | | | |
| Lokalita: | Fabiánka II 260, Kudlov, Zlín | | | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku. | | | |
| Podlaží: | 1.NP | | | |
| Dispozice: | 3+1 | | | |
| Typ stavby: | cihla | | | |
| Užitná plocha: | 71,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025) | | | 1,15 | |
| K2 Velikost - menší velikost | | | 0,98 | |
| K3 Poloha - stejná poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - obdobný celkový stav | | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| k 02/2025 | [m ²] | Kč/m ² | K _c | |
| 4 500 000 | 71,00 | 63 380 | 1,13 | 71 619 |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1581/2025-705

| | | | | |
|-----------------------|---|--|--|--|
| Název: | Byt | | | |
| Lokalita: | Boněcko I 301, Příkladky, Zlín | | | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku. | | | |
| Podlaží: | 1.NP | | | |
| Dispozice: | 4+1 | | | |
| Typ stavby: | cihla | | | |
| Užitná plocha: | 98,00 m ² | | | |

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2025) | 1,15 |
| K2 Velikost - větší velikost | 1,02 |
| K3 Poloha - poloha blíže centru města | 0,99 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | 1,00 |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-363/2025-705

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|
| k 01/2025 | [m ²] | Kč/m ² | K _c | |
| 5 490 000 | 98,00 | 56 020 | 1,16 | 64 983 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 64 286,- Kč/m² až 71 619,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 66 963,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 64 286 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 66 963 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 71 619 Kč/m ² |

Celková porovnávací hodnota bytu po zaokrouhlení činí 6 300 000,- Kč (tj. 66 963 Kč/m² x 94,15 m² = 6 304 566,- Kč, zaokrouhleno na 6 300 000,- Kč).

2. Věcná břemena**2.1. Věcné břemeno bytu pro Janu Starou**

Vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene:

Zřízení služebnosti užívání a požívání nemovitostí

Obdarování zřizují ve prospěch obou dárců Petra Starého nar. 8.5.1947 a Jany Staré nar. 15.2.1951 osobní doživotní služebnost užívání a požívání darované nemovitosti v obci Zlín, k.ú. Kudlov a to bytové jednotky č. 210/1 v bytovém domě č.p. 210, 211 postaveném na pozemku p.č. st. 294.

Tato služebnost užívání a požívání výše uvedených nemovitostí se zřizuje bezplatně a v souladu s ustanoveními §§ 1257, 1283 – 1284 a § 1285 občanského zákoníku jako právo věcné.

Dárci služebnost užívání a požívání nemovitosti přijímají.

(viz. příloha znaleckého posudku – Darovací smlouva a smlouva o služebnosti užívání a požívání nemovitostí).

Váže se:

Na osobu: Jana Stará, Fabiánka I 210, Kudlov, 760 01 Zlín.

Komentář:

Pro odhad obvyklé ceny věcí nemovitých s vážnou věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy a není dán závazný postup pro ocenění. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji zjištění ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb. dle § 39a vyhlášky č. 523/2025, tj. v závislosti na počtu let dalšího trvání a ročního užítku oprávněného.

Roční užitek:

Roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného v daném místě a okolí (okrese Zlín) a to obdobných bytových jednotek (viz. výše: vymezení rozsahu a obsahu práva služebnosti).

Obvyklé nájemné je navrženo na základě informací získaných z místních realitních kanceláří (ústní informace s podporou realitní inzerce), kde se obvyklá hodnota nájemného za obdobné bytové jednotky v dané lokalitě či obdobných lokalitách pohybuje v rozmezí od 16.000,- Kč/měsíčně až 21.900,- Kč/měsíčně dle velikosti bytové jednotky, případného příslušenství (garáž, zahrada, větší sklep apod.). Pro daný případ navrhuji obvyklou hodnotu nájemného ve výši 19.000,- Kč/měsíčně (viz. příloha znaleckého posudku, inzerované nájmy bytů), tj. ročně celkem 228.000 Kč.

Poznámka: vzhledem k tomu, že dohody mezi vlastníkem nemovitých věcí a nájemcem nejsou vedeny ve veřejném seznamu a velmi obtížně lze se tyto informace získávat, je pro výše nájemného určena na základě ústních informací z realitních kanceláří s podporou informací z veřejně dostupných serverů.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 75 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

| | výměra [m ²] | jedn.nájemné [Kč/m ²] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| byt 3+1 | 0,00 m ² | 0,- | 228 000,- | 0,00 | 228 000,- |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] | | | | | 228 000,- |
| Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení): | | | | | * 100 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | | = 228 000,- |

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 228\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 1 944 593,06 Kč

Věcné břemeno po zaokrouhlení činí 1 950 000,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty se zohledněním věcného břemene bytu

| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
|---|--------------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 66 963 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 94,15 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny (zaokrouhleno) | 6 300 000,00 |
| věcné břemeno užívání | - 1 950 000,00 |
| | = 4 354 566,50 |
| ideální podíl | * 1,00 / 2,00 |
| | = 2 177 283,25 |
| podej podílu (srážka (20 %)) | * 0,80 |
| | = 1 741 826,60 |
| Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno) | 1 740 000 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Id. podíl ½ se zohlednění VB bytu

1 740 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

1 740 000 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita v blízkosti lesa
- bytový dům po revitalizaci
- velký sklep a lodžie

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena se zohledněním VB 1 740 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užité plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě v blízkosti lesa v bytovém domě po revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a větší docházkové vzdálenosti do centra města. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

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 cenu.

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).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) 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. 1125, 901 pro k.ú. Kudlov ze dne 9.12.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.2.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č. 210/1 nacházející se v bytovém domě č.p. 210, 211 na pozemku parc.č.st. 294, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9415/145050 na společných částech bytového domu č.p. 210, 211 a na pozemku parc.č.st. 294, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kudlov, obci Zlín, okrese Zlín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 1125, 901, 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 5.2.2026 se zatížením věcným břemenem bytu po zaokrouhlení na 1.740.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých).

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č. 210/1 nacházející se v bytovém domě č.p. 210, 211 na pozemku parc.č.st. 294, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9415/145050 na společných částech bytového domu č.p. 210, 211 a na pozemku parc.č.st. 294, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kudlov, obci Zlín, okrese Zlín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 1125, 901, 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 5.2.2026 bez zatížení věcným břemenem bytu po zaokrouhlení na 2.520.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set dvacet tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 zjištěné závady s nemovitou věcí spojený spočívající ve věcném břemeni bytu (služebnosti užívání a požívání) s oprávněním pro paní Janu Starou, bytem Fabiánka I 210, Kudlov, 760 01 Zlín s povinností k jednotce č. 210/1 činí 780.000,- Kč (slovy: sedm set osmdesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 740 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

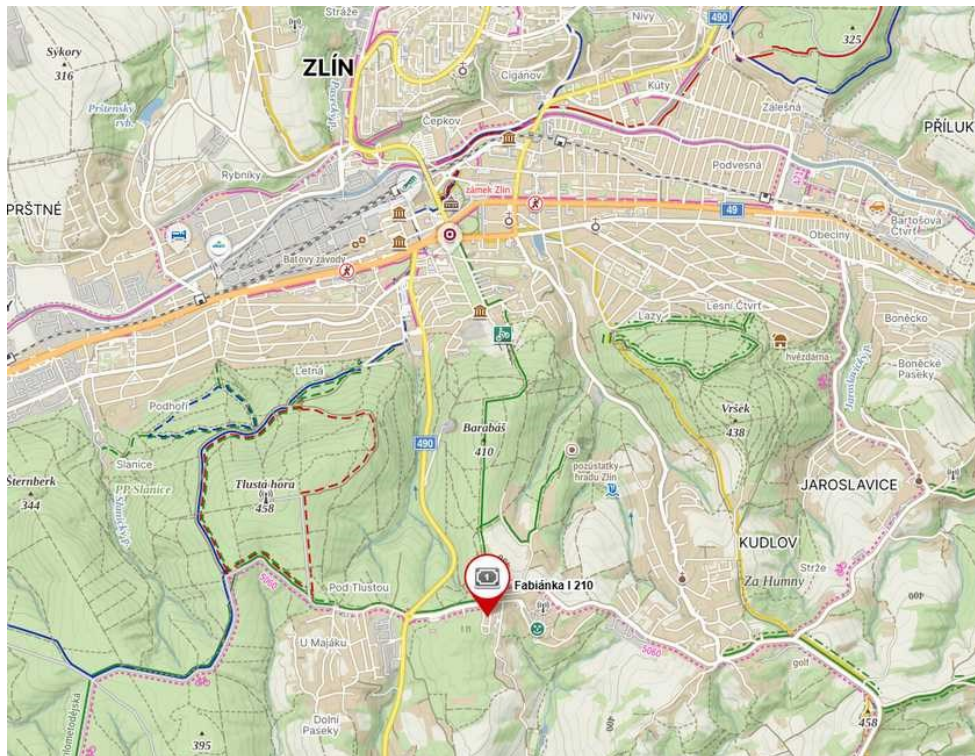
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

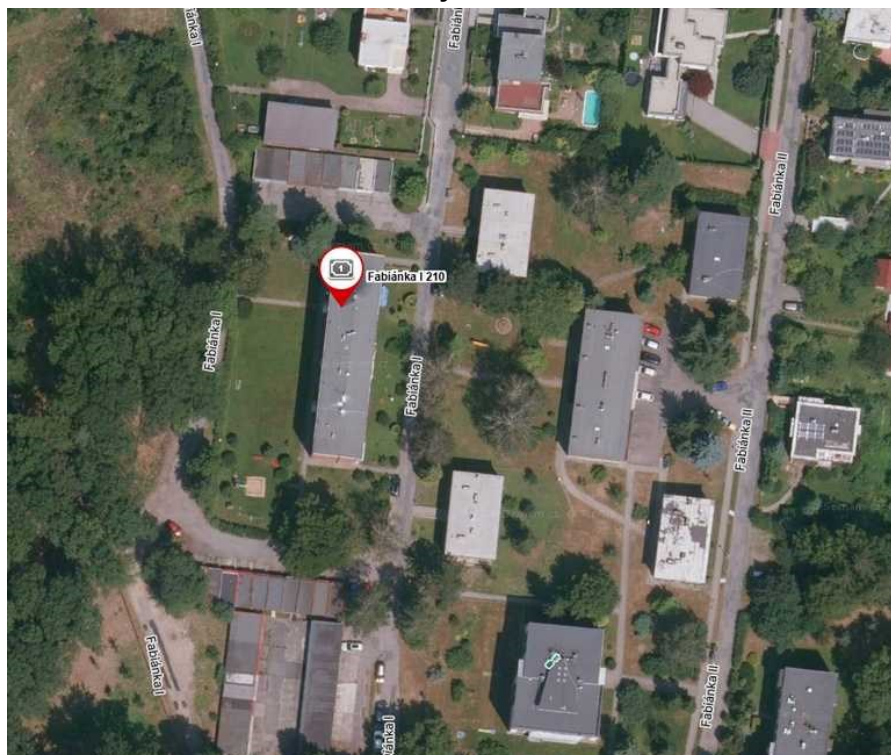
počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých. | 1 |
| Letecký snímek. | 1 |
| Fotodokumentace. | 3 |
| Výpis z katastru nemovitostí. | 6 |
| Kopie katastrální mapy. | 1 |
| Dodejka. | 2 |
| Část prohlášení vlastníka budovy. | 7 |
| Darovací smlouva a smlouva o služebnosti užívání a požívání nemovitostí. | 3 |
| Srovnatelné nájmy bytových jednotek. | 3 |

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Celkový pohled na bytový dům



Celkový pohled na bytový dům



Celkový pohled na bytový dům



Vstup do bytu



Chodba



Kuchyně



Kuchyně



Koupelna



WC



Pokoj



Obývací pokoj



Lodžie



Sklep v 1.PP

LV č. 1125

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2025 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5594/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635898 Kudlov

List vlastnictví: 1125

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy | | 1/2 |
| Starý Petr, č.p. 110, 68755 Bystřice pod Lopeníkem | | 1/2 |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|--|
| P 210/1 | byt | | byt.z. | 9415/145050 |

Vymezeno v:

Budova Kudlov, č.p. 210, 211, byt.dům, LV 901

na parcele St. 294, LV 901

Parcela St. 294 zastavěná plocha a nádvoří 423m2

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

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

služebnost užívání a požívání

Oprávnění pro

Stará Jana, Fabiánka I 210, Kudlov, 76001 Zlín, RČ/IČO:

Starý Petr, Fabiánka I 210, Kudlov, 76001 Zlín, RČ/IČO:

Povinnost k

Jednotka: 210/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.07.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 10:09:03. Zápis proveden dne
19.10.2023.

V-7818/2023-705

Pořadí k 25.09.2023 10:09

o Zástavní právo smluvní

A - dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 500.000,-Kč

- budoucí dluhy do celkové výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2040

B - budoucí dluhy do celkové výše 500.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2040

na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oprávnění pro

RETIMMO Project Beta, a.s., Nerudova 209/10, Malá

Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 01838547

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

Jednotka: 210/1

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 09.12.2025 09:15:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
 Kat.území: 635898 Kudlov List vlastnictví: 1125
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

zástavního práva 185 EX-480/2025 -8 vydané soudním exekutorem Mgr. Svatoplukem Šústkem se sídlem v Olomouci ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 22:02:12. Zápis proveden dne 28.03.2025.

Z-2503/2025-705

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 26.3.2025

- povinný: Starý Jan, r.č. [REDAKCE]
 - ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

[REDAKCE]
 Jednotka: 210/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 185 EX-485/2025 -8 vydané soudním exekutorem Mgr. Svatoplukem Šústkem se sídlem v Olomouci ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 22:02:13. Zápis proveden dne 28.03.2025.

Z-2492/2025-705

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 25.3.2025

- povinný: Starý Jan, r.č. [REDAKCE]
 - ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

[REDAKCE]
 Jednotka: 210/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 185 EX-479/2025 -9 vydané soudním exekutorem Mgr. Svatoplukem Šústkem se sídlem v Olomouci ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2025 22:00:41. Zápis proveden dne 31.03.2025.

Z-2510/2025-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-5594/2025 -14 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:42:28. Zápis proveden dne 06.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4871/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2025 09:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635898 Kudlov

List vlastnictví: 1125

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

Typ vztahu

- povinný: Starý Jan, RČ: ██████████
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

██████████
Jednotka: 210/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-5594/2025 -23 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 16:39:39. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-3521/2025-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-652/2025 -12 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 22:02:33. Zápis proveden dne 30.05.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-4362/2025-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Starý Jan, RČ: ██████████
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

██████████
Jednotka: 210/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-652/2025 -21 vydaný soudním exekutorem Mgr. Svatoplukem Šustkem se sídlem v Olomouci ze dne 28.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025 22:03:56. Zápis proveden dne 30.05.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-3760/2025-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185 EX-652/2025 -21 vydaný soudním exekutorem Mgr. Svatoplukem Šustkem se sídlem v Olomouci ze dne 28.05.2025. Právní moc ke dni 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2025 22:00:10. Zápis proveden dne 06.08.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-5189/2025-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy, RČ/IČO:

██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-21032/2025 -10 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2025 16:34:52. Zápis proveden dne 22.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.12.2025 09:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635898 Kudlov

List vlastnictví: 1125

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

Typ vztahu

venkov 137 EX-25531/2025 -10 ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 16:36:53. Zápis proveden dne 26.11.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15257/2025-703

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-7817/2025-705

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2023 10:09:03. Zápis proveden dne 19.10.2023.

V-7818/2023-705

Pro: Starý Jan, č.p. 90, 68713 Březolupy

RČ/IČO:

Starý Petr, č.p. 110, 68755 Bystřice pod Lopeníkem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

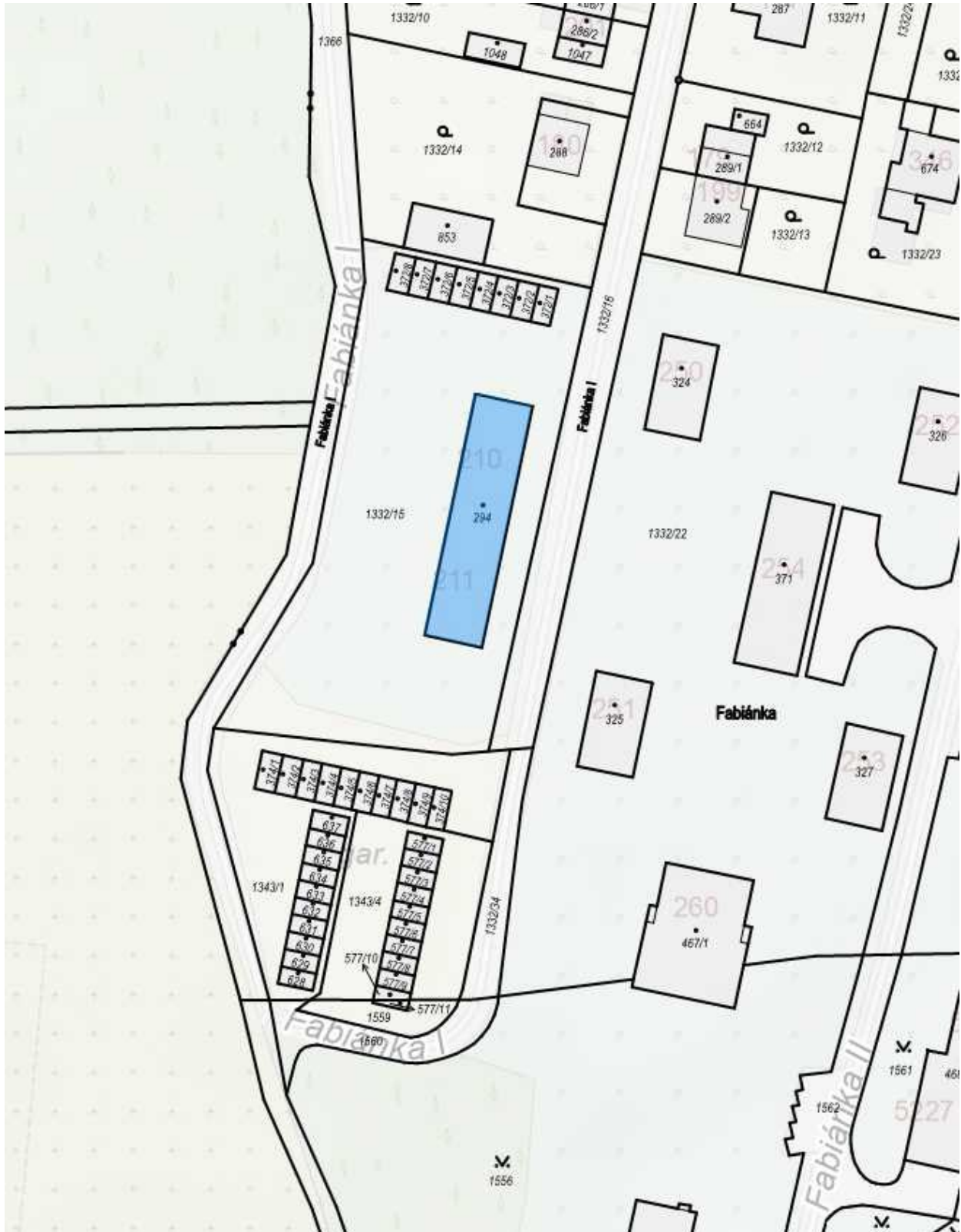
Vyhotoveno: 09.12.2025 09:36:38

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

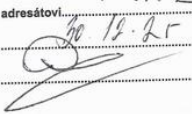
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 6

Kopie katastrální mapy



Dodejka

| | |
|--|--|
| Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne V..... hodin minut. <input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastihán, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 18.12.2025 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele..... Lucie Kopalová Razítko..... podpis doručovatele..... <input type="checkbox"/> Uložená zásilka byla vyzvednuta dne 30.12.2025 16:00 hodin minut. <input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přírůdek, dodávací schránka) dne..... Jméno a příjmení vydávající osoby..... Zemanová Razítko..... podpis vydávající osoby / doručovatele..... | Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitosti Nebovídy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552 |
| DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU | |
| <input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j.: 137 Ex 5594 / 25 | |
| Adresát: ZBYNĚK VOJÁK JANA ŠVERMY 1709 256 01 BENEŠOV | |
| Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... ZBYNĚK / VOJÁK | |
| Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi..... 18.12.25 | |
| Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....  | |
| Podpis osoby, která zásilku převzala..... | |

13.01.26 8:59

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1632607649
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 1. 2026 v 08:59:01

Adresát: Jan Starý - podnikající fyzická osoba, Fabiánka I 210, Kudlov, 76001 Zlín, CZ
ID schránky: xv3ik8w
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvánka.jpg (277,48 kB)

Události zprávy:

13. 1. 2026 v 08:59:00 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 1. 2026 v 08:59:01 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

<https://www.mojedatovaschranka.cz/porta/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1632607649&XSRF=482fee29027ba2321418e640cc28b6c4>

1/1

Část prohlášení vlastníka budovy

Obsah „změny prohlášení vlastníků jednotek“:

- A, Dosavadní vymezení jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy čp. 210 dle prohlášení vlastníků z 25.4.1995
- B, Dosavadní vymezení jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy čp. 211 dle prohlášení vlastníků z 25.4.1995
- C, Usnesení společenství vlastníků jednotek ze dne 12.10.2001
- D, Nové vymezení jednotek po rekonstrukci 4.podlaží budovy čp. 210 a 211
- E, Vymezení společných částí budovy čp.210 a 211 a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy
- F, Práva a závazky budovy
- G, Zajišťování správy, údržby a oprav společných částí budovy
- H, Závěrečná ustanovení
- I, Příloha : schéma jednotlivých podlaží.

A. Dosavadní vymezení jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy čp. 210 dle prohlášení vlastníků z 25.4.1995

Prohlášením vlastníka budovy čp. 210 ze dne 25.4.1995 (čj. vkladu do KN V9 1768/95, právní účinky vkladu ke dni 30.5.1995) byly v budově čp. 210 na pozemku st.p.č. 295 v kat.území Kudlov, obci Zlín, vymezeny tyto jednotky a spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy:

1. **jednotka č. 210/1** je byt o podlahové ploše 94,15 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1881/93 ke dni 1.6.1993 ve vlastnictví - společném jmění manželů Jany a Petra Starých.
2. **jednotka č. 210/2** je byt o podlahové ploše 90,55 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1882/93 ke dni 1.6.1993 a podle usnesení Okr.soudu ve Zlíně čj. D 714/96 ze dne 17.9.1998 v rovnodílném spoluvlastnictví Františka Horáčka, r.č. 221127/002 a Františka Horáčka, r.č. 501121/002.
3. **jednotka č. 210/3** je byt o podlahové ploše 91,90 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1877/93 ke dni 1.6.1993 a podle usnesení Okr.soudu ve Zlíně čj. D 62/98 ze dne 18.12.1998 ve výlučném vlastnictví Ing. Josefa Holomka, r.č. 220104/039.
4. **jednotka č. 210/4** je byt o podlahové ploše 89,35 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 15.10.1999 s právními účinky vkladu čj. V4 6509/99 ke dni 22.10.1999 ve vlastnictví - společném jmění manželů Ing. Petra Hanuše, r.č. 700601/4136 a Ing. Pavly Hanušové, r.č. 706102/3134.
5. **jednotka č. 210/5** je byt o podlahové ploše 88,75 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1946/93 ke dni 4.6.1993 ve vlastnictví Heleny Stichové, r.č. 485711/143.
6. **jednotka č. 210/6** je byt o podlahové ploše 88,75 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1879/93 ke dni 1.6.1993 ve vlastnictví - společném jmění manželů Ing. Petra Pinkavy, r.č. 441107/101, a Ladislavy Pinkavové, r.č. 475804/457.
7. **jednotky č. 210/7 - 210/13** ve vlastnictví původního vlastníka Bytového družstva Fabiánka, družstva se sídlem ve Zlíně, Fabiánka 210, tj.
 - **jednotka č. 210/7** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
 - **jednotka č. 210/8** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
 - **jednotka č. 210/9** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.

- **jednotka č. 210/10** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.

- **jednotka č. 210/11** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.

- **jednotka č. 210/12** - byt o podlahové ploše 16,56 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.3/64.

- **jednotka č. 210/13** - byt o podlahové ploše 17,32 m² v budově čp.210 na pozemku st.p.č. 295 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.3/64.

Vlastnická práva k nemovitostem cit. výše jsou zapsána v katastru nemovitostí pro kat.území Kudlov, obec Zlín, na listu vlastnictví č. 902.

B. Vymezení jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy čp. 211 dle prohlášení vlastníků z 25.4.1995

Prohlášením vlastníka budovy čp. 211 ze dne 25.4.1995 (čj. vkladu do KN V9 1768/95, právní účinky vkladu ke dni 30.5.1995) byly v budově čp. 211 na pozemku st.p.č. 294 v kat.území Kudlov, obci Zlín, vymezeny tyto jednotky a spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy:

1. **jednotka č. 211/1** je byt o podlahové ploše 90,95 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1880/93 ke dni 1.6.1993 ve vlastnictví - společném jmění manželů Ing. Stanislava Hájků, r.č. 530227/002, a Marie Hájkové, r.č. 575622/1306.

2. **jednotka č. 211/2** je byt o podlahové ploše 95,75 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 19.8.1998 s právními účinky vkladu čj. V4 4883/98 ke dni 19.8.1998 ve vlastnictví - společném jmění manželů Romana Fridricha, r.č. 700304/4290, a Lenky Fridrichové, r.č. 735512/4150

3. **jednotka č. 211/3** je byt o podlahové ploše 89,05 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1892/93 ke dni 2.6.1993 ve výlučném vlastnictví Sylvie Sedlářové, r.č. 505106/001.

4. **jednotka č. 211/4** je byt o podlahové ploše 89,05 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1873/93 ke dni 1.6.1993 a podle ust. § 150 odst.4 obč.zákoníku v rovnodílném spoluvlastnictví Aleny Salasové, r.č. 436003/407, a Josefa Součka, r.č. 510504/157. *revidovaný
za
7/2*

5. **jednotka č. 211/5** je byt o podlahové ploše 88,75 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1874/93 ke dni 1.6.1993 ve vlastnictví - společném jmění manželů Františka Školného, r.č. 420226/411 a Zdenky Školné, r.č. 455226/464.

6. **jednotka č. 211/6** je byt o podlahové ploše 88,75 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294. Bytu náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/8. Nemovitosti jsou podle smlouvy o převodu bytu ze dne 31.5.1993 s právními účinky vkladu čj. V4 1875/93 ke dni 1.6.1993 ve vlastnictví - společném jmění manželů Miroslava Váchy, r.č. 520910/003, a Jany Váchové, r.č. 545923/0656.

7. **jednotky č. 211/7 - 211/13** jsou ve vlastnictví původního vlastníka Bytového družstva Fabiánka, družstva se sídlem ve Zlíně, Fabiánka 210, tj.:

- **jednotka č. 211/7** - byt o podlahové ploše 8,18 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/48.
- **jednotka č. 211/8** - byt o podlahové ploše 8,18 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/48.
- **jednotka č. 211/9** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/10** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/11** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/12** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/13** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/14** - byt o podlahové ploše 12,10 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/32.
- **jednotka č. 211/15** - byt o podlahové ploše 8,60 m² v budově čp.211 na pozemku st.p.č. 294 se spoluvlastnickým podílem ke společným částem cit. budovy o velikosti id.1/48.

Vlastnická práva k nemovitostem cit. výše jsou zapsána v katastru nemovitostí pro kat.území Kudlov, obec Zlín, na listu vlastnictví č. 901.

C. Usnesení společenství vlastníků budovy čp. 210 a 211 ze dne 12.10.2001

Společenství vlastníků budovy č.p.210 a 211, Zlín, Fabiánka uskutečnilo dne 12.10.2001 schůzi shromáždění vlastníků jednotek a v souladu s programem schůze přijalo usnesení, na základě něhož :

1. rozhodlo, že jednotky v budově čp. 210 na pozemku st.p.č. 295 s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných částech cit. budovy a **jednotky v budově čp. 211 na pozemku st.p.č. 294** s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných částech cit. budovy v kat.území Kudlov, obci Zlín, budou nadále v souladu s kolaudačním rozhodnutím odboru výstavby v Gottwaldově č.j. 711 ze dne 6.2.1950 **vymezeny jako jednotky jedné budovy označené čp. 210 a čp. 211.**

Dosavadní vymezení jednotek v domě čp. 210 na pozemku st.p.č.295 (LV č. 902, k.ú.Kudlov) a jednotek v domě čp. 211 na pozemku st.p.č.294 (LV.č.901, k.ú.Kudlov) neodpovídalo skutečnému stavu věci. Budova čp. 210 a čp. 211 mají společně veškeré části budovy, které jsou určeny v prohlášení vlastníka z 25.4.1995 za společné. Obě sekce budovy mají sice své samostatné čp. a samostatný vchod, nicméně jsou tak stavebně technicky uspořádány a propojeny (kotelna, sklepy), že jen společně plní základní funkci budovy.

2. schválilo provedení rekonstrukce jednotek ve 4.podlaží budovy čp.210 a 211 ve vlastnictví Bytového družstva Fabiánka (sloučení jednotek č.210/7-210/13 a č.211/7-211/15 do čtyř samostatných jednotek) a prodej sloučených jednotek do vlastnictví členům družstva.

3. schválilo nové vymezení jednotek a příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem budovy čp. 210 na pozemku st.p.č. 295 a čp.211 na pozemku st.p.č. 294, k.ú.Kudlov, obec Zlín.

D. Nové vymezení jednotek v budově čp.210 a 211

Vlastníci prohlašují, že s ohledem na změny provedené ve 4.NP budovy čp.210 a 211 a z důvodu sloučení jednotek v budově čp.210 a budově čp. 211 do jedné budovy - vymezují nové jednotky v budově čp. 210, 211 na pozemcích st.p.č. 295 a 294 a příslušné spoluvlastnické podíly ke společným částem cit. budovy v kat.území Kudlov, obci Zlín, a to takto :

1. Jednotka č. 210/1

je byt označený č. 210 /1, umístěný v 1. NP části budovy označené čp.210. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 94,15 m².

Jednotka sestává z těchto místností :

| | |
|---------------|----------------------|
| Kuchyně | 6,90 m ² |
| obývací pokoj | 16,10 m ² |
| jídelní kout | 11,35 m ² |
| ložnice dětí | 11,80 m ² |
| ložnice | 14,30 m ² |
| koupelna | 2,55 m ² |
| WC | 1,40 m ² |
| Předsíň | 7,85 m ² |
| komora | 0,85 m ² |
| spíž | 1,05 m ² |
| šatna | 0,90 m ² |
| lodžie | 5,50 m ² |
| sklep | 12,10 m ² |

Vybavení jednotky:

| | |
|-------------------|------|
| kuchyňská linka | 1 ks |
| sporák elektrický | 1 ks |
| vestavěná skříň | 1 ks |
| vana | 1 ks |
| umyvadlo | 1 ks |
| WC mísa s nádrží | 1 ks |
| míchací baterie | 3 ks |
| radiátory ÚT | 7 ks |
| elektrický bojler | 1 ks |
| listovní schránka | 1 ks |
| zvoněk | 1 ks |

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

Jednotka je vymezena:

vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep) včetně zárubní hlavním uzavíracím ventilem přívodu pitné vody a elektrickými pojistkami pro byt.

- p) zařízení pro klepání koberců
 q) společné technické zařízení (vybavení mandlovný, prádelny, dílny a kotelny)

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly jednotek na společných částech budovy čp.210 a 211 na pozemcích st.p.č.295 a 294 v kat.území Kudlov nyní činí :

| č. jednotky | podlahová plocha | spoluvlastnický podíl |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| 210/1 | 94,15 m ² | 9415 / 145050 |
| 210/2 | 90,55 m ² | 9055 / 145050 |
| 210/3 | 91,90 m ² | 9190 / 145050 |
| 210/4 | 89,35 m ² | 8935 / 145050 |
| 210/5 | 88,75 m ² | 8875 / 145050 |
| 210/6 | 88,75 m ² | 8875 / 145050 |
| 210/7 | 89,08 m ² | 8908 / 145050 |
| 210/8 | 92,46 m ² | 9246 / 145050 |
| 211/1 | 94,15 m ² | 9415 / 145050 |
| 211/2 | 94,35 m ² | 9435 / 145050 |
| 211/3 | 89,05 m ² | 8905 / 145050 |
| 211/4 | 89,05 m ² | 8905 / 145050 |
| 211/5 | 88,75 m ² | 8875 / 145050 |
| 211/6 | 88,75 m ² | 8875 / 145050 |
| 211/7 | 88,73 m ² | 8873 / 145050 |
| 211/8 | 92,68 m ² | 9268 / 145050 |

Vlastníci shora cit. jednotek se dohodli, že změna ve výši spoluvlastnických podílů se provádí bez finančního vypořádání. Strany prohlašují, že nemají vůči sobě žádných nároků.

E. Práva a závazky budovy (§5, písm. f)

Vlastníci jednotek prohlašují, že na nemovitostech shora cit. neváznou věcná břemena, zástavní práva, vyjma zást.práva, na jednotce č.211/2 v budově čp.211 na pozemku st.p.č.294 vč.spoluvlastnického podílu na společných částech o velikosti id.9575/144690 ve vlastnictví manželů Lenky a Romana Fridrichových ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny, a.s., ani předkupní právo či jiné právní omezení.

Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části budovy tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek.

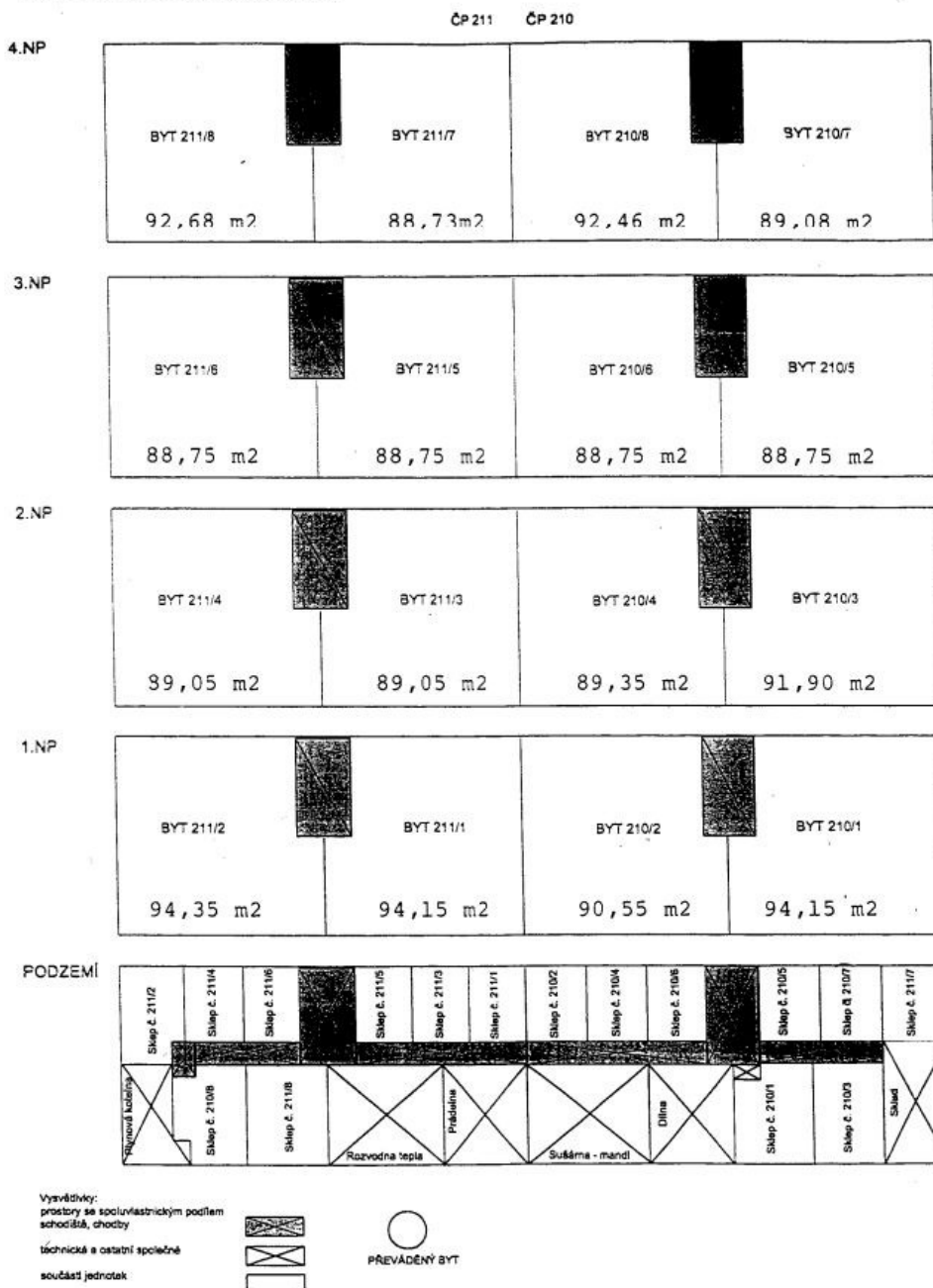
Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Vlastníci jednotek tvoří dle zák.č.72/1994 Sb. v platném znění společenství, které je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí budovy, popř. vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení.

Orgány společenství jsou : shromáždění vlastníků jednotek a výbor společenství. V případě, že výbor ještě nebyl zvolen, pověří shromáždění vlastníků jednotek výkonem funkce výboru jednoho z vlastníků jednotek a další orgány podle stanov společenství.

Společenství musí konat alespoň jednou ročně shromáždění. Svolávání shromáždění, jeho jednání a rozhodování je upraveno v § 11 zák.č.72/1994 Sb. v platném znění. Rozhodování o záležitostech běžné správy budovy a společných částí, i o ostatních záležitostech se řídí stanovami společenství.

Příloha k listině „Změna prohlášení vlastníků jednotek“
 Budova čp. 210 na pozemku st.p.č. 295 a čp. 211 na pozemku st.p.č. 294
 v kat.území Kudlov, obec Zlín





V - 2878 / 2023



CUZK 100025506610

Darovací smlouva a smlouva o služebnosti užívání a požívání nemovitostí

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

manželé Petr Starý, r.č. [REDACTED]

Jana Stará, r.č. [REDACTED]

oba trvale bytem 760 01 Zlín, Kudlov, Fabiánka I/210

jako dárci

a

jejich synové

Petr Starý, r.č. [REDACTED] bytem 760 01 Zlín, Kudlov, Fabiánka I/210 a

Jan Starý, r.č. [REDACTED] bytem 760 01 Zlín, Kudlov, Fabiánka I/210

jako obdarovaní

tuto

darovací smlouvu**a smlouvu o služebnosti užívání a požívání nemovitostí:****I.****Prohlášení o vlastnictví**

Dárci prohlašují, že mají ve společném jmění manželů nemovitost v obci Zlín, k.ú. Kudlov, a to bytovou jednotku č. 210/1 v bytovém domě č.p. 210, 211 postaveném na pozemku p.č. st. 294. S vlastnictvím bytu dárců je spojeno ideální spoluvlastnictví o velikosti id. 9415/145050 ke společným částem budovy č.p. 210,211 a pozemku st. 294.

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Zlínský kraj, KP Zlín pro obec Zlín a k.ú. Kudlov na LV č. 1125 (byt) a LV 901 (stavby a pozemek).

II.**Předmět smlouvy**

Dárci touto smlouvou darují obdarovaným rovným dílem (tedy každému synovi ideální polovinu) nemovitost v obci Zlín a k.ú. Kudlov, a to bytovou jednotku č. 210/1 v bytovém domě č.p. 210, 211 postaveném na pozemku p.č. st. 294 s ideálním spoluvlastnictvím o velikosti id. 9415/145050 ke společným částem budovy č.p. 210,211 a pozemku st. 294.

Obdarovaní nemovitost do svého spoluvlastnictví s díky přijímají, a to ve stavu, jak stojí a leží.

III.**Zřízení služebnosti užívání a požívání nemovitostí**

Obdarovaní zřizují ve prospěch obou dárců Petra Starého nar. 8.5.1947 a Jany Staré nar. 15.2.1951 osobní doživotní služebnost užívání a požívání darované nemovitosti v obci Zlín, k.ú. Kudlov a to bytové jednotky č. 210/1 v bytovém domě č.p. 210, 211 postaveném na pozemku p.č. st. 294.

Tato služebnost užívání a požívání výše uvedených nemovitostí se zřizuje bezplatně a v souladu s ustanoveními §§ 1257, 1283 – 1284 a § 1285 občanského zákoníku jako právo věcné.

Dárci služebnost užívání a požívání nemovitosti přijímají.

IV.**Přechod vlastnického práva**

- 1) Smluvní strany se tímto zavazují, že podají návrh na vklad vlastnictví darované nemovitosti do katastru nemovitostí ve prospěch obdarovaných, jakož i návrh na vklad služebnosti dle čl. III. ve prospěch dárců.
- 2) Vlastnické právo k nemovitosti přechází okamžikem vkladu vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch obdarovaných, a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad u Katastrálního úřadu. Rovněž služebnost užívání a požívání darované nemovitosti vzniká vkladem do katastru nemovitostí zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad u Katastrálního úřadu.
- 3) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad práv do katastru nemovitostí povolen.
- 4) V případě, že návrh na vklad práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci takového rozhodnutí uzavřít novou darovací smlouvu za stejných podmínek, upravenou tak, aby byl vklad práv povolen.

V.**Prohlášení smluvních stran v souvislosti s převodem nemovitosti**

- 1) Obdarovaní prohlašují, že je jim podrobně znám stav nemovitosti a nemají k němu žádné výhrady.

2) Dárci prohlašují, že darovaná nemovitost netrpí žádnými faktickými ani právními vadami, zejména není zatížena věcnými břemeny, zástavními právy ani jinými právy opravňujícími třetí osoby k jakýmkoliv dispozicím s nemovitostí, vyjma práv zapsaných v katastru nemovitostí. Veškeré náklady a poplatky spojené s touto smlouvou hradí obdarovaní.

VI.

Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, jejímu obsahu plně porozuměli a považují její ujednání v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz vážnosti svého právního jednání připojují své vlastnoruční podpisy.

2) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

3) Tato smlouva je vyhotovena pětkrát, každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jeden stejnopis s ověřenými podpisy bude předložen Katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad.

Ve Zlíně dne 3.července 2023

dárci




Petr Starý



Jana Stará

obdarovaní



Jan Starý



Petr Starý

Srovnatelné nájem bytových jednotek

Pronájem bytu 3+1 80 m²

Benešovo nábřeží, Zlín

16 000 Kč/měsíc

6 Mimořádně nevhodná

Nabízíme k pronájmu velmi pěkný a prostorný byt 3+1 o celkové výměře 80 m², umístěný v 1. zvýšeném nadzemním podlaží menšího bytového domu na vyhledávané adrese Benešovo nábřeží ve Zlíně.

Byt je po rekonstrukci a nabízí prakticky řešenou dispozici s dostatkem prostoru pro pohodlné rodinné bydlení. Pronajímá se ve stavu a s vybavením dle fotodokumentace.

Velkou předností je struktivní a klidná lokalita s výbornou dostupností. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nejbližším okolí, stejně jako přímé spojení do centra města. Zastávka MHD a ČD za domem, parkování je možné přímo u domu.

Byt je vhodný jak pro rodinu, tak i pro náročnější zájemce, kteří hledají kvalitní bydlení v žádané lokalitě.

Finanční podmínky:

nájemné: 16 000 Kč / měsíc

zálohy na energie a služby: 6 000 Kč / měsíc

vratná kauce: 20 000 Kč

provize RK: 16 000 Kč

Byt je volný od ledna 2026.

Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

[Skrýt popis](#)

| | |
|------------------------|---|
| Cena: | 16 000 Kč/měsíc |
| Poznámka k ceně: | Plus náklady spojené s bydlením |
| Vratná kauce: | 20 000 Kč |
| Přístupnost: | Bez výtahu Nemá bezbariérový přístup Sklep o ploše 2 m ² |
| Energetická náročnost: | Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb. |
| Stavba: | Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 1. podlaží |
| Infrastruktura: | Vodovod: Vodovod Elektřina: 230V Vytápění: Ústřední dálkové Zdroj vytápění: Ústřední dálkové Vytápěcí těleso: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Vlak, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová |
| Plocha: | Užitná plocha 80 m ² Celková plocha 82 m ² |
| Lokalita: | Centrum obce |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Dotazní: | K nastěhování ihned |
| Zobrazeno: 1847* | Veřejně: 7. 1. 2026 Upraveno: 26. 1. 2026 ID zakázky: 26001 |

Pronájem bytu 3+1 82 m²


Mokrá II, Zlín - Mladcová

20 500 Kč/měsíc

E Nehospodárná

Pronájem modernizovaného prostorného bytu 3+1 s balkonem v klidné lokalitě Zlína - Mokrá. Byt s plochou 82 m² se nachází v 2. NP cihlového domu. Má prostorné neprůchozí pokoje, novou kuchyňskou linku vybavenou spotřebiči (sporák, trouba, myčka, mikrovlnka, digestoř), samostatnou koupelnu s vanou a WC. K dispozici také sklep, kolárna. V těsné blízkosti zastávka MHD, pohodlné parkování. Škola, školka, obchody, lékaři a ostatní občanská vybavenost do 10 min. jízdy. Volný ihned.

[Skrýt popis ↑](#)

| | |
|---|---|
| Cena: | 20 500 Kč/měsíc |
| Poznámka k ceně: | + energie |
| Příslušenství: | Bez výtahu Nemá bezbariérový přístup Nezařizeno Balkon Sklep |
| Energetická náročnost: | Nehospodárná, č. 148/2007 Sb. |
| Stavba: | Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2. podlaží z 5 |
| Infrastruktura: | Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 230V, 400V Vytápění: Ústřední dálkové Zdroj vytápění: Ústřední dálkové Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, MHD, Autobus |
| Plocha:  | Užitná plocha 82 m ² |
| Lokalita: | Klidná část obce |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Ostatní: | K nastěhování ihned |
| Zobrazeno: 1 538* | Vloženo: 6. 1. 2026 Upraveno: 27. 1. 2026 ID zakázky: 929497 |

Pronájem bytu 4+kk 81 m²

Nad Ovčírnou III, Zlín

21 900 Kč/měsíc

C Úsporná

Nabízíme pronájem nadstandardního bytu o velikosti 4+kk ve zrekonstruovaném domě v atraktivní lokalitě Zlín - Nad Ovčírnou. Byt se skládá z prostorné chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dvou pokojů, ložnice, koupelny se sprchovým koutem, samostatného WC. Byt má velikost 87 m² + terasa 62 m² + dvougaráž 30 m² + jedno venkovní stání + sklepní prostor 13 m² + prostor kotelny 10,4 m² s možností umístění pračky a sušičky. Byt je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem, ohřev vody plynovým kotlem, v bytě je instalována rekuperace, elektronický zabezpečovací systém, v koupelně topná rohož v podlaze. Byt má samostatné měření spotřeby (elektřina, voda, plyn) a také rekuperaci = významná úspora výdajů na topení. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči - lednice, varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, myčka. Z bytu je vstup na prostornou terasu o ploše 62 m² s krásným výhledem. Byt má 2-garáž se stáním za sebou + možnost parkování před domem. Byt poskytuje nadstandardní bydlení v klidné lokalitě téměř v centru Zlína. Vratná kauce činí 53.800 Kč. K nastěhování od 20.1.2026.

[Skrýt popis ↑](#)

Cena: 21 900 Kč/měsíc


Poznámka k ceně: + 5.000 Kč zálohy za energie

Příslušenství: Bez výtahu Terasa o ploše 61 m² Garáž

Energetická náročnost: Úsporná, č. 78/2013 Sb.

Stavba: Cihlová, Novostavba, 2. podlaží z 2

Infrastruktura: Vodovod: Místní zdroj vody
Plyn: Individuální
Elektřina: 230V
Vytápění: Ústřední plynové
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet, Ostatní
Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Plocha:  Užitná plocha 81 m²
Celková plocha 81 m²

Vlastnictví: Osobní

Ostatní: K nastěhování ihned

Zobrazeno: 1972x Vloženo: 5. 1. 2026 Upraveno: 22. 1. 2026 ID zakázky: ZL03477

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 14/2026.

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 097788/2025.

V Brně 5.2.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.9.