

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

## ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 26532/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 122/3 - zahrada a pozemku p.č. 132 - zahrada, vše na LV č. 789, vše v k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín.

II) pozemku p.č. 829/14 - orná půda, na LV č. 1287, v k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 14937/08-276

Číslo položky v evidenci posudků:

074265/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3. 10. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 17. 10. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 18. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 14937/08-276**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 122/3** - zahrada o výměře 213 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 132** - zahrada o výměře 173 m<sup>2</sup>, vše na LV č. 789, vše v k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín.

II) pozemku **p.č. 829/14** - orná půda o výměře 2.164 m<sup>2</sup>, na LV č. 1287, v k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 14937/08-276**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 789, pro k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 17.9.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 18.9.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1287, pro k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 17.9.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 18.9.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Zlín týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Fryšták týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3. 10. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a uživatele předmětu ocenění pana Plška (příbuzný povinného).

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

#### **I) Nemovité věci evidované na LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 122/3 - zahrada o výměře 213 m<sup>2</sup>, a dále pozemku p.č. 132 - zahrada o výměře 173 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín, které jsou situovány v odlehlé, zastavěné části města Zlín, v okrajové místní části Kostelec. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a netvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1290/9 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Zlín. Pozemek p.č. 122/3 je dále přístupný po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1228 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Zlín, a dále přes nezpevněné pozemky různých vlastníků..

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Zlín nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Zlína (zveřejněného na aktuálních [www](http://www) stránkách města) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 122/3 - plochy stabilizované „S\* - plochy smíšené nezastavěného území“ (na pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru),
- p.č. 132 - plochy stabilizované „BI - plochy bydlení individuální“.

#### **Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku p.č. 132, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- opěrná zídka
- zpevněné plochy

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- využitelnost pozemku omezena jeho plošným uspořádáním a užíváním s přilehlým rodinným domem na pozemku p.č. 153/1
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 1287, k.ú. Dolní Ves**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 829/14** - orná půda o výměře 2.164 m<sup>2</sup>, v k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín, který je situován v odlehle východní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“



#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

### **I. Nemovité věci evidovány na LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína**

#### **Umístění nemovitosti**

Kraj	Zlínský
Obec	Zlín
Katastrální území	Kostelec u Zlína (670138)
List vlastnictví číslo	789
Vlastníci:	
1.	Matúšů Václav podíl 1 / 2 Dukelských hrdinů 905/46, Holešovice, 17000 Praha 7
2.	Plšek Ludvík podíl 1 / 2 Do Zahrad 474, Kostelec, 76314 Zlín

#### **I.I Obvyklá cena pozemku p.č. 122/3**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek),
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek).

#### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### **Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

## Srovnatelné nemovitě věci

## 1. Pozemek, k.ú. Štípa, okres Zlín

Pozemek: 250/1, LV 905

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

205.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 08:09:25. Zápis proveden dne 10.05.2023.

V-3011/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 250/1, LV 905

## 2. Pozemek, k.ú. Štípa, okres Zlín

Pozemek: 1014, LV 1316

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (bez data). Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:24:06. Zápis proveden dne 24.11.2023.

V-8848/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1014, LV 1316

## 3. Pozemek, k.ú. Mladcová, okres Zlín

Pozemek: 167/60, LV 5

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 10:39:03. Zápis proveden dne 02.03.2023.

V-977/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 167/60, LV 5

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Štípa, okres Zlín		
Cena nemovitě věci (CN)	205 000,– Kč	
Výměra (V)	239,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vyžitelnosti</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	13.4.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	859,89 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Štípa, okres Zlín		
Cena nemovitě věci (CN)	50 000,– Kč	
Výměra (V)	73,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vyžitelnosti</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	26.10.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	655,44 Kč	

<b>3. Pozemek, k.ú. Mladcová, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	100 000,- Kč	
Výměra (V)	118,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,10	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	3.2.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	810,96 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{využitelnosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		655,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	775,43 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		859,89 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	775,- Kč
Výměra	V	213,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	165 075,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	82 537,50 Kč

#### Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	66 030,- Kč

**Obvyklá cena** **66 030,- Kč**

## I.II Obvyklá cena pozemku p.č. 132

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemek, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín

Pozemek: 1573/2, LV 1154

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 14:29:10. Zápis V-539/2023-705  
proveden dne 14.02.2023.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1573/2, LV 1154

#### 2. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín

Pozemek: 1326/3, LV 843

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 72.600,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní UZSVM/BZL/4452/2024-BZLM ze dne 03.06.2024. Právní účinky zápisu k V-5578/2024-705  
okamžiku 26.06.2024 12:45:35. Zápis proveden dne 24.07.2024.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1326/3, LV 843

#### 3. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín

Pozemek: 1326/1, LV 839

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 74.500,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní UZSVM/BZL/7115/2023-BZLM ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k V-198/2024-705  
okamžiku 08.01.2024 08:54:32. Zápis proveden dne 01.02.2024.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1326/1, LV 839

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	15 000,- Kč	
Výměra (V)	10,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>vyžitelnosti</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,96	19.1.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 736,11 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	72 600,- Kč	
Výměra (V)	36,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vyžitelnosti</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	26.6.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 144,25 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	74 500,- Kč	
Výměra (V)	44,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vyžitelnosti</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	8.1.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 905,08 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{vyžitelnosti} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 736,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	1 928,48 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		2 144,25 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	1 930,- Kč
Výměra	V	173,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	333 890,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	166 945,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	133 556,- Kč

**Obvyklá cena** **133 556,- Kč**

**I.III Věcné břemeno váznoucí na nemovité věci LV č. 789**

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy ze dne 11.9.1997, právní účinky vkladu ke dni 24.9.1997 v hranicích geom. plánu ZPM 611 ze dne 18.7.1997, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 6839/1997. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 359

- pozemku p.č. 122/4

a vázne na:

- pozemek p.č. 122/3

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 2	
Cena po úpravě	=	-5 000,-	Kč
<b>Hodnota věcného břemene</b>		<b>-5 000,-</b>	<b>Kč</b>



## II. Nemovité věci evidovány na LV č. 1287, k.ú. Dolní Ves

### Umístění nemovitosti

Kraj Zlínský  
Okres Zlín  
Obec Fryšták  
Katastrální území Dolní Ves (635341)  
Část obce Dolní Ves  
List vlastnictví číslo 1287  
Vlastníci:

1. Plšek Ludvík podíl 1 / 2  
Do Zahrad 474, Kostelec, 76314 Zlín
2. Plšek Petr podíl 1 / 2  
Na Pavelce 54, Velíková, 76314 Zlín

### II.I Obvyklá cena pozemku p.č. 829/14

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemek, k.ú. Dolní Ves, okres Zlín

Pozemek: 818/10, LV 1613

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

237.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 5/2024 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2023 10:46:56. Zápis proveden dne 16.01.2024.

V-10605/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 818/10, LV 1613

#### 2. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín

Pozemek: 1917, LV 31

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 5/2024 ze dne 02.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 09:11:22. Zápis proveden dne 27.09.2024.

V-7796/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1917, LV 31

**3. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín**

Pozemek: 1529, LV 31

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

519.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 3/2023 ze dne 29.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023

V-8275/2023-705

08:03:00. Zápis proveden dne 07.11.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1529, LV 31; 1579, LV 31

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemek, k.ú. Dolní Ves, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	237 500,- Kč	
Výměra (V)	4 399,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	15.12.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	51,66 Kč	

<b>2. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	202 200,- Kč	
Výměra (V)	5 005,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	6.9.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	40,40 Kč	

<b>3. Pozemek, k.ú. Racková, okres Zlín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	519 200,- Kč	
Výměra (V)	12 980,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	10.10.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	42,11 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		40,40 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum \text{JC} / 3$	44,72 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		51,66 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	45,- Kč
Výměra	V	2 164,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	97 380,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	48 690,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	38 952,- Kč

**Obvyklá cena** **38 952,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 789 určená ze sjednaných cen	200 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1287 určená ze sjednaných cen	39 000,- Kč
<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>239 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 5 000,- Kč</b>

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 18. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 14937/08-276**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **122/3** - zahrada o výměře 213 m<sup>2</sup>, a dále pozemku p.č. **132** - zahrada o výměře 173 m<sup>2</sup>, vše na LV č. 789, vše v k.ú. Kostelec u Zína, obec Zlín, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **829/14** - orná půda o výměře 2.164 m<sup>2</sup>, na LV č. 1287, v k.ú. Dolní Ves, obec Fryšták, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### 6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**239 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: **dvěstětřicetdevěttisíc Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**230 000,- Kč** (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: **dvěstětřicettisíc Kč**

**6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

**Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

## Fotodokumentace

Pozemek p.č. 122/3 (LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína)



Pozemek p.č. 122/3 (LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína)



Pozemek p.č. 132 (LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína)



Pozemek p.č. 132 (LV č. 789, k.ú. Kostelec u Zlína)

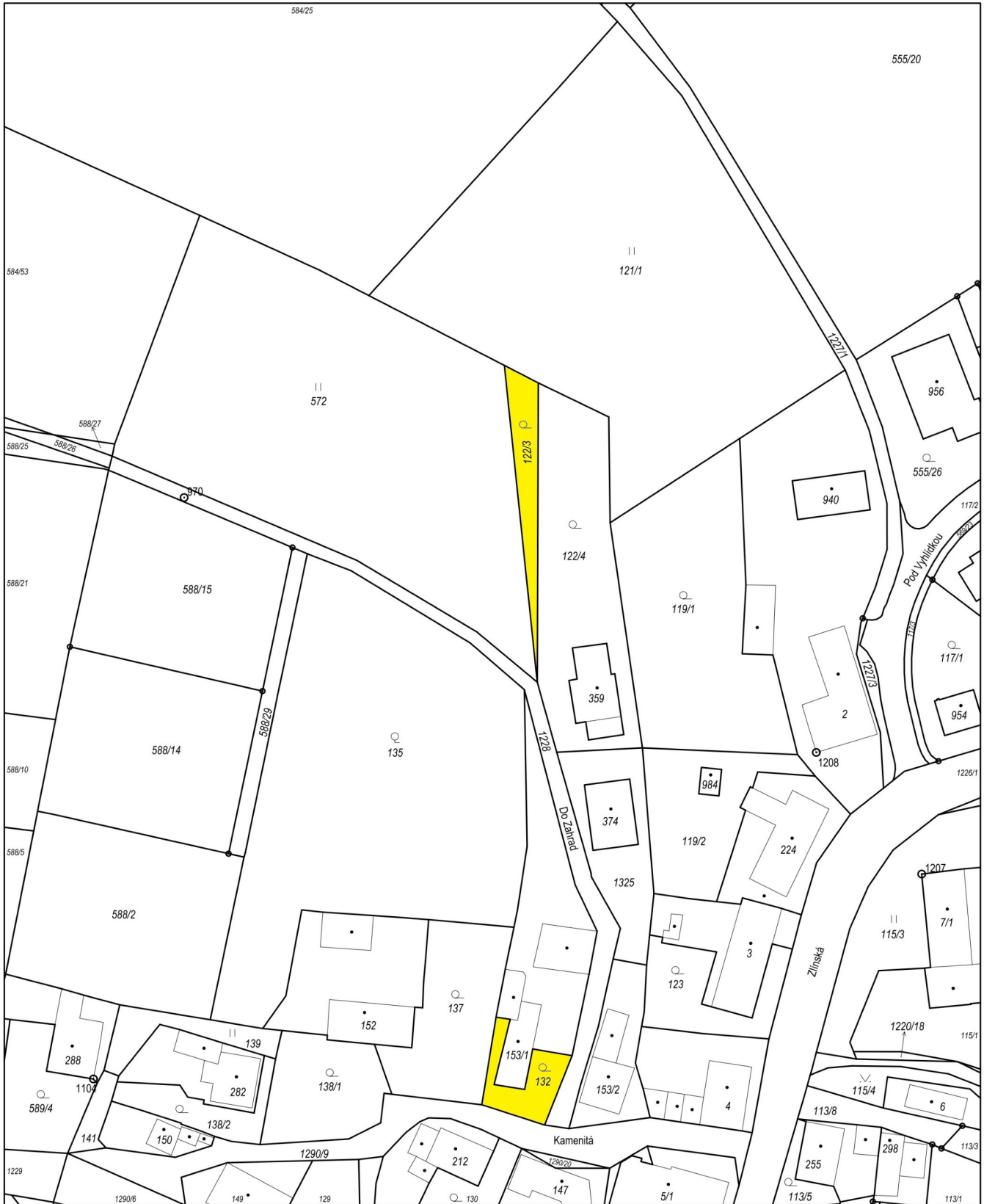


Pozemek p.č. 829/14 (LV č. 1287, k.ú. Dolní Ves)



Pozemek p.č. 829/14 (LV č. 1287, k.ú. Dolní Ves)





Katastrální úřad pro Zlínský kraj  
Katastrální pracoviště Zlín

Okres  
Zlín

Obec  
Zlín

Podpis

Kat. území  
Kostelec u Zlína

Mapový list č.  
ZLÍN 7-0/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 1000

Číslo

Razítko

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

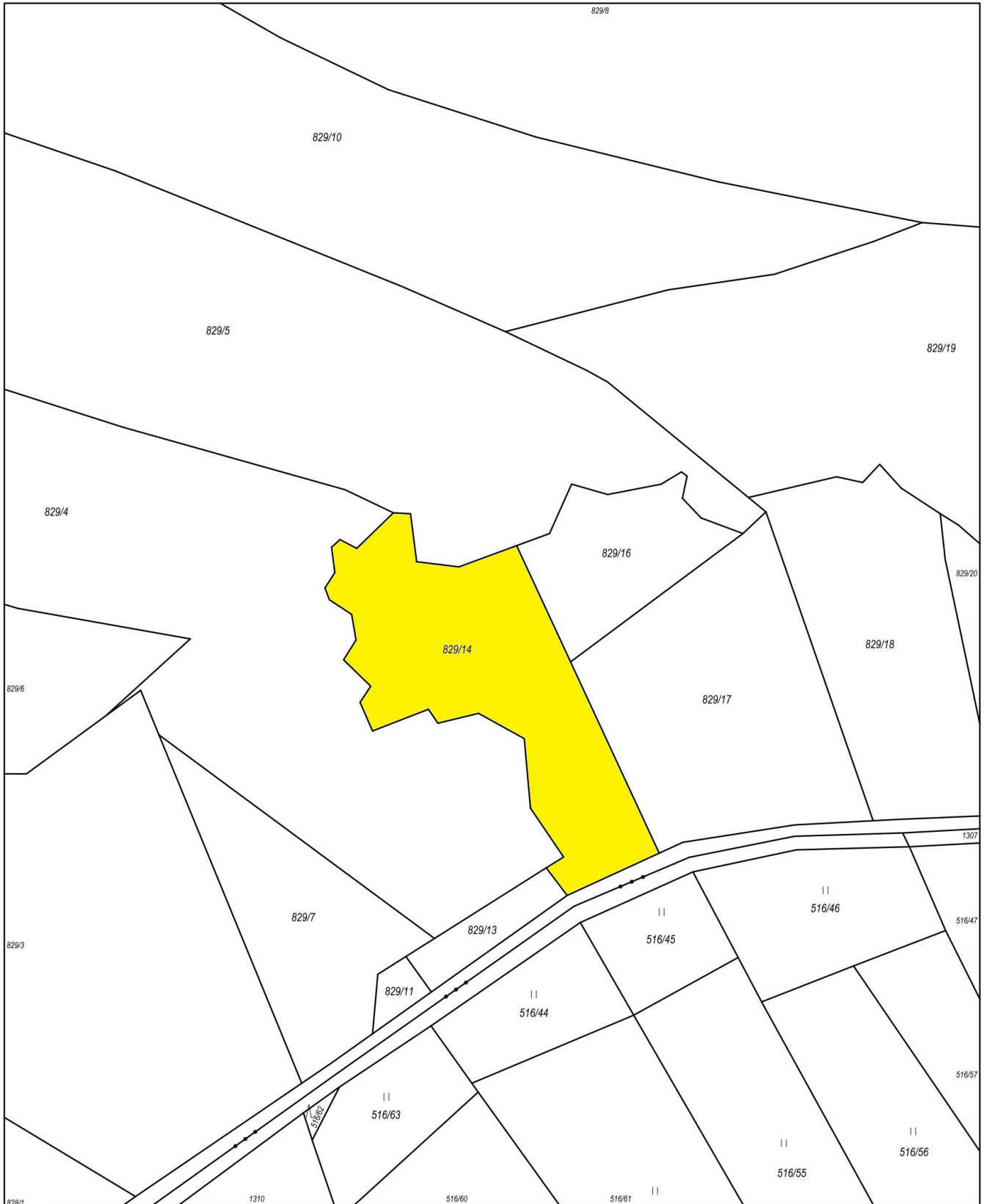
Stav k  
18.09.2024 08:55:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
18.09.2024 09:17:09

1246/1





Katastrální úřad pro Zlínský kraj  
Katastrální pracoviště Zlín

Okres  
Zlín

Obec  
Fryšták

Podpis

Kat. území  
Dolní Ves

Mapový list č.  
ZLÍN 7-0/21

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 1000

Číslo  
Razítko

**KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY**

Stav k  
18.09.2024 08:55:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
18.09.2024 09:12:40

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada  
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **074265/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 17. 10. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)