

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 122

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Pozemky

Kraj: Zlínský

Obec: Zlín

Adresa:

Okres: Zlín

Katastrální území: Zlín [635 561]

Pozemky: p. č. 1663, ostatní plocha, 685 m²
p. č. 1664/1, ostatní plocha, 1465 m²
p. č. 1667/1, ovocný sad, 4465 m²
p. č. 1667/3, ovocný sad, 1690 m²

Účel ocenění: Pro účely dědického řízení

OBVYKLÁ CENA

4 551 140 Kč

(slovy: čtyři miliony pět set padesát jedna tisíc jedno sto čtyřicet)

Vlastnický podíl

1 / 4

1 137 785 Kč

OBJEDNATEL: Jiříčková Markéta - notářka, IČ: 13970119, Markéta Jiříčková

Adresa: Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín

ZHOTOVITEL: Karel Stehlík

Adresa: Sokolská 511, 696 32 Ždánice

IČ: 03043541, tel: +420730732378, e-mail: info@posouzeninemovitosti.cz

Počet stran: 8

Podle stavu ke dni: 26.06.2026

Vyhotoveno: Ve Ždánicích 26.6.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Balajka, č. p. 79, 763 23 Horní Lhota, LV: 0, podíl: 1 / 4

Radek Balajka, Stará cesta 68, 763 14 Zlín, LV: 0, podíl: 1 / 4

Soňa Jaremy, Tlumačovská 2766/26a, 155 00 Praha 5, LV: 0, podíl: 1 / 4

Bc. Simona Lahodová, Panská zahrada 258, 664 82 Říčany, LV: 0, podíl: 1 / 4

Místopis

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Zlín, které je součástí statutárního města Zlín. Lokalita se nachází v okrajové části zastavěného území města a navazuje na plochy zemědělského a přírodního charakteru. V okolí se nachází zejména ovocné sady, travní porosty, rozptýlená zeleň a místy rekreační nebo individuální zástavba. Dopravní dostupnost lokality je zajištěna po místních komunikacích, případně po účelových cestách. Ve městě Zlín je dostupná kompletní občanská vybavenost včetně obchodů, školských zařízení, zdravotnických služeb, úřadů i veřejné dopravy.

Typ pozemku:	☐ zastavěná plocha a nádvoří	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rek.objekt
	☐ centrum	☐ kraj obce	☐ garáže
Poloha:	☐ nákupní zóna	☐ bytová zóna	☐ komerční využití
	☐ mimo obec		☐ průmyslová zóna
Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
	☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II.,III.tř.	

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1667/3, 1667/1, 1664/1 a 1663 o celkové výměře 8 305 m², zapsané na listu vlastnictví č. 30234 pro katastrální území Zlín. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány převážně jako ovocný sad, menší část tvoří ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda a jiná plocha. Hlavní část pozemků představuje souvislý celek využívaný jako ovocný sad, přičemž ostatní plochy tvoří doplňkové části související s jeho užíváním. Terén pozemků je svažité, charakteristický pro okrajové části Zlína. Pozemky jsou nezastavěné, porostlé ovocnými dřevinami a doprovodnou zelení. Celek působí kompaktně a je vhodný především pro zemědělské využití odpovídající druhu pozemku. Z hlediska tvaru a výměry tvoří funkční celek, který umožňuje běžné obhospodařování. Celkově se jedná o soubor nezastavěných pozemků zemědělského charakteru s převažujícím využitím jako ovocný sad, nacházející se v klidové části katastrálního území Zlín, s dobrou návazností na okolní pozemky obdobného využití.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci 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

Komentář: Není v záplavové oblasti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Je vedena exekuce na pana Josefa Balajku.

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Soubor pozemků ovocného sadu a ostatní plochy, LV 30234

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 8 305,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – Poloha - Srovnatelná nemovitost č. 1 (Václavská, Kudlov): Koeficient 1,00 – oceňované pozemky se nacházejí v lokalitě s obdobným charakterem i atraktivitou, proto nebyla provedena žádná úprava.

- Srovnatelná nemovitost č. 2 (náměstí Míru): Koeficient 0,95 – oceňované pozemky se nacházejí v mírně příznivější lokalitě z hlediska charakteru okolního prostředí a využití, proto byla jednotková cena srovnatelného pozemku mírně navýšena.

K2 – Velikost pozemku - Srovnatelná nemovitost č. 1: Koeficient 1,00 – výměra srovnatelného pozemku je obdobná jako u oceňovaných pozemků, velikost nemá na porovnání významný vliv.

- Srovnatelná nemovitost č. 2: Koeficient 1,20 – srovnatelný pozemek je výrazně menší než oceňovaný celek. Menší pozemky obvykle dosahují větší jednotkové ceny, proto byla cena upravena směrem nahoru.

K3 – Tvar - Srovnatelná nemovitost č. 1: Koeficient 1,00 – tvar pozemku je s oceňovanými pozemky srovnatelný.

- Srovnatelná nemovitost č. 2: Koeficient 1,10 – srovnatelný pozemek má méně příznivý, užší a hůře využitelný tvar. Oceňované pozemky tvoří kompaktnější celek, proto byla provedena odpovídající úprava.

K4 – Přístup - Obě srovnatelné nemovitosti: Koeficient 1,00 – způsob přístupu je s oceňovanými pozemky srovnatelný, bez významných rozdílů ovlivňujících hodnotu.

K5 – Územní plán - Srovnatelná nemovitost č. 1: Koeficient 1,00 – územní plán je ve vztahu k oceňovaným pozemkům srovnatelný, bez významnějších rozdílů v regulativech využití.

- Srovnatelná nemovitost č. 2: Koeficient 1,10 – srovnatelný pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu, což představuje příznivější funkční využití oproti oceňovaným pozemkům, a proto je aplikován vyšší koeficient.

K6 – Využitelnost - Obě srovnatelné nemovitosti: Koeficient 1,00 – využitelnost oceňovaných i srovnatelných pozemků je obdobná a odpovídá jejich charakteru.

K7 – Právní stav - Obě srovnatelné nemovitosti: Koeficient 0,90 – u oceňovaných pozemků je evidována exekuce vedená vůči jednomu ze spoluvlastníků (Josefu Balajkovi), což představuje zhoršení právního stavu oproti běžně obchodovaným nemovitostem. Z tohoto důvodu byla provedena korekce jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Václavská, Zlín, Kudlov, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika			
Lokalita:	Václavská, Zlín, Kudlov, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika			
Popis:	Pozemek 8864m2 PASECKÝ ŽLEB. Představujeme pozemek o výměře 8 864 m2, zasazený do malebné a klidné lokality Pasecký Žleb. Pozemek se nachází v zahrádkářské oblasti s jedinečným charakterem, krásnými výhledy a naprostým soukromím.VLASTNOSTI POZEMKU: Svažitý terén klesající do údolí- Možnost rekreační výstavby (chata do 25 m2) Ideální pro rekreační areál, zahradu, sad, relaxační zónu. A – Horní rekreační část:- Chata do 25 m2, terasa, přístřešek- Krytý bazén, posezení, ohniště B – Střední terasy:- Ovocný sad, keřové pásy proti erozi- Možnost vinohradu nebo užitkové zahrady C – Spodní klidová část:- Rozsáhlá louka- Retenční jezírko- Místo pro altán nebo piknikovou zónu Hlavní benefity:- Velkorysá výměra- Absolutní soukromí- Panoramatické výhledy- Investiční potenciál- Prémiová rekreační lokalita.			
Pozemek:	8 864,00 m ²			
Užitná plocha:	8 864,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Tvar	1,00			
K4 Přístup	1,00			
K5 Územní plán	1,00			
K6 Využitelnost	1,00			
K7 Právní stav	0,90			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 29.10.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 432 000	8 864	500	0,90	450



Zdroj: Valuo.cz

2.	náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika			
Lokalita:	náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika			
Popis:	Zahrada 1 985 m2 Prodám stavební pozemek v k. ú. Zlín.Jedná se o p. č. 3693/8 zahrada o celkové výměře 1 985 m2. Část pozemku má hlavní využití dle územního plánu: bydlení v RD, zbylá část pozemku je vedena jako plochy krajinné zeleně. Jsme 100 % vlastníci.			
Pozemek:	1 985,00 m ²			
Užitná plocha:	1 985,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha	0,95			
K2 Velikosti objektu	1,10			
K3 Tvar	0,95			
K4 Přístup	1,00			
K5 Územní plán	0,90			
K6 Využitelnost	1,00			
K7 Právní stav	0,90			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 16.7.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 600 000	1 985	806	0,80	645



Zdroj: Valuo.cz

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Václavská, Zlín, Kudlov, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika											450,-
4 432 000,-	8 864	500,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	
2. náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika											645,-
1 600 000,-	1 985	806,-	0,95	1,10	0,95	1,00	0,90	1,00	0,90	0,80	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnání s realizovanými a nabízenými srovnatelnými pozemky v katastrálním území Zlín byla stanovena výsledná jednotková porovnávací hodnota ve výši 548 Kč/m², která odpovídá průměrné upravené jednotkové ceně z vybraného vzorku srovnatelných nemovitostí. Při stanovení výsledné hodnoty byly zohledněny zejména poloha pozemků, jejich výměra, druh pozemku, svažitost terénu, možnosti využití dle územního plánu, přístupnost i právní stav. Oceňované pozemky tvoří ucelený funkční celek o větší výměře, jsou evidovány převážně jako ovocný sad a nacházejí se v lokalitě s obdobným charakterem jako použité srovnávací nemovitosti. Výsledná jednotková cena se nachází mezi minimální a maximální upravenou cenou srovnávacích pozemků (450–645 Kč/m²) a přiměřeně vystihuje tržní hodnotu oceňovaných pozemků s ohledem na jejich charakter, lokalitu i možnosti využití.

Minimální jednotková porovnávací cena	450 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	548 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	645 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ostatní plocha	1663	685	548,00		375 380,00
ostatní plocha	1664/1	1 465	548,00		802 820,00
ovocný sad	1667/1	4 465	548,00		2 446 820,00
ovocný sad	1667/3	1 690	548,00		926 120,00
Výsledná porovnávací hodnota					4 551 140 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedeného porovnání se srovnatelnými pozemky, analýzy místních tržních podmínek a zohlednění všech relevantních rozdílů byla stanovena výsledná porovnávací hodnota oceňovaných pozemků ve výši 4 551 140 Kč, tj. 548 Kč/m². Stanovená hodnota odpovídá obvyklé úrovni cen obdobných pozemků v dané lokalitě ke dni ocenění a přiměřeně odráží jejich technické, právní i užitné vlastnosti.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání s obdobnými pozemky nabízenými na trhu v katastrálním území Zlín a jeho bezprostředním okolí. U jednotlivých srovnatelných nemovitostí byly zohledněny rozdíly zejména v poloze, výměře, tvaru pozemku, přístupu, možnostech využití dle územního plánu, využitelnosti a právním stavu. Po provedení jednotlivých úprav byla stanovena výsledná jednotková cena 548 Kč/m², která odpovídá charakteru, poloze i možnostem využití oceňovaných pozemků. Celková porovnávací hodnota souboru pozemků o výměře 8 305 m² činí 4 551 140 Kč.

Silné stránky

- souvislý funkční celek o celkové výměře 8 305 m²,
- atraktivní lokalita v katastrálním území Zlín,
- převážná část pozemků je vedena jako ovocný sad,
- dobrá využitelnost pro zemědělské účely,
- obdobný charakter okolních pozemků a klidné prostředí,
- potenciál dlouhodobého držení jako zemědělské investice.

Slabé stránky

- svažitý terén omezuje způsob hospodaření,
- přístup není zajištěn přímo z veřejné komunikace,
- pozemky nejsou určeny k běžné obytné výstavbě,
- u spoluvlastníka je vedena exekuce, která zhoršuje právní stav nemovitosti,
- omezený okruh zájemců vzhledem k charakteru a způsobu využití pozemků.

Obvyklá cena

4 551 140 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set padesát jedna tisíc jedno sto čtyřicet Kč

Vlastnický podíl 1 / 4

1 137 785 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto třicet sedm tisíc sedm set osmdesát pět Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11

Ve Ždánicích 26.6.2026

Karel Stehlík
Sokolská 511
696 32 Ždánice
telefon: +420730732378
e-mail: info@posouzeninemovitosti.cz