



Znalecký posudek č. 043840/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zpracovatel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 043840/2026

Interní číslo Znalce: NM_0223_2026

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta**
Exekutorský úřad Brno-město
Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 1314, k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín, okres Zlín

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 00243/25.

Oceněno k datu: 09.06.2026

Podle stavu ke dni: 09.06.2026

Datum místního šetření: 09.06.2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/1

Počet stran: 66 stran, z toho 34 stran příloh

V Brně dne 16.06.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat.....	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Relevantní právní předpisy a odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat.....	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	11
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Příslušenství.....	15
3.5.2	Pozemky	15
3.6	Výměry a plochy	17

3.7	Nájemní a pachtovní práva	17
3.8	Rizika.....	17
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	17
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	17
3.8.3	ěčná břemena a obdobná zatížení	17
3.8.4	Ostatní rizika.....	18
4	POSUDEK.....	19
4.1	Popis postupu Znalce při analýze dat.....	19
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	19
4.1.2	Volba metody ocenění	20
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou.....	21
4.2.1	Srovnávací objekty	21
4.2.2	Komparace	25
4.2.3	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění.....	27
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	28
5.2	Kontrola postupu.....	28
6	ZÁVĚR	29
6.1	Citace odborné zadané otázky	29
6.2	Odpověď.....	29
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	30
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	10 listů
Příloha č. 6 – Kolaudační rozhodnutí.....	3 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů	8 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)	11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace	14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (https://www.zlin.eu/zlin)	16
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	17
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1.....	22
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2.....	23
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3.....	25
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	29

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	11
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení.....	14
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	17
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD	26
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň.....	26
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza	26
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění.....	28

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská 505, Kostelec, 76314 Zlín		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 685	448	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 505, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 685				
3/5	1731	zahrada		zemědělský půdní fond
3/13	198	zahrada		zemědělský půdní fond
310/3	52	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 00243/25.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 09.06.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k Zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných Zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny Zpracovateli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení Zpracovatele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Usnesení č.j. 159 EX 00243/25-077.
- Kolaudační rozhodnutí.
- Odhad č. 2899-05/2021.
- Zakázka 26004 – prodej rodinné vily v Kostelci u Zlína.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz. ČSN normy online, Údaje ze stránek ČKAIT, Profesis.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Relevantní právní předpisy a odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Zlín je statutární město a krajské centrum Zlínského kraje s přibližně 75 000 obyvateli. Leží v údolí řeky Dřevnice, obklopen Hostýnskými a Vizovickými vrchy. Proslul firmou Baťa, funkcionalistickou architekturou a filmovým průmyslem. Je významným průmyslovým, kulturním a vzdělávacím centrem východní Moravy. Statutární město Zlín se skládá z 16 městských částí, z nichž největší je vlastní jádrový Zlín, následován Malenovice. Další části zahrnují Prštné, Louky, Mladcová, Příluky, Jaroslavice, Kudlov a další – některé jsou urbanisticky spojené s centrem.

3.4.1.1 Doprava

Ve městě funguje rozsáhlá městská hromadná doprava – trolejbusy a autobusy DSZO. Zlín disponuje železniční sítí, jak regionální, tak i příměstskou. Dálnice v bezprostředním okolí nejsou, město obsluhují silnice I. třídy, např. I/49. Parkování je zde omezené (typické pro městské centra).

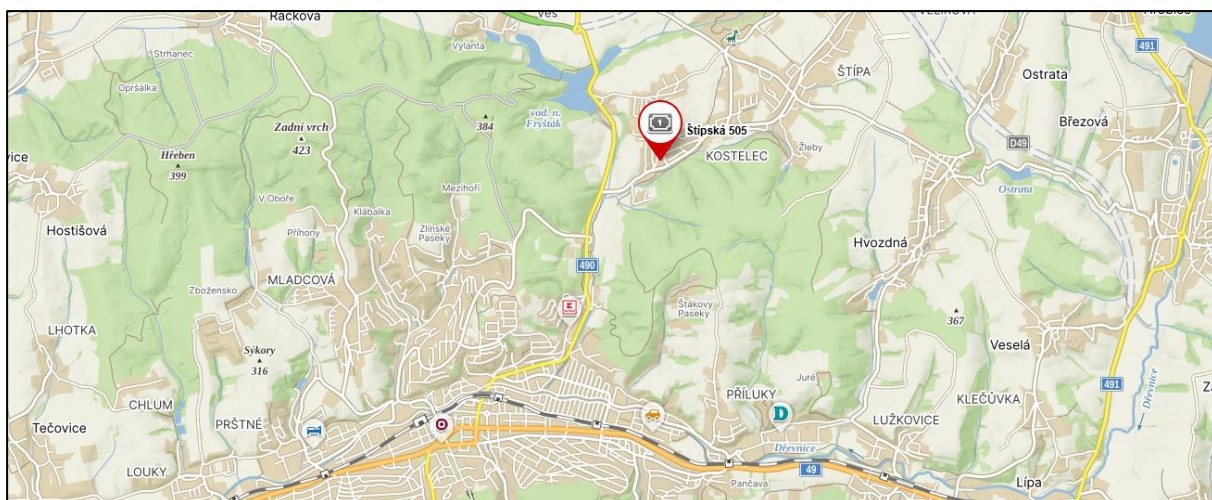
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, městská policie, nemocnice, sportoviště, síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na severním okraji města Zlín, a to v ulici Štípská. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je přímo z veřejné komunikace na ulici Zlínská a Štípská. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
1226/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1192/5	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1192/2	Ostatní plocha – silnice	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

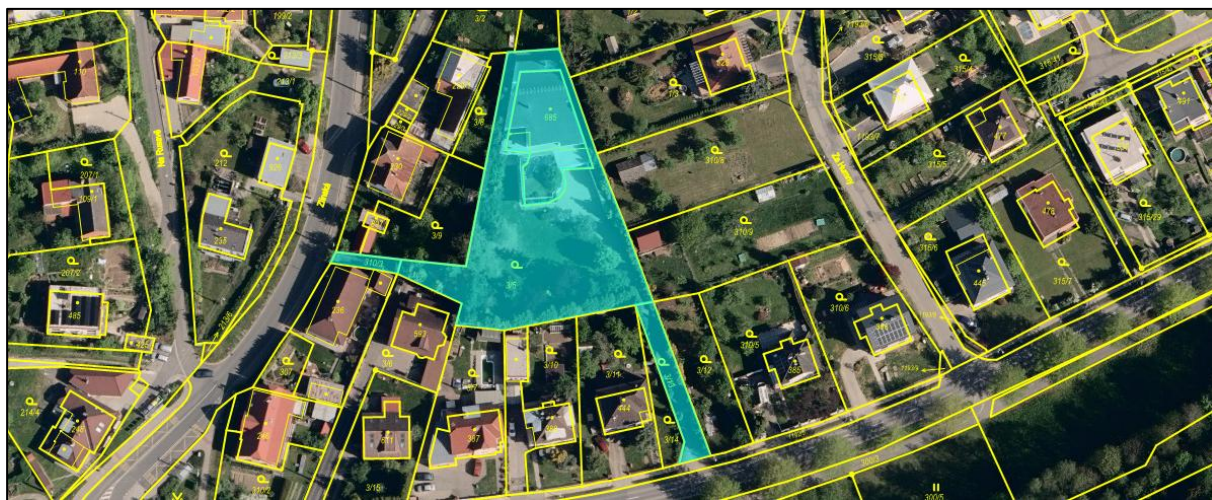
3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází dálnice D49 a silnice I/49, II/489 II/490.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 685, jehož součástí je stavba č.p. 505 – rodinný dům, a pozemek parc. č. 3/5, 3/13, 310/3, vše k.ú. Kostelec u Zlína, obec Zlín. Oceňované nemovitosti se nachází na severním okraji města Zlín, a to v ulici Štípská. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům nepravidelného půdorysu. Dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Objekt je zastřešen mírnou sedlovou střechou s plechovou krytinou. Dispozičně objekt obsahuje bytovou jednotku velikosti 7+1 s příslušenstvím a dvojgaráží v 1.PP. První podzemní podlaží je využíváno jako obytně-technické podlaží. Nachází se zde šatna, dvojgaráž, sklady, herna, sauna, sprcha, WC, prádelna, sklep, kotelná, chodba, schodiště a interiérový bazén. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, šatna, ložnice, obývací pokoj, jídelna, kuchyně s kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, spíž, koupelna, WC, chodba, schodiště a terasa. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází pracovna, ložnice, balkony, pokoje, koupelna, chodba, WC, schodiště a ložnicový box.

Základy jsou provedeny jako železobetonové monolitické pasy s vodorovnou a svislou hydroizolací. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, převážně z cihelných tvárnic Porotherm tl. 450 mm. Stropní konstrukce jsou železobetonové monolitické deskové, případně systémové konstrukce SDK a TI. Střešní konstrukce je mírná sedlová, klempířské konstrukce jsou provedeny z měděného plechu, včetně žlabů a svodů. Obvodový plášť je opatřen kontaktním zateplovacím systémem se strukturovanou omítkou. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné, vnitřní obklady jsou keramické, zejména v kuchyni, koupelnách a WC. Schodiště je železobetonové monolitické s dřevěným obkladem stupňů a podstupnic. Výplně otvorů tvoří převážně plastová okna s izolačním zasklením a plastové, případně dřevěné dýhované dveře.

Interiérové dveře jsou osazeny do obložkových zárubní. Vrata dvojgaráže jsou plastová shrnovací. Podlahy obytných místností jsou převážně laminátové plovoucí, v ostatních místnostech keramická dlažba. Vytápění je ústřední, s teplovodním rozvodem, částečně podlahové. Zdrojem tepla je kombinovaný kotel na zemní plyn. Objekt je napojen na rozvody elektroinstalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod teplé a studené vody, kanalizaci z plastového potrubí a zemní plyn. Vybavení objektu tvoří kuchyňská linka se spotřebiči, vestavěné skříně, vana, umyvadla, sprchové kouty, WC a hydromasážní vana. Součástí je rovněž zabezpečovací zařízení EZS, PC rozvody pod omítkou, závlahový systém a vrtaná studna. Datum dokončení stavby je dle katastru nemovitostí 08.11.1999.

V kotelně byly zjištěny vlhkostní poruchy. V ložnici byly zjištěny povrchové trhliny v omítce. Na základě vizuální prohlídky jsou zřejmé známky vlhkostních poruch střešní konstrukce, sondy nebyly provedeny. Uvedené poruchy svědčí o zanedbané údržbě objektu, avšak nemají vliv na jeho stabilitu.





Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1.PP	Šatna	7,00	0,50	3,50
1.PP	Dvojgaráž	85,94	0,50	42,97
1.PP	Sklad	9,25	0,50	4,63
1.PP	Herna	77,25	0,50	38,63
1.PP	Sauna	4,95	0,50	2,48
1.PP	Sprcha	3,61	0,50	1,81
1.PP	WC	2,89	0,50	1,45
1.PP	Prádelna	13,87	0,50	6,94
1.PP	Sklep	14,63	0,50	7,32
1.PP	Kotelna	4,98	0,50	2,49
1.PP	Sklad	12,83	0,50	6,42
1.PP	Chodba	20,48	0,50	10,24
1.PP	Sklad	3,17	0,50	1,59
1.PP	Schodiště	10,25	0,00	0,00
1.PP	Interiérový bazén	90,00	0,50	45,00
1.PP – celkem		361,10	-	175,43
1.NP	Zádveří	5,74	1,00	5,74
1.NP	Šatna	2,20	1,00	2,20
1.NP	Ložnice	31,06	1,00	31,06
1.NP	Obývací pokoj	66,65	1,00	66,65
1.NP	Jídelna	27,36	1,00	27,36
1.NP	Kuchyně	13,25	1,00	13,25
1.NP	Spíž	3,96	1,00	3,96
1.NP	Koupelna	7,38	1,00	7,38
1.NP	WC	1,90	1,00	1,90

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1.NP	Chodba	44,59	1,00	44,59
1.NP	Schodiště	10,25	1,00	10,25
1.NP	Terasa	153,00	0,50	76,50
1.NP – celkem		367,34	-	290,84
2.NP	Pracovna	34,35	1,00	34,35
2.NP	Ložnice	42,09	1,00	42,09
2.NP	Balkon	14,30	0,50	7,15
2.NP	Pokoj	25,35	1,00	25,35
2.NP	Pokoj	17,01	1,00	17,01
2.NP	Koupelna	14,11	1,00	14,11
2.NP	Chodba	47,26	1,00	47,26
2.NP	WC	6,85	1,00	6,85
2.NP	Schodiště	10,25	0,00	0,00
2.NP	Balkon	4,48	0,50	2,24
2.NP	Ložnicový box	5,55	1,00	5,55
2.NP – celkem		221,60	-	201,96
Celková podlahová/započitatelná plocha		950,04	-	668,23

3.5.1 Příslušenství

Nemovité příslušenství tvoří zpevněná plocha, přípojky inženýrských sítí, oplocení, dřeviny, přístřešek, bouda pro psy a studna.

Movité příslušenství nebylo zjištěno.

3.5.2 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 685 o výměře 448 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 505 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 3/5 o výměře 1 731 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na tomto pozemku se nachází zpevněné plochy, trvalý travní porost, dřeviny, oplocení, studna, přístřešek a bouda pro psy. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

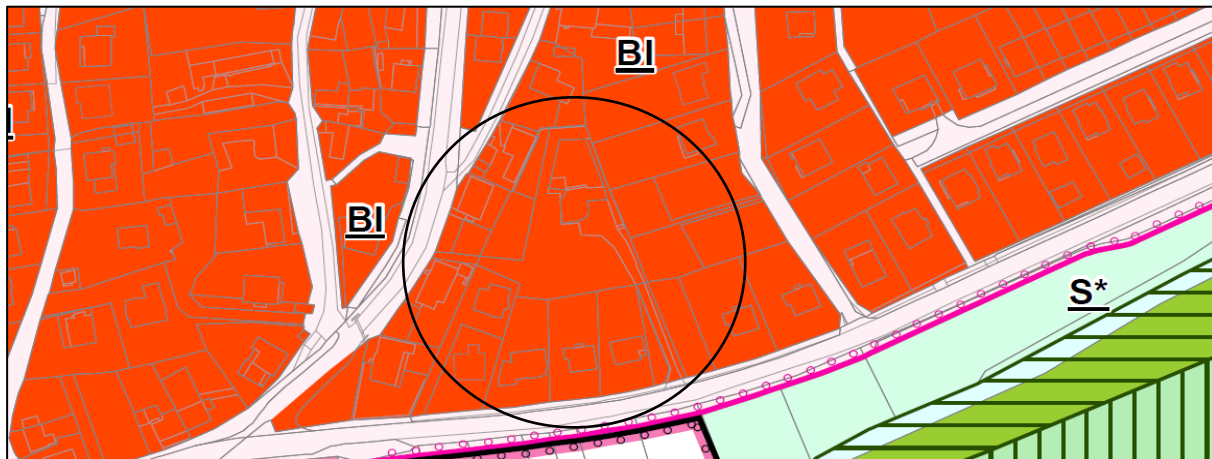
Pozemek parc. č. 3/13 o výměře 198 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na tomto pozemku se nachází zpevněné plochy, dřeviny a oplocení. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 310/3 o výměře 52 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Na tomto pozemku se nachází zpevněné plochy a oplocení. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, mírně svažité a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 2 429 m².

3.5.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše BI = plochy bydlení individuálního.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (<https://www.zlin.eu/zlin>)

BI = plochy bydlení individuálního

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a vilách.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky sídelní zeleně;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1 000 m² prodejní plochy).

Podmíněně přípustné využití:

- stávající (existující) pozemky staveb hromadného bydlení za podmínky zachování objemových parametrů zástavby s tím, že zástavba musí charakterem a významem odpovídat danému prostředí.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Zastavěná plocha hlavní stavby	302,00 m²
Podlahová plocha hlavní stavby	950,04 m²
Započitatelná plocha hlavní stavby	668,23 m²
Pozemky	2 429,00 m²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitě věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 1314 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 25672720. Dále vázne na výše uvedeném pozemku Zákaz zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu Znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professional Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

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.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stavby stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha stavby srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy stavby.

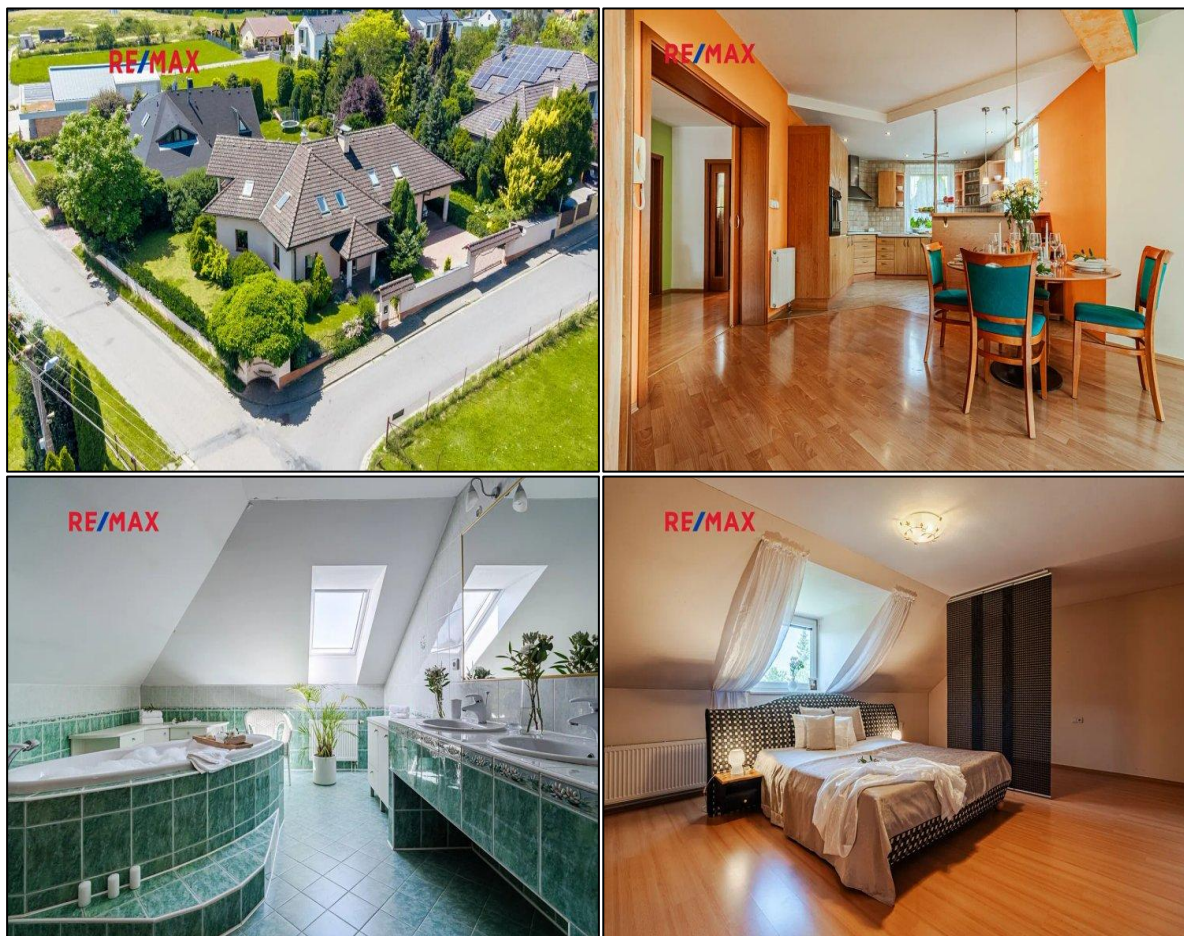
1. RD, Dolečky I č. p. 570, Zlín

Prostorná vila s dispozicí 7+1 a užitnou plochou 298 m² ve Štípkě, městské části Zlína. Vila je ideální pro komfortní rodinné bydlení a nachází se na rohovém pozemku o výměře 816 m². K vile patří krásně udržovaná zahrada o rozloze 605 m², která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci i rodinné aktivity. Centrem domu je prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na terasu a do zahrady, což zajišťuje pohodlné propojení interiéru s přírodou. Kuchyně s jídelnou je vybavena moderními spotřebiči, zatímco krb přidává místu útulnost a teplo. Tento dům disponuje dvěma koupelnami, dvěma šatnami a několika prostornými pokoji, které zajistí pohodlí celé rodině. Vytápění zajišťuje plynový kotel, přičemž v koupelnách je instalováno podlahové vytápění. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Další vybavení zahrnuje bezpečnostní systém, dvě parkovací stání, z nichž jedno je krytá garáž, technickou místnost a vinný sklep. Tato nemovitost se nachází ve Štípkě, klidné lokalitě obklopené přírodou, která je známá svou historickou hodnotou, včetně barokního kostela Narození Panny Marie. Štípa nabízí veškerou občanskou vybavenost, jako jsou školy, školky, zdravotní středisko i další služby. V blízkosti najdete také zoologickou zahradu Lešná a mnoho příležitostí pro volnočasové aktivity. Nedaleká pekárna Veka potěší milovníky čerstvého pečiva a tradičních specialit. Pokud hledáte výjimečné místo pro rodinné bydlení, tato vila splní vaše představy.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....	816 m ²
Zastavěná plocha hlavní stavby.....	181 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	274 m ²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.05.2004. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. Výměry byly převzaty dle informací uvedených v inzerátu. Výměry byly ověřeny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-3380/2025-705

DATUM PRODEJE: 11.04.2025

KUPNÍ CENA: 14 717 932 Kč

2. RD, Valy I č.p. 5321, Zlín

Vila, která se nachází v klidné zástavbě zlínské části Paseky a je obklopena udržovanou okrasnou zahradou situovanou na jihovýchod. Vila nabízí velkorysé bydlení ve třech obytných podlažích se spa centrem v suterénu. Tato elegantní nemovitost byla postavena v roce 2000 a je v udržovaném stavu připravena k okamžitému nastěhování. První patro vily je charakterizováno hlavní obytnou částí a prostornou vstupní halou. Z haly je samostatný přístup do všech místností. Na vstupní prostor navazuje obývací pokoj s kuchyní a zimní zahradou/jídelnou s francouzskými dveřmi a příjemným výhledem do venkovní zeleně. Velký obývací pokoj nabízí krb a nachází se nejbližší u vstupu do domu. Dále zde nalezneme ložnici se šatnou a koupelnu s toaletou. Ve druhém patře se nachází dvě ložnice/dětské pokoje s výhledem do zahrady, velká koupelna a šatna. V suterénu domu nalezneme spa centrum s vnitřním bazénem, saunu a sociální zázemí pro relaxační chvíle. Dále technické zázemí domu a místnost pro domácí práce a garáž. Udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a okrasnou

zelení příjemně stíní domu, za domem se nachází kotec pro psa. Nemovitost je vybavena podlahovým vytápěním, bezpečnostním systémem, dřevěnými okny či automatickou závlahou zahrady, úspoře na energiích pomůže tepelné čerpadlo. Parkování je řešeno garáží pro dva vozy a venkovním stáním pro několik vozů. Penb G – v přípravě.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....2 999 m²
 Zastavěná plocha hlavní stavby 175 m²
 Započitatelná plocha hlavní stavby 408 m²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 11.06.2001. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. Výměry byly převzaty dle informací uvedených v inzerátu. Výměry byly ověřeny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-5901/2024-705
 DATUM PRODEJE: 20.06.2024
 KUPNÍ CENA: 23 500 000 Kč

3. RD, Lukovská č. p. 167, Zlín

Jedinečná rodinná vila s toskánskými prvky, zasazená do malebného prostředí v blízkosti proslulé zoologické zahrady, pouhých 15 minut od města Zlína v lokalitě Zlín-Štípa. Tato nemovitost byla budována od roku 2004 a úspěšně kolaudována v roce 2009. Je umístěna na pozemku o celkové ploše 2907 m², z toho 349 m² činí zastavěná plocha. Impozantní zahrada má rozlohu téměř 2000 m², zbytek tvoří ostatní plochy s možností dalšího venkovního parkování či zahradní a party domek. Celá nemovitost působí nevšedním až okázalým dojmem, a to jak samotný dům, tak i přilehlá, vysoce esteticky řešená zahrada s fontánou téměř až zámeckého charakteru. Velmi důmyslné rozvržení domu spočívá především v oddělení části určené ke společnému trávení domácí pohody v přízemí od téměř separátní klidové části v patře. Osobitě a vkusně zařízené obytné prostory o dispozici 6+kk jsou doplněny prostorami pro praktické i relaxační využití, jako jsou například dvojgaráž nebo vnitřní bazén. Přízemí dominuje prostorný obývací pokoj s volným napojením na kuchyni a elegantním vstupem k bazénu. Z chodby se dále vchází do pracovny, koupelny s WC a technické místnosti. Kuchyň pochází od renomované značky SYKORA se spotřebiči Siemens. Téměř všechny místnosti včetně bazénu jsou napojeny na francouzské dveře s výstupem na terasu a zahradu. Druhé patro disponuje čtyřmi ložnicemi, šatnou, dvěma koupelnami s přístupem na balkón, respektive prostornou terasu a další technickou víceúčelovou místností. Celý dům je zařízen s ohledem na moderní standardy ve vysoké kvalitě, přičemž zejména všechny koupelny jsou na míru vyrobeny v Itálii. Rozvody elektřiny pro napětí 220 V a 380 V jsou provedeny v měděných kabelech. Odpady jsou řešeny připojením na veřejnou kanalizaci, voda je přivedena z obecního zdroje. Topení a ohřev vody fungují na plyn prostřednictvím moderního plynového kotle Viessmann, solárních panelů a ohříváče vody (bojleru) o kapacitě 300 l. V dolním patře podlahové topení + radiátory. Horní patro radiátory. Veranda a koupelny elektrické podlahové topení. Celá stavba disponuje množstvím nadstandardního vybavení včetně klimatizace, centrálního vysavače, kamerového systému a již výše zmíněného bazénu se saunou. Okenní otvory jsou osazeny dřevěnými eurookny jež jsou opatřena venkovními roletami, podlahy pokrývají dřevěné parkety a osvětlení vnitřních prostor zajišťují moderní svítidla od italských výrobců. Obyvatelé domu mohou využívat i další ne zcela běžná zařízení a objekty, jako je party domek o rozloze 34 m², podsklepený, s v Itálii vyrobenou pecí na pizzu a krb. Zahrada je profesionálně navržena, jehož součástí je fontána, a nachází se v ní také zahradní domek o rozloze 30 m². Na pozemku se rovněž nachází dvě studny.

VÝMĚRY:

Celková výměra pozemků.....	2 907 m ²
Zastavěná plocha hlavní stavby.....	304 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	387 m ²

Datum dokončení objektu je dle údajů v katastru nemovitostí 31.12.1945. V předmětné kupní smlouvě (viz číslo řízení níže) není údaj o roce dokončení stavby uveden. Pro účely ocenění je použita započitatelná plocha dle standardů ČBA. Výměry byly převzaty dle informací uvedených v inzerátu. Výměry byly ověřeny na základě zastavěné plochy.



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-167/2026-705

DATUM PRODEJE: 31.10.2025

KUPNÍ CENA: 20 500 000 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2026.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení – RD

Čtvrtletí	2/2024	2/2025	4/2025	1/2026
ČSOB index bydlení – RD	213,00	231,60	241,90	247,00

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-3380/2025-705	11.04.2025	14 717 932	231,60	247,00	1,066	15 696 585
2	V-5901/2024-705	20.06.2024	23 500 000	213,00	247,00	1,160	27 251 174
3	V-167/2026-705	31.10.2025	20 500 000	241,90	247,00	1,021	20 932 203

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha stavby.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Realizovaná cena přepočtená (Kč)	Realizovaná cena jednotková (Kč/m ²)	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukcí (K _{prc}) (Kč/m ²)	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. nemovitosti (Kč/m ²)
1	Dolečky I č. p. 570, Zlín	274	816	15 696 585	57 355	1,00	57 355	1,00	0,84	0,98	1,00	1,02	1,12	1,00	0,93	53 340
2	Valy I č.p. 5321, Zlín	408	2 999	27 251 174	66 754	1,00	66 754	0,98	0,91	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	56 741
3	Lukovská č. p. 167, Zlín	387	2 907	20 932 203	54 060	1,00	54 060	1,02	0,90	0,98	1,00	0,95	0,98	1,00	0,84	45 411
Střední hodnota																51 831
Minimum																45 411
Maximum																56 741
Směrodatná odchylka																5 814
Průměr - směrodatná odchylka																46 017
Průměr + směrodatná odchylka																57 645
Variační koeficient																11,22%
Výměra oceňovaného objektu																m ² 668
Cena objektu																Kč 34 634 770
Celková cena po zaokrouhlení																Kč 34 600 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)																
K2 koeficient velikosti																
K3 koeficient stavebně - technického stavu																
K4 koeficient inženýrských sítí																
K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu																
K6 koeficient velikosti pozemku																
K7 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)																
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt																
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO																

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 až 3 – mírně lepší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient napojení na inženýrské sítě.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobné napojení.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K6 – Koeficient velikosti pozemku.

- Vzorek č. 1 – menší pozemek.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně větší pozemek.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

4.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 34 600 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění

Název	Výsledek ocenění (Kč)
LV č. 1314, k.ú. Kostelec u Zlína	34 600 000

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská 505, Kostelec, 76314 Zlín		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 685	448	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 505, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 685				
3/5	1731	zahrada		zemědělský půdní fond
3/13	198	zahrada		zemědělský půdní fond
310/3	52	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu § 58 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, tak že obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

34 600 000 Kč

Cena slovy: třicetčtyřimilionůšestsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Pavla Gallistlová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 043840/2026, interní číslo Znalce NM_0223_2026.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

Ing. Pavel
Pejchal, CSc.

Digitálně podepsal
Ing. Pavel Pejchal,
CSc.
Datum: 2026.06.16
10:58:24 +02'00'

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Usnesení	4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 3 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 5 – Fotodokumentace	10 listů
Příloha č. 6 – Kolaudační rozhodnutí.....	3 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů	8 listů

Příloha č. 1

Usnesení

Počet listů: 4



Exekutorský úřad Brno-město

Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor

Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

tel. 530 513 513, fax. 530 513 512, IČ 66253209, zapsán u EK ČR pod ev.č. 159
ID datové schránky: 6x7t4ir, email: podatelna@eubarno.cz, http://www.eubarno.cz

Zn.opr.: PČ-2023-Ž-3

Č.j.: 159 EX 00243/25-077

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Brno, Pražákova 1024/66a, PSČ 639 00, pověřený vedením exekuce na základě pověření Okresního soudu ve Zlíně ze dne 19.02.2025, č.j. 25 EXE 163/2025-19, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného usnesení, který vydal Okresní soud ve Zlíně dne 08.01.2024, č.j. 8C44/2023-134 a vykonatelného usnesení, který vydal Krajský soud v Brně - pobočka ve Zlíně dne 14.11.2024, č.j. 58Co118/2024-204, k uspokojení pohledávky oprávněného MONETA Money Bank, a.s., IČ: 25672720, Vyskočilova 1442 / č. 1b, 140 00 Praha, zast. JUDr. Ing. Adam Černý LL.M., advokát, Dřevná 382, 128 00 Praha, doručovací adresa: Dřevná čp. 382 / č. 2, 128 00 Praha, proti povinným 1) PhDr. Bohuslav Trčala, [redacted] zast. JUDr. Denisa Mačudová, advokát, AK třída Tomáše Bati čp. 400, 763 02 Zlín - Louky, 2) PhDr. Ester Trčalová, [redacted] zast. JUDr. Denisa Mačudová, advokát, AK třída Tomáše Bati čp. 400, 763 02 Zlín - Louky, ve výši 35 627 549,15 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů oprávněného a nákladů exekuce, rozhodl

t a k t o :

I. Soudní exekutor pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinného 1) PhDr. Bohuslav Trčala, nar. [redacted], a povinného 2) Ester Trčalová, [redacted] na základě exekučního příkazu č.j. 159 EX 00243/25-009 ze dne 20.02.2025 ustanovuje k ocenění nemovitých věcí znalce: STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, PSČ 612 00 Brno.

II. Úkolem znalce je:

1. Ocenit nemovité věci povinných (spoluvlastnický podíl na nich) a jejich příslušenství, a to:

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská 505, Kostelec, 76314 Zlín		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 685	448	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 505, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 685				
3/5	1731	zahrada		zemědělský půdní fond
3/13	198	zahrada		zemědělský půdní fond
310/3	52	ostatní plocha	ostatní komunikace	

2. Znalec ve znaleckém posudku stanoví obvyklou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k příslušenství nemovité věci, věcným břemenům, výměnkům a nájemním či pachtovním právům, které na nemovité věci váznou. K právům zástavním znalec nepřihlíží. Znalec uvede přehled cen každé jednotlivé nemovité věci, je-li předmětem ocenění více nemovitých věcí.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Znalec ve znaleckém posudku uvede jemu známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva váznoucí na nemovité věci. V případě, že na nemovité věci neváznou žádná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, znalec výslovně uvede, že taková věcná břemena, výměnky ani práva nejsou (nebyly zjištěny).

V případě, že znalec zjistí, že na nemovité věci vážně věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo, uvede ve znaleckém posudku jemu odpovídající výši nájemného či pachtovného, případně výnosu z věci, které jsou v daném místě a čase obvyklé, a to jednotlivě pro každé zjištěné věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo.

Znalec ve znaleckém posudku uvede, kdy byl ohledně nemovité věci vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. V případě oceňování pozemku znalec uvede, zda je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť a zda na něm může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

- III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal elektronicky opatřený kvalifikovaným elektronickým podpisem do 20 dnů od doručení tohoto usnesení.
- IV. Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř., nařizuje ohledání výše uvedených nemovitých věcí ve vlastnictví povinných, které bude zahájeno dne 09.06.2026 v 09:00 hod.
- V. Soudní exekutor ukládá dle § 127 odst. 4 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) povinnému, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ocenění nemovité věci, zejména umožnil znalci prohlídku nemovité věci potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo, a aby znalci předložil veškerou potřebnou dokumentaci, zejm. nájemní či pachtovní smlouvy, smlouvy o zřízení výměnku nebo věcného břemene, platná stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o kolaudaci, kolaudační souhlas, příp. oznámení záměru o užívání dokončené stavby a umožnil mu pořídit fotokopie těchto dokladů. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.

O d ů v o d n ě n í :

Podle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Vzhledem k tomu, že pro vydání rozhodnutí podle § 336a o.s.ř. je nutné v souladu s ust. § 336 o.s.ř. ocenit nemovité věci, které jsou předmětem provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 127 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Při oceňování předmětu ocenění se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Soudní znalec provede ocenění nemovité věci cenou obvyklou, avšak nebude oceňovat samostatně existující práva a závady, neboť jejich hodnota se nezjišťuje. Práva a závady přecházejí na nabyvatele spolu s nemovitou věcí. Úkolem znalce je, aby hodnotu práva a závad promítl do určení celkové obvyklé ceny nemovité věci a uvedl jejich výčet. Úkolem znalce je rovněž specifikovat příslušenství oceňované nemovité věci včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci. S ohledem na možné zatížení prodeje předmětu ocenění příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty soudní exekutor potřebuje mít ke svému dalšímu postupu povědomost o cenách jednotlivých nemovitých věcí, a to alespoň jejich procentuálním vyjádřením poměru k výsledné ceně všech nemovitých věcí. Znalce určená obvyklá cena protiplnění poskytovaných za případně zřízená věcná břemena, výměnek, nájemní či pachtovní právo bude podkladem pro posouzení a rozhodnutí o možném zániku těchto práv podle § 336a odst. 2 o.s.ř.

P o u ě n í : Odvolání proti tomuto usnesení není přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

V Brně, dne 27.05.2026

Mgr. Jan Krejsta, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno-město

Doručuje se: 1) oprávněný, 2) povinný, 3) manžel povinného, 4) znalec

Za správnost vyhotovení: Mgr. Jakub Komprš, pověřený soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 o.s.ř.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 2

Výpis z KN

Počet listů: 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**SJ Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská
505, Kostelec, 76314 Zlín**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 685

**448 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 505, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 685

3/5

1731 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

3/13

198 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

310/3

52 ostatní plocha

**ostatní
komunikace**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění

- dluhu do výše 39.400.000,- Kč

- budoucích dluhů do výše 39.400.000,- Kč, vzniklých do 23.5.2052

Oprávnění pro

**MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720**

Povinnost k

Parcela: St. 685, Parcela: 310/3, Parcela: 3/13, Parcela: 3/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY18487510 ze dne
28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 10:39:12. Zápis proveden
dne 26.07.2018; uloženo na prac. Zlín**

V-6664/2018-705

Pořadí k **02.07.2018 10:39**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY18487510 ze dne
28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 10:39:12. Zápis
proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Zlín**

V-6664/2018-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY18487510 ze dne
28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 10:39:12. Zápis
proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Zlín**

- 38 -

V-6664/2018-705

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

Typ vztahu

o **Zákaz zatížení**

zákaz zřízení věcného břemene bez souhlasu banky ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720**

Povinnost k

Parcela: St. 685, Parcela: 310/3, Parcela: 3/13, Parcela: 3/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY18487510 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 10:39:12. Zápis proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Zlín**

V-6664/2018-705

Pořadí k **02.07.2018 10:39**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuce na část majetku**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Trčala Bohuslav PhDr., Štípská 505, Kostelec, 76314

Zlín, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 685, Parcela: 310/3, Parcela: 3/13, Parcela: 3/5

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00243/2025 -008 ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:41:55. Zápis proveden dne 24.02.2025.**

Z-1586/2025-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Trčala Bohuslav PhDr., [REDACTED]

- povinný: Trčalová Ester PhDr., [REDACTED]

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-00243/2025 -009 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou se sídlem v Brně ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:41:48. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Zlín**

Z-1585/2025-705

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-00243/2025 -009 vydané soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou se sídlem v Brně. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2026 15:40:16. Zápis proveden dne 05.06.2026; uloženo na prac. Zlín**

Z-2837/2026-705

o **Exekuce na část majetku**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Trčalová Ester PhDr., Štípská 505, Kostelec, 76314

Zlín, RČ/IČO [REDACTED]

Parcela: St. 685, Parcela: 310/3, Parcela: 3/13, Parcela: 3/5

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00243/2025 -008 ze dne**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

Typ vztahu

20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:41:55. Zápis proveden dne 24.02.2025.

Z-1586/2025-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Trčala Bohuslav PhDr., [REDACTED]
- povinný: Trčalová Ester PhDr., [REDACTED]

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-00243/2025 -009 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou se sídlem v Brně ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:41:48. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-1585/2025-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-00243/2025 -009 vydané soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou se sídlem v Brně. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2026 15:40:16. Zápis proveden dne 05.06.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-2837/2026-705

o Změna číslování parcel

geo.plánem č.724-187/1999 z p.p.3/5

Povinnost k

Parcela: St. 685

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 685, Parcela: 310/3, Parcela: 3/13, Parcela: 3/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 3815/1996 ze dne 3.9.1996
právní účinky vkladu ke dni 6.9.1996.

POLVZ:212/1996

Z-3900212/1996-705

Pro: Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská 505,
Kostelec, 76314 Zlín; společné jmění

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Kolaudační rozhodnutí 272/1999 ze dne 8.11.1999, právní moc dne 6.12.1999.

POLVZ:18/2000

Z-3900018/2000-705

Pro: Trčala Bohuslav PhDr. a Trčalová Ester PhDr., Štípská 505,
Kostelec, 76314 Zlín; společné jmění

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3/5	64811	1731
3/13	64811	198

- 40 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1314

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

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.06.2026 09:05:44

Podpis, razítko:

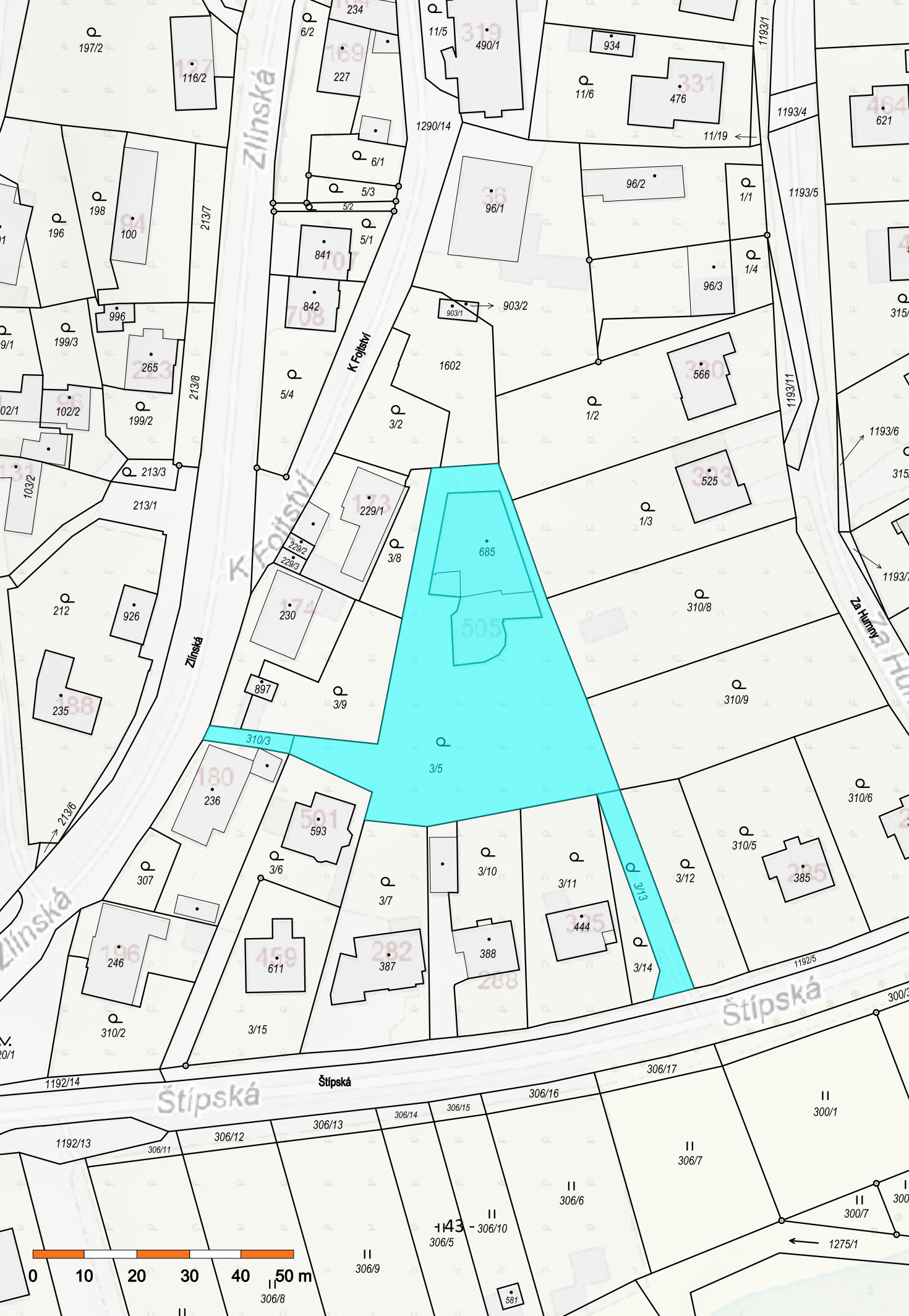
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

Příloha č. 3

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 4

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2

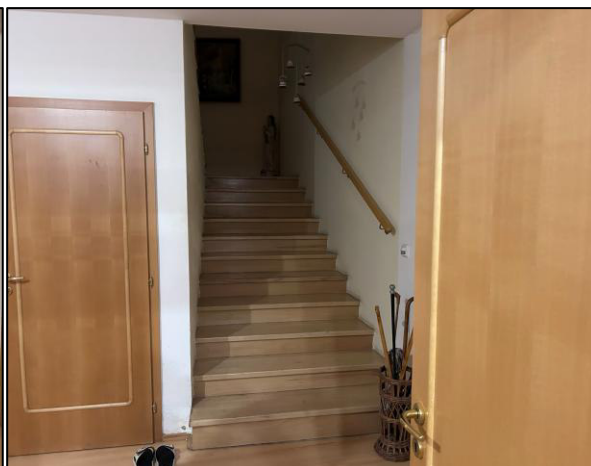
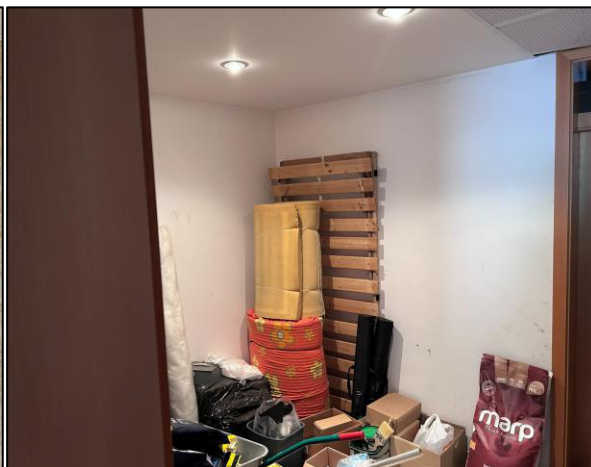


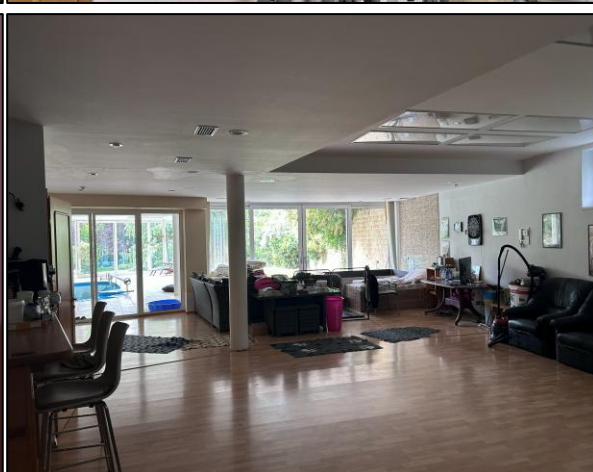
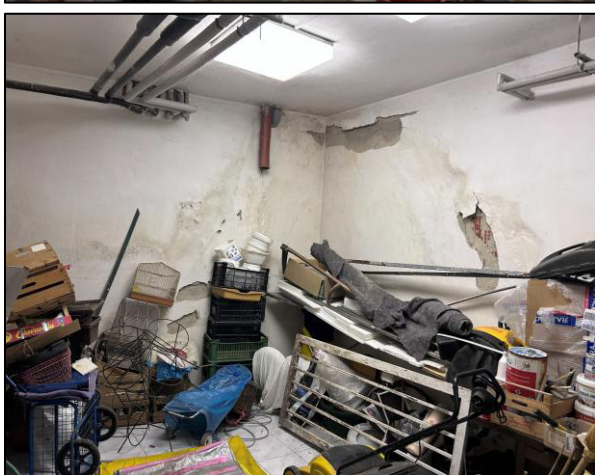
Příloha č. 5

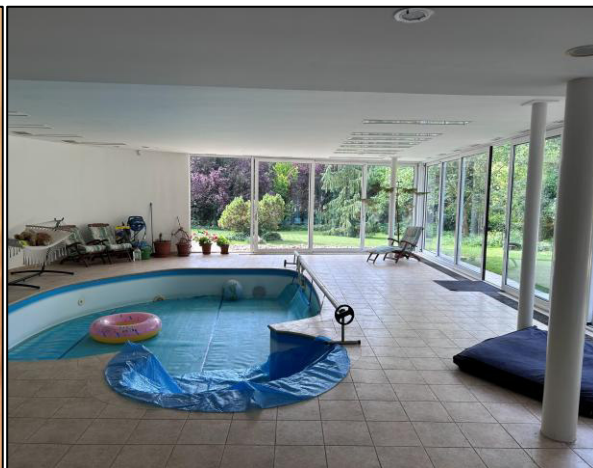
Fotodokumentace

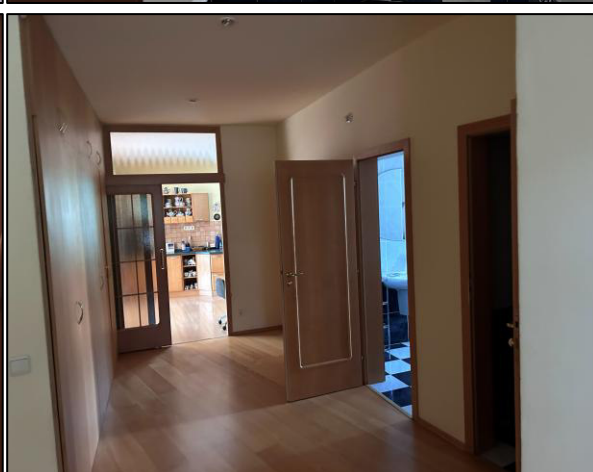
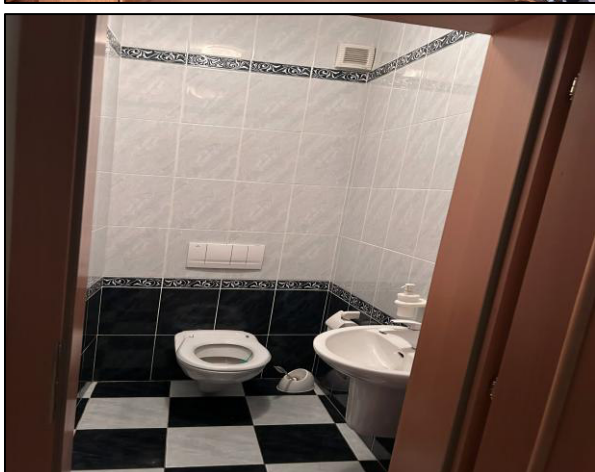
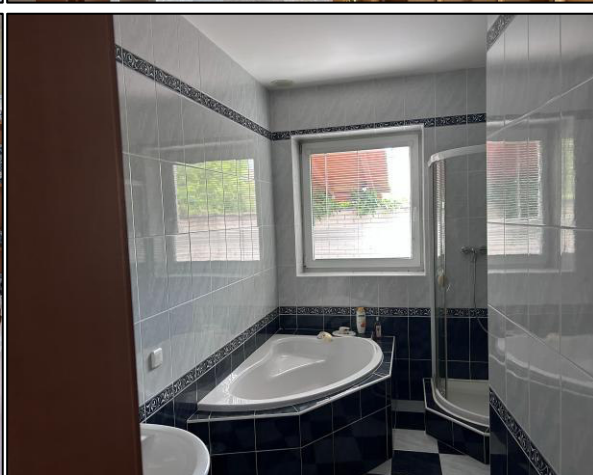
Počet listů: 10

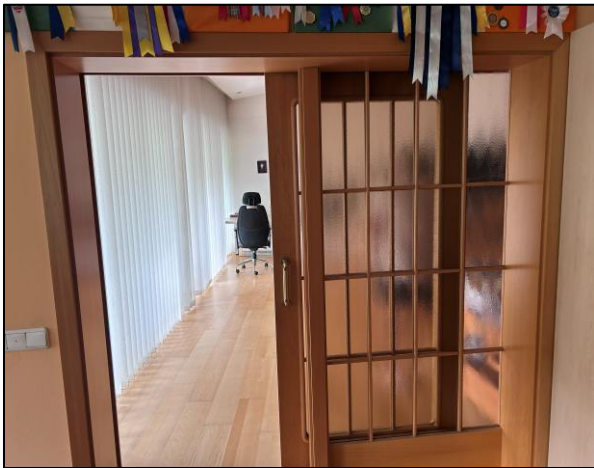
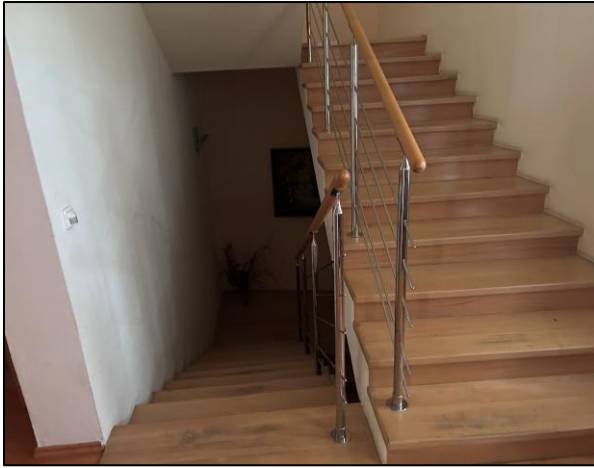


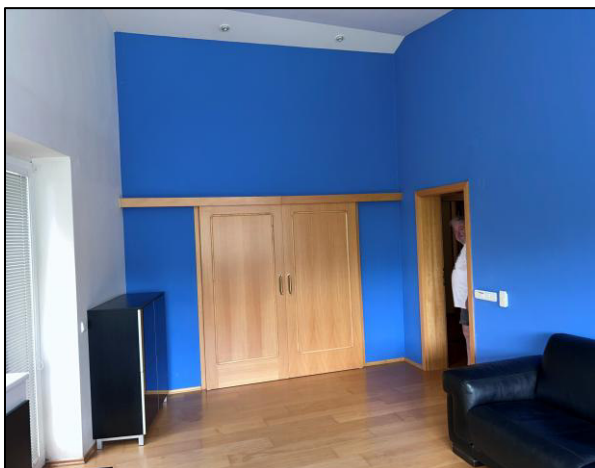


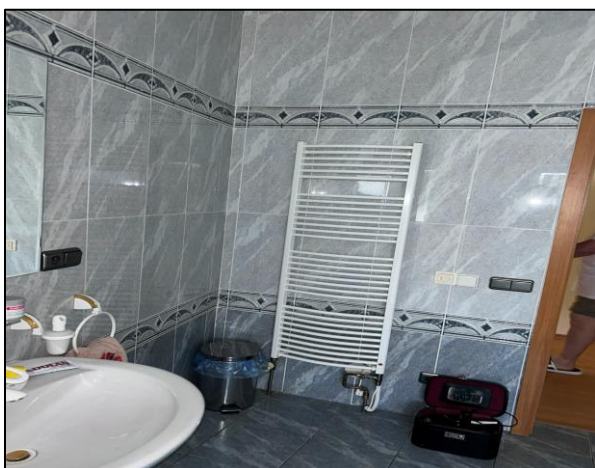
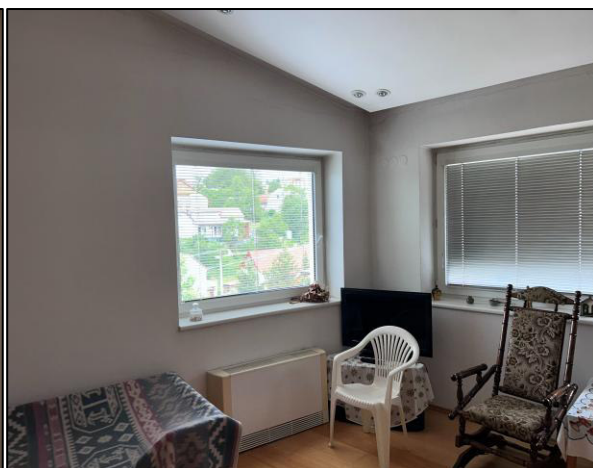














Příloha č. 6

Kolaudační rozhodnutí

Počet listů: 3

Úřad města Zlína, stavební úřad, nám. Míru 12, 761 40 Zlín

Zlín, dne 8. 11. 1999

č. j.: SÚ 272/99/Kul/P

Vyřizuje: Kuličková tel. 7630150

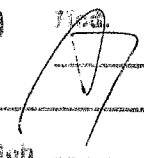
úřad města Zlín.
stavební úřad

Toto rozhodnutí nabylo
právní moci dne: 6. 12. 1999

Doporučeně, na doručení

PhDr. Bohuslav Trčala a PhDr. Ester Trčalová, Mlýnská 661, 763 02 Zlín

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Katastrální úřad ve Zlíně	
Dělo	20. 12. 1999
Podpis	
Příloha	

Stavební úřad Úřadu města Zlína, příslušný podle §117 odst. 1 zák.č. 50/76 Sb. ve znění pozdějších změn a novel, (dále jen stavební zákon) obdržel dne 25. 1. 1999 návrh PhDr. Bohuslava Trčaly a PhDr. Ester Trčalové na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu na pozemku p.č. 3/5, 3/13, 1192/2, st.pl. 685 k.ú. Kostelec pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 6. 5. 1997 pod č.j. "1807/97/Kul v právní moci dne 7. 5. 1997.

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 25. 1. 1999 a na základě výsledku ústního jednání, spojeného s místním šetřením, konaným dne 2. 3. 1999 Stavební úřad ÚmZ, podle §82 odst.1 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby rodinného domu podsklepeného se dvěma nadzemními podlažími. Objekt bude napojen na stávající veřejnou síť nn, stávající řad vodovodu, plynovodu a kanalizace.

Pro užívání stavby Stavební úřad ÚmZ stanoví podle §82 odst. 1, stavebního zákona a §34 vyhl. č. 132/98 Sb. ve znění pozdějších změn a novel, tyto podmínky:

1. Objekt bude užíván pouze k účelu, který je stanoven tímto rozhodnutím
2. Objekt bude užíván a udržován tak, aby nedocházelo k žádným hygienickým, požárním a bezpečnostním závadám
3. Jakékoliv stavební úpravy budou předem projednány na SÚ ÚmZ
4. OkÚ OH, závazný posudek ze dne 25. 2. 1999 pod č.j. 1182-216.2-1999/Výv.

Odůvodnění :

Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí byl přezkoumán v celém rozsahu zejména při ústním jednání, spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 2. 3. 1999.

Stavba byla provedena podle dokumentace, ověřené ve stavebním řízení a byly splněny podmínky stavebního povolení. Užíváním stavby není ohrožen život a zdraví osob ani životní prostředí.

V souladu s ust. §81 odst. 1 stavebního zákona SÚ ÚmZ v kolaudačním řízení zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat veřejné zájmy,

především z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce technických zařízení.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení k Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Zlín podáním na Stavebním úřadu Úřadu města Zlín.

Stavbu je možno užívat až po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Právní moc si stavebník nechá vyznačit Stavebním úřadem ÚmZ na toto rozhodnutí.

Stavbě bylo přiděleno číslo popisné 505, ul. Štípská, Kostelec.



Obdržálek
Ing. Zbyněk Obdržálek

vedoucí stavebního úřadu

Obdrží :

OH OkÚ , OkÚ OPR

Příloha č. 7

Plné znění inzerátů

Počet listů: 8

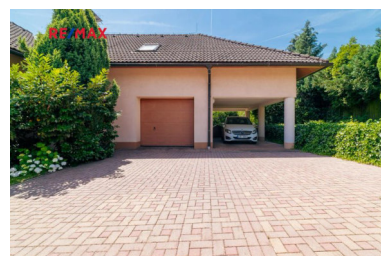
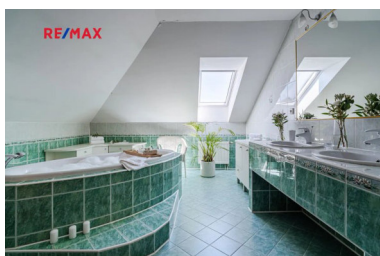
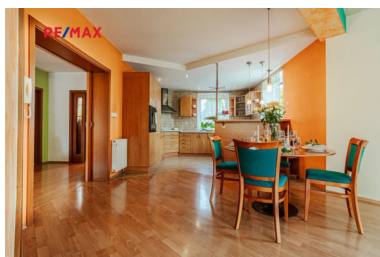
Prodej, Rodinný dům, 298 m², Dolečky I, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

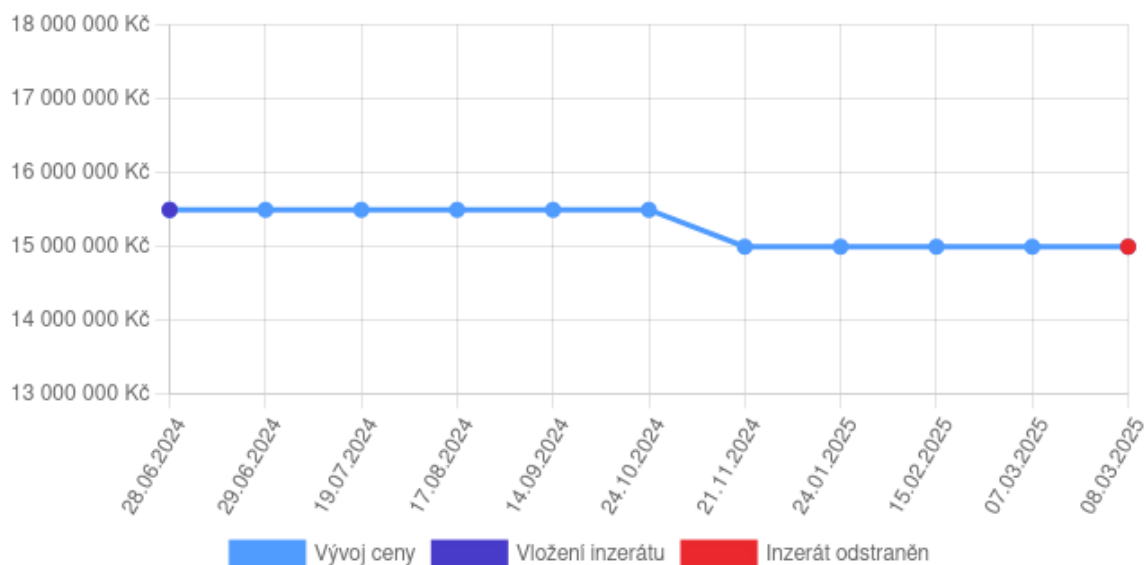
Lokalita	Dolečky I, Zlín, okres Zlín	Cena	14 990 000 Kč
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	20 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	816 m ²
Užitná plocha	298 m ²	Plocha zahrady	605 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme jedinečnou příležitost pořídit si prostornou vilu s dispozicí 7+1 a užitnou plochou 298 m² ve Štípe, městské části Zlína. Vila je ideální pro komfortní rodinné bydlení a nachází se na rohovém pozemku o výměře 816 m². K vile patří krásně udržovaná zahrada o rozloze 605 m², která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci i rodinné aktivity. Centrem domu je prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na terasu a do zahrady, což zajišťuje pohodlné propojení interiéru s přírodou. Kuchyně s jídelnou je vybavena moderními spotřebiči, zatímco krb přidává místu útulnost a teplo. Tento dům disponuje dvěma koupelnami, dvěma šatnami a několika prostornými pokoji, které zajistí pohodlí celé rodině. Vytápění zajišťuje plynový kotel, přičemž v koupelnách je instalováno podlahové vytápění. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Další vybavení zahrnuje bezpečnostní systém, dvě parkovací stání, z nichž jedno je krytá garáž, technickou místnost a vinný sklep. Tato nemovitost se nachází ve Štípe, klidné lokalitě obklopené přírodou, která je známá svou historickou hodnotou, včetně barokního kostela Narození Panny Marie. Štípa nabízí veškerou občanskou vybavenost, jako jsou školy, školky, zdravotní středisko i další služby. V blízkosti najdete také zoologickou zahradu Lešná a mnoho příležitostí pro volnočasové aktivity. Nedaleká pekárna Veka potěší milovníky čerstvého pečiva a tradičních specialit. Pokud hledáte výjimečné místo pro rodinné bydlení, tato vila splní vaše představy. Kontaktujte mě a domluvte si prohlídku. Těším se na setkání!

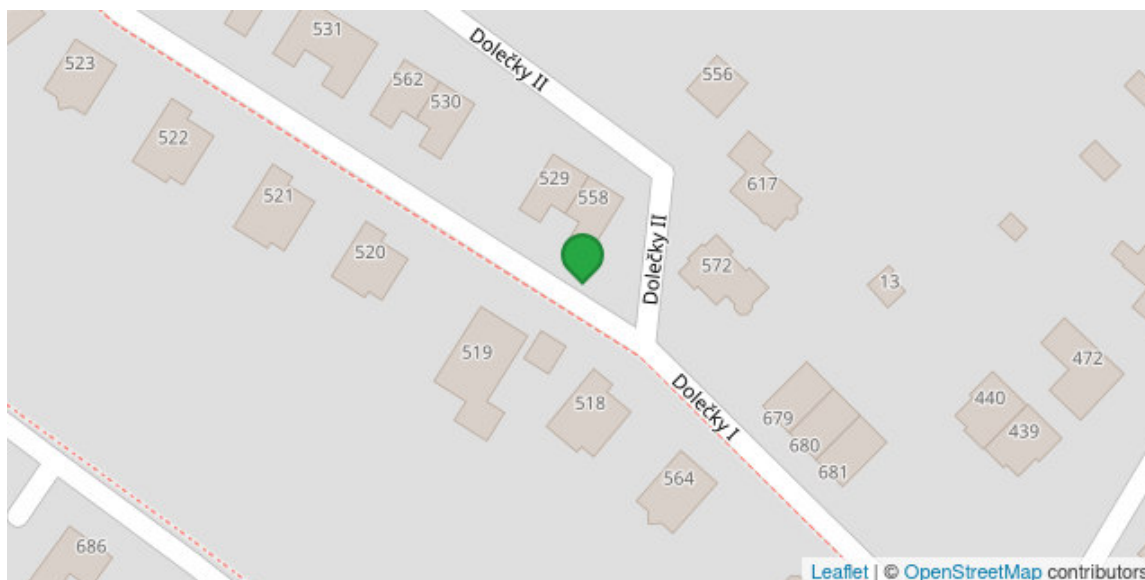
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



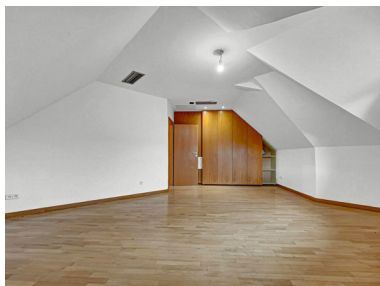
Prodej, Rodinný dům, 364 m², Valy I č.p. 5321, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Valy I č.p. 5321, Zlín, okres Zlín	Cena	18 900 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 498 m ²
Užitná plocha	364 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Euro Reality Zlín nabízí k prodeji vilu, která se nachází v klidné zástavbě zlínské části Paseky a je obklopena udržovanou okrasnou zahradou situovanou na jihovýchod. Vila nabízí velkorysé bydlení ve třech obytných podlažích se spa centrem v suterénu. Tato elegantní nemovitost byla postavena v roce 2000 a je v udržovaném stavu připravena k okamžitému nastěhování. První patro vily je charakterizováno hlavní obytnou částí a prostornou vstupní halou. Z haly je samostatný přístup do všech místností. Na vstupní prostor navazuje obývací pokoj s kuchyní a zimní zahradou/jídelnou s francouzskými dveřmi a příjemným výhledem do venkovní zeleně. Velký obývací pokoj nabízí krb a nachází se nejbližší u vstupu do domu. Dále zde nalezneme ložnici se šatnou a koupelnu s toaletou. Ve druhém patře se nachází dvě ložnice/dětské pokoje s výhledem do zahrady, velká koupelna a šatna. V suterénu domu nalezneme spa centrum s vnitřním bazénem, saunu a sociální zázemí pro relaxační chvíle. Dále technické zázemí domu a místnost pro domácí práce a garáž. Udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a okrasnou zelení příjemně stíní domu, za domem se nachází kotec pro psa. Nemovitost je vybavena podlahovým vytápěním, bezpečnostním systémem, dřevěnými okny či automatickou závlahou zahrady, úspore na energiích pomůže tepelné čerpadlo. Parkování je řešeno garáží pro dva vozy a venkovním stáním pro několik vozů. Penb G - v přípravě

Fotodokumentace



Přirazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-5901/2024-705 Datum podání: 08.07.2024 Datum zplatnění: 30.07.2024 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Zlín, Zlín, okres Zlín

Plocha pozemku: 1501 m² Typ pozemku: zahrada
č. 2643/23 Zlín

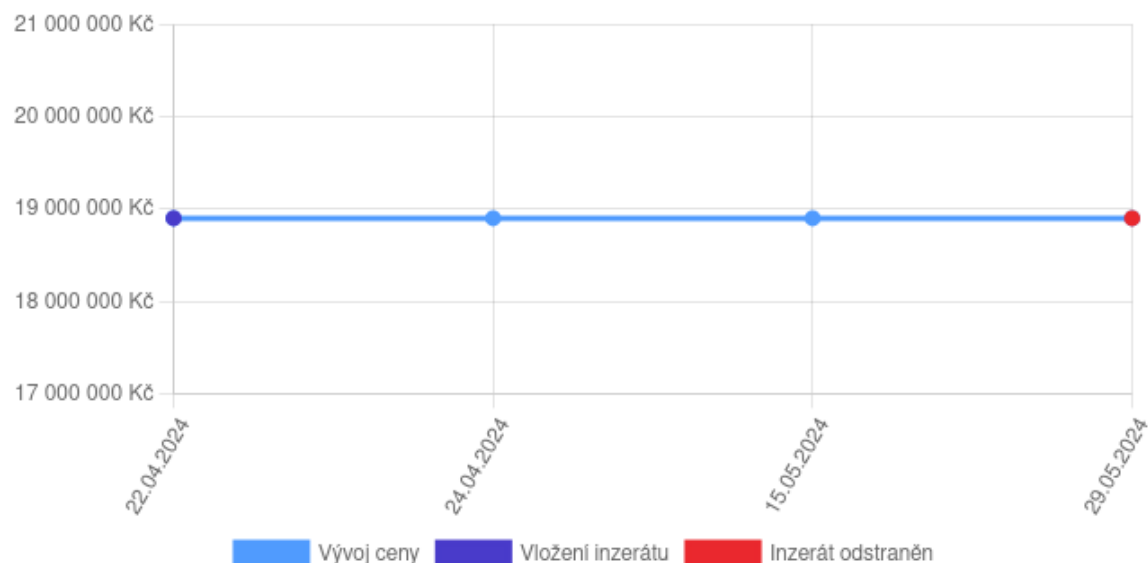
Pozemek, Zlín, Zlín, okres Zlín

Plocha pozemku: 1311 m² Typ pozemku: zahrada
č. 2643/24 Zlín

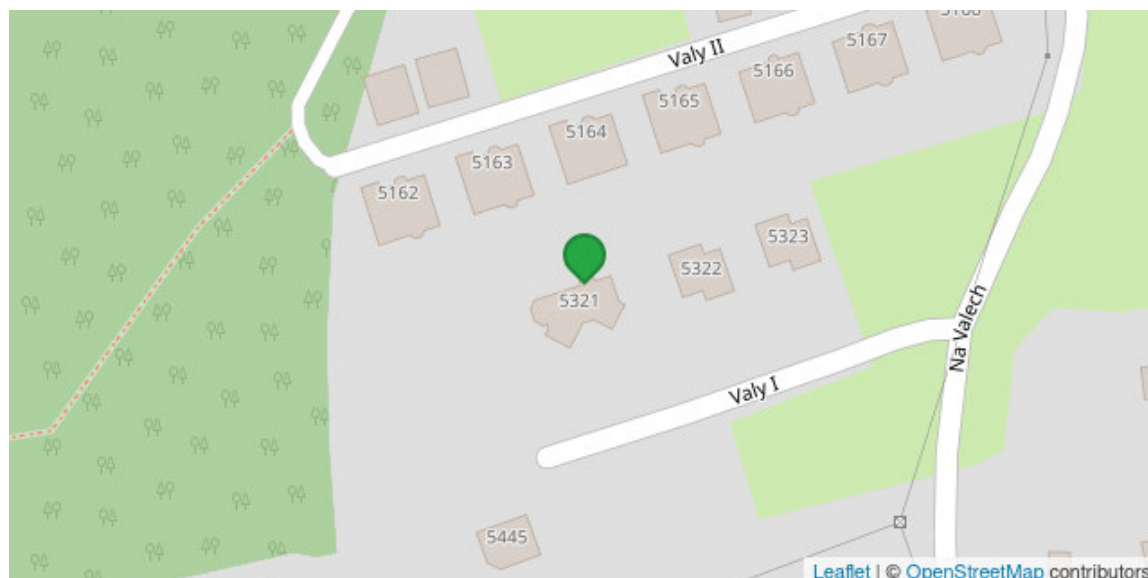
Rodinný dům, Valy I č.p. 5321, Zlín, okres Zlín

Plocha pozemku: 187 m²
stavební č. 8344 Zlín (součástí je stavba č.p. 5321, čst obce Zlín)

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



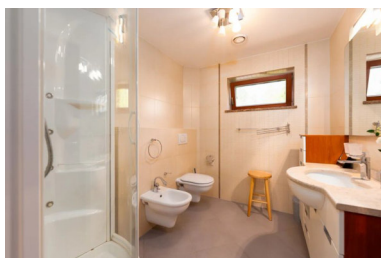
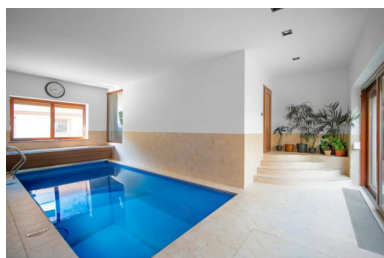
Prodej, Rodinný dům, 512 m², Lukovská, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

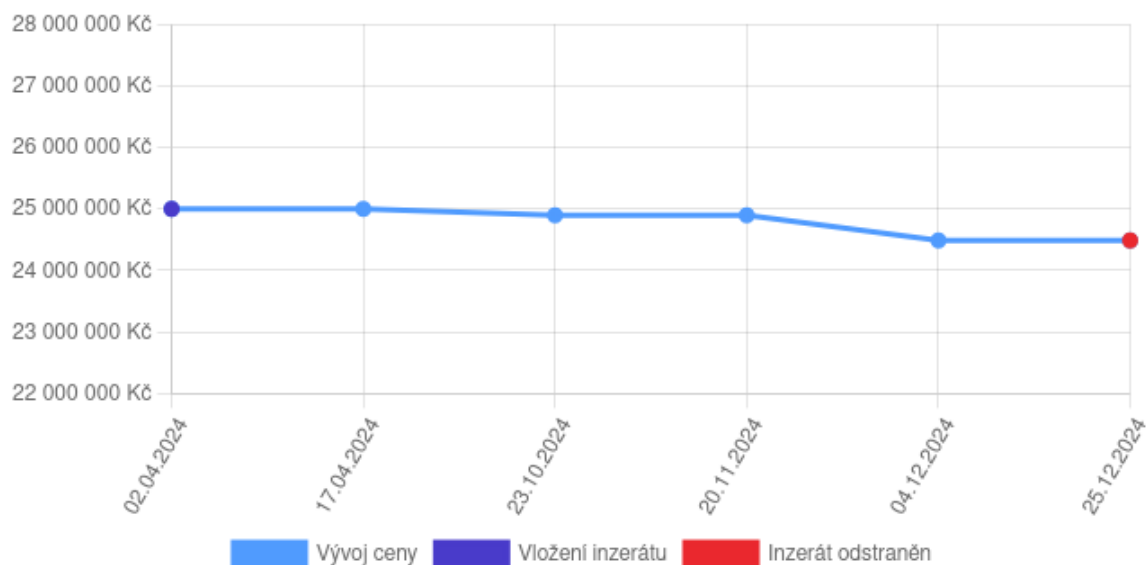
Lokalita	Lukovská, Zlín, okres Zlín	Cena	24 490 000 Kč
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 907 m ²	Užitná plocha	512 m ²
Plocha zahrady	2 000 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Vítejte v Lešné u Zlína, kde se nachází jedinečná rodinná vila s toskánskými prvky, zasazená do malebného prostředí v blízkosti proslulé zoologické zahrady, pouhých 15 minut od města Zlína v lokalitě Zlín-Štípa. Tato nemovitost byla budována od roku 2004 a úspěšně kolaudována v roce 2009. Je umístěna na pozemku o celkové ploše 2907 m², z toho 349 m² činí zastavěná plocha. Impozantní zahrada má rozlohu téměř 2000 m², zbytek tvoří ostatní plochy s možností dalšího venkovního parkování či zahradní a party domek. Celá nemovitost působí nevšedním až okázalým dojmem, a to jak samotný dům, tak i přilehlá, vysoce esteticky řešená zahrada s fontánou téměř až zámeckého charakteru. Velmi důmyslné rozvržení domu spočívá především v oddělení části určené ke společnému trávení domácí pohody v přízemí od téměř separátní klidové části v patře. Osobitě a vkusně zařízené obytné prostory o dispozici 6+kk jsou doplněny prostorami pro praktické i relaxační využití, jako jsou například dvojgaráž nebo vnitřní bazén. Přízemí dominuje prostorný obývací pokoj s volným napojením na kuchyni a elegantním vstupem k bazénu. Z chodby se dále vchází do pracovny, koupelny s WC a technické místnosti. Kuchyň pochází od renomované značky SYKORA se spotřebiči Siemens. Téměř všechny místnosti včetně bazénu jsou napojeny na francouzské dveře s výstupem na terasu a zahradu. Druhé patro disponuje čtyřmi ložnicemi, šatnou, dvěma koupelnami s přístupem na balkón, respektive prostornou terasu a další technickou víceúčelovou místností. Celý dům je zařízen s ohledem na moderní standardy ve vysoké kvalitě, přičemž zejména všechny koupelny jsou na míru vyrobeny v Itálii. Rozvody elektřiny pro napětí 220 V a 380 V jsou provedeny v měděných kabelech. Odpady jsou řešeny připojením na veřejnou kanalizaci, voda je přivedena z obecního zdroje. Topení a ohřev vody fungují na plyn prostřednictvím moderního plynového kotle Viessmann, solárních panelů a ohříváče vody (bojleru) o kapacitě 300 l. V dolním patře podlahové topení + radiátory. Horní patro radiátory. Veranda a koupelny elektrické podlahové topení. Celá stavba disponuje množstvím nadstandardního vybavení včetně klimatizace, centrálního vysavače, kamerového systému a již výše zmíněného bazénu se saunou. Okenní otvory jsou osazeny dřevěnými eurookny jež jsou opatřena venkovními roletami, podlahy pokrývají dřevěné parkety a osvětlení vnitřních prostor zajišťují moderní svítidla od italských výrobců. Obyvatelé domu mohou využívat i další ne zcela běžná zařízení a objekty, jako je party domek o rozloze 34 m², podsklepený, s v Itálii vyrobenou pecí na pizzu a krb. Zahrada je profesionálně navržena, jehož součástí je fontána, a nachází se v ní také zahradní domek o rozloze 30 m². Na pozemku se rovněž nachází dvě studny. Cena je včetně právního servisu a provize RK.

Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

