

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094743/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1285/707 Zlín pro exekuční řízení č.j. 164 EX 24/25.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OLOMOUC, Mgr. Jan Svoboda, soudní exekutor</b>
	Rokycanova 781/19, 779 00 Olomouc

**OBVYKLÁ CENA**

**4 362 000 Kč**

**Počet stran:** 18

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 30.1.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 30.1.2026

## 1. ZADÁNÍ

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1285/707 (byt) v budově Zlín č.p. 1285 (bytový dům, LV 24156) na pozemku parc. č. St. 4295 (LV 24156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 4295 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6313/729725 v kat. území Zlín, obec Zlín, část obce Zlín, okres Zlín, zapsáno na LV 24506.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 15.1.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.12.2025 pod č.j. 164 EX 24/25-74.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.1.2026.

- list vlastnictví č. 24506 ze dne 1.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.12.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 9.12.2025.
- vyzoomění o ohledání ze dne 2.12.2025.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o nemovité věci od povinné.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5316/2025-705. Podání k okamžiku 17.6.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5393/2025-705. Podání k okamžiku 18.6.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8349/2025-705. Podání k okamžiku 15.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1803193.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín  
Adresa nemovité věci: třída Tomáše Bati 1285, 760 01 Zlín

#### Místopis

Město Zlín se nachází ve Zlínském kraji, cca 22 km severovýchodně od města Uherské Hradiště, cca 24 km jihovýchodně od města Kroměříž a cca 27 km jihozápadně od města Vsetín. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy, trolejbusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Zlín v ulici třída Tomáše Bati č.p. 1285 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Morýsovy domy“ se nachází cca 220 m od oceňované nemovité věci. Zastávka trolejbusu „Prostřední“ se nachází cca 450 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Zlín-Podvesná“ se nachází cca 680 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 660/29 Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 9 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 102 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1285/707 se nachází v budově č.p. 1285 v 6. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, spíže, spíže, sklepa a koupelny + WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na východní stranu. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou a WC. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a parkety. Obklady jsou keramické. Byt je po částečné rekonstrukci (koupelna cca 20 let a kuchyň cca 5 let). Byt je určen k modernizaci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	11,40 m <sup>2</sup>
pokoj	23,40 m <sup>2</sup>
pokoj	14,35 m <sup>2</sup>
spíž	0,56 m <sup>2</sup>
předsíň	5,96 m <sup>2</sup>
koupelna	3,51 m <sup>2</sup>
spíž	0,85 m <sup>2</sup>
sklep	3,10 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>63,13 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkon (4,20 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 63,13 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. St. 4295 stojí bytový dům s č.p. 1285. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 286 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 660/29 ve vlastnickém právu statutárního města Zlín.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 15.1.2026 za účasti povinné. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
- nemovitá kulturní památka

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) vstup do budovy k zajištění rozvodu tepla pro Teplo Zlín, a.s. s povinností k jednotce č. 1285/707.

Věcné břemeno užívání místnosti rozvodny v 1. PP objektu, za účelem umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, přístupu k zařízení za účelem provozování, údržby, oprav a rekonstrukce pro EG.D, s.r.o. s povinností k jednotce č. 1285/707.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 62 do 79 m<sup>2</sup>,
- lokalita: okruh cca 100 m.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 1285/707 Zlín

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	63,13 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1285/706 Zlín</b>			
<b>Lokalita:</b>	třída Tomáše Bati 1285			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Zlín v ulici třída Tomáše Bati. Dům má 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	63,48 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 200 000	63,48	66 163	1,00	<b>66 163</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
17.6.2025  
(V-5316/2025-705)

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1285/509 Zlín</b>			
<b>Lokalita:</b>	třída Tomáše Bati 1285			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Zlín v ulici třída Tomáše Bati. Dům má 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a balkon. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	78,39 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
5 130 000	78,39	65 442	1,05	<b>68 714</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
18.6.2025  
(V-5393/2025-705)

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1276/705 Zlín</b>			
<b>Lokalita:</b>	třída Tomáše Bati 1276			
<b>Popis:</b>	Byt 2+1 s lodžii v žádané lokalitě Tř. T. Bati - Morysův dům o celkové ploše 62 m <sup>2</sup> , situovaný v 7. nadzemním podlaží ikonického Morysova domu ve Zlíně, na adrese Tř. T. Bati 1276. Byt je v původním, udržovaném stavu, což nabízí ideální příležitost pro rekonstrukci podle vlastních představ. Dispozice bytu potěší svou velkorysostí - nadstandardně prostorné pokoje poskytují dostatek místa jak pro pohodné bydlení, tak i pro budoucí moderní úpravy. Kromě ložnice a kuchyně zde najdete obývací pokoj se vstupem na lodžii orientovanou na západní stranu, samostatnou komoru a koupelnu s toaletou. Součástí je také sklepní kóje v přízemí domu.			
<b>Užitná plocha:</b>	62,09 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 490 000	62,09	72 314	1,00	<b>72 314</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
15.9.2025  
(V-8349/2025-705)

Minimální jednotková porovnávací cena	66 163 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 064 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	72 314 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>69 064 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,13 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 360 010 Kč</b>

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) vstup do budovy k zajištění rozvodu tepla pro Teplo Zlín, a.s. s povinností k jednotce č. 1285/707.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

## 2.2. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání místnosti rozvodny v 1. PP objektu, za účelem umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, přístupu k zařízení za účelem provozování, údržby, oprav a rekonstrukce pro EG.D, s.r.o. s povinností k jednotce č. 1285/707.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1285/707 Zlín

4 360 010,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno užívání

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

**20 000,- Kč**

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 360 010 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>20 000 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>4 362 000 Kč</b>
slovy: Čtyři miliony tři sta šedesát dva tisíc Kč	

### Silné stránky

- lokalita,
- balkon,
- dostupnost MHD a OV.

### Slabé stránky

- byt k modernizaci.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1285/707 (byt) v budově Zlín č.p. 1285 (bytový dům, LV 24156) na pozemku parc. č. St. 4295 (LV 24156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 4295 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6313/729725 v kat. území Zlín, obec Zlín, část obce Zlín, okres Zlín, zapsáno na LV 24506.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.362.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 1285/707 (byt) v budově Zlín č.p. 1285 (bytový dům, LV 24156) na pozemku parc. č. St. 4295 (LV 24156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 4295 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6313/729725 v kat. území Zlín, obec Zlín, část obce Zlín, okres Zlín, zapsáno na LV 24506.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.362.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) vstup do budovy k zajištění rozvodu tepla pro Teplo Zlín, a.s. s povinností k jednotce č. 1285/707. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno užívání místnosti rozvodny v 1. PP objektu, za účelem umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, přístupu k zařízení za účelem provozování, údržby, oprav a rekonstrukce pro EG.D, s.r.o. s povinností k jednotce č. 1285/707. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.342.000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**4 362 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta šedesát dva tisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

### **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 24506	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Schématické znázornění	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094743/2025.

V Praze 30.1.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 164 EX 24/25 pro Mgr. Jan Svoboda

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 24506

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hudcová Petra, třída Tomáše Bati 1285, 76001 Zlín	795309/4127	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1285/707	byt		byt.z.	6313/729725
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Zlín, č.p. 1285, byt.dům, LV 24156 na parcele St. 4295, LV 24156			
	Parcela	St. 4295	zastavěná plocha a nádvoří		1286m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

vstup do budovy k zajištění rozvodu tepla.

Oprávnění pro

Teplo Zlín, a.s., Družstevní 4651, 76005 Zlín, RČ/IČO:  
25321226

Povinnost k

Jednotka: 1285/707

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2002.

V-2244/2002-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno užívání**

místnosti rozvodny v 1. PP objektu, za účelem umístění a provozování zařízení distribuční soustavy, přístupu k zařízení za účelem provozování, údržby, oprav a rekonstrukce

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Jednotka: 1285/707

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2008.

V-10054/2008-705

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti (bez data). Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:06:05. Zápis proveden dne 08.10.2025.

V-8341/2025-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 10:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 24506

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

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- pohledávky až do výše 3.553.236,- Kč

- všech pohledávek z případných bezdůvodných obohacení do výše 3.553.236,- Kč, které mohou vzniknout nejpozději do 20.9.2044

*Oprávnění pro*

AKOSO REAL s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 14446481

*Povinnost k*

Jednotka: 1285/707

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2023 22:11:19. Zápis proveden dne 18.10.2023.

V-7779/2023-705

*Pořadí k* 21.09.2023 22:11

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

AKOSO REAL s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 14446481

*Povinnost k*

Jednotka: 1285/707

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2023 22:11:19. Zápis proveden dne 18.10.2023.

V-7779/2023-705

*Pořadí k* 21.09.2023 22:11

o **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**

k zajištění pohledávky v celkové výši 85.542,- Kč

povinná: Hudcová Petra, r.č. 795309/4127

*Oprávnění pro*

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

*Povinnost k*

Jednotka: 1285/707

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-25-00435176-Z883 ze dne 16.01.2025. Právní moc ke dni 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 07:05:20. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Zlín

V-1546/2025-705

*Pořadí k* 26.02.2025 07:05

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-25-00435176-Z883 ze dne 16.01.2025. Právní moc ke dni 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 07:05:20. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Zlín

V-1546/2025-705

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 10:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 24506

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

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-25-00435176-Z883 ze dne 16.01.2025. Právní moc ke dni 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 07:05:20. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Zlín V-1546/2025-705

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Rokycanova 19, 779 00 Olomouc**

*Povinnost k*

**Hudcová Petra, třída Tomáše Bati 1285, 76001 Zlín,  
RČ/IČO: 795309/4127**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-24/2025 -13 ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 12:08:46. Zápis proveden dne 06.03.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-1831/2025-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**- povinný: Hudcová Petra, r.č. 795309/4127**

*Povinnost k*

**Jednotka: 1285/707**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-24/2025 -43 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Svobodou se sídlem v Olomouci ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 12:08:46. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-1854/2025-705

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 164 EX-24/2025 - 43 vydané soudním exekutorem Mgr. Janem Svobodou se sídlem v Olomouci. Právní moc ke dni 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 12:02:03. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-3352/2025-705

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš**

*Povinnost k*

**Hudcová Petra, třída Tomáše Bati 1285, 76001 Zlín,  
RČ/IČO: 795309/4127**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-812/2025 -17 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 13:45:43. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-3312/2025-746

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**- povinný: Hudcová Petra, RČ: 795309/4127**

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 10:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 24506

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

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Jednotka: 1285/707**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-812/2025 -19 vydaný soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem se sídlem ve Velké Bíteši ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 13:45:44. Zápis proveden dne 07.11.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-7191/2025-705

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 05.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2009.

V-6934/2009-705

Pro: Hudcová Petra, třída Tomáše Bati 1285, 76001 Zlín

RČ/IČO: 795309/4127

---

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

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

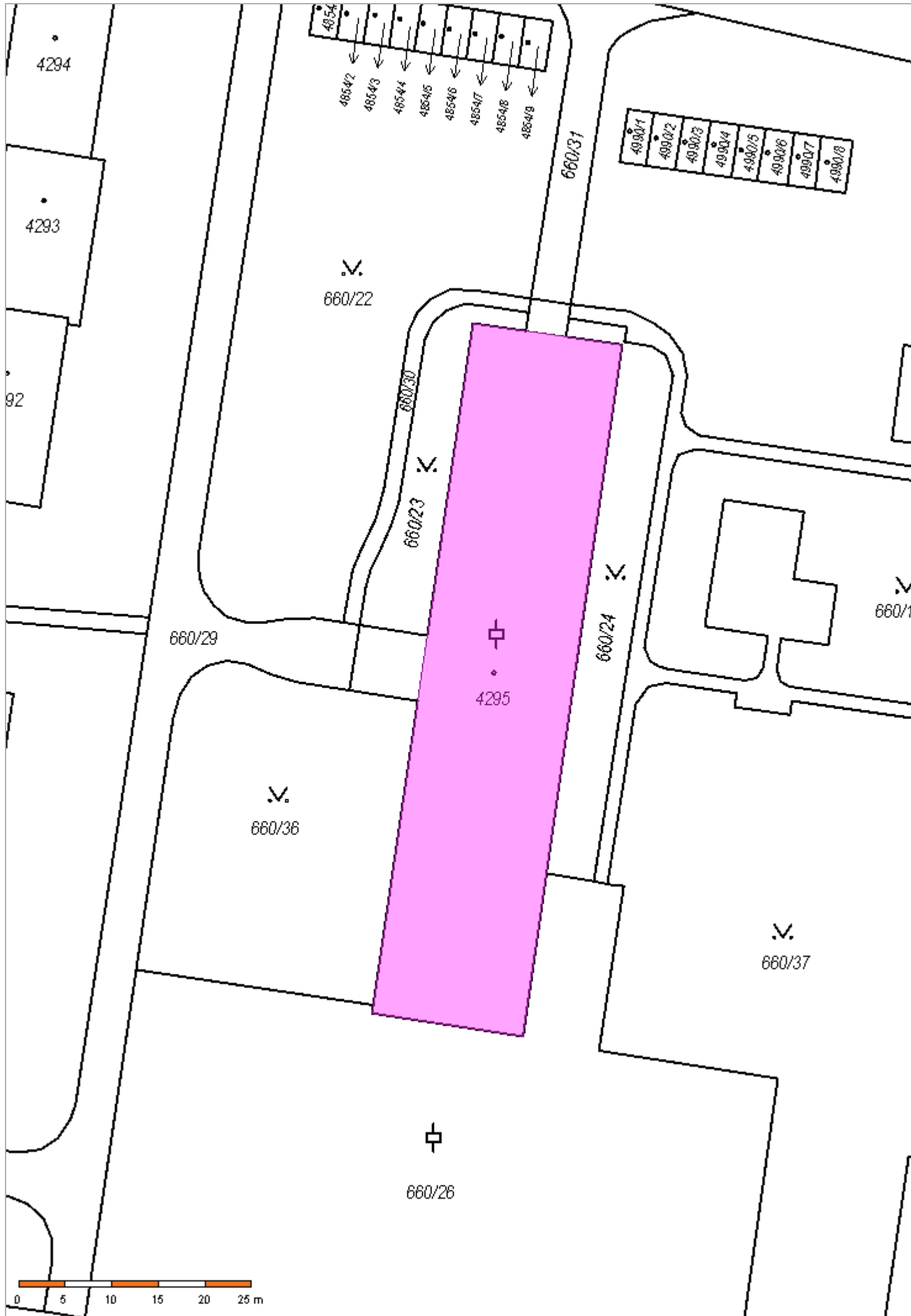
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.**

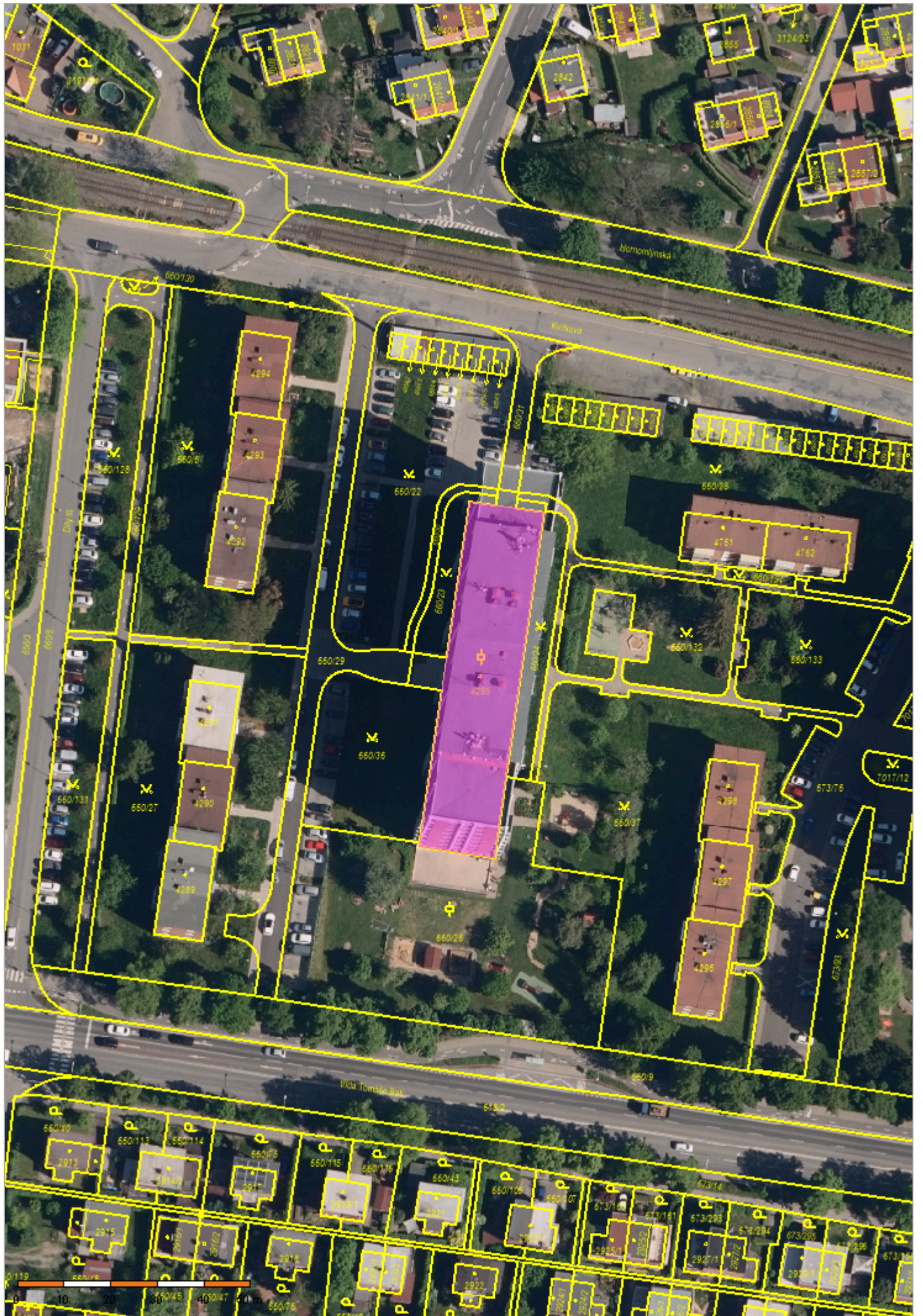
Vyhotovil:

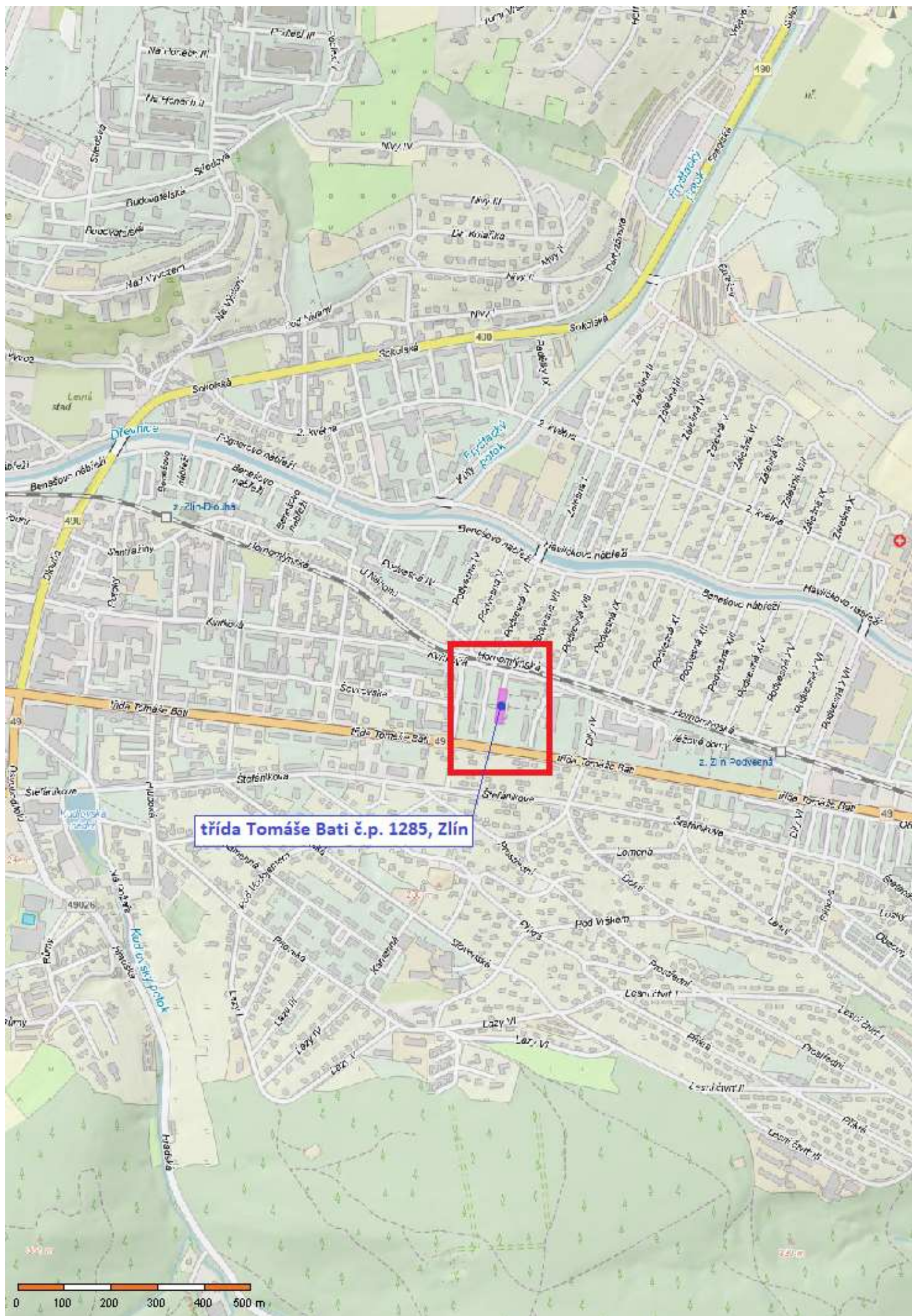
Vyhotoveno: 01.12.2025 10:42:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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





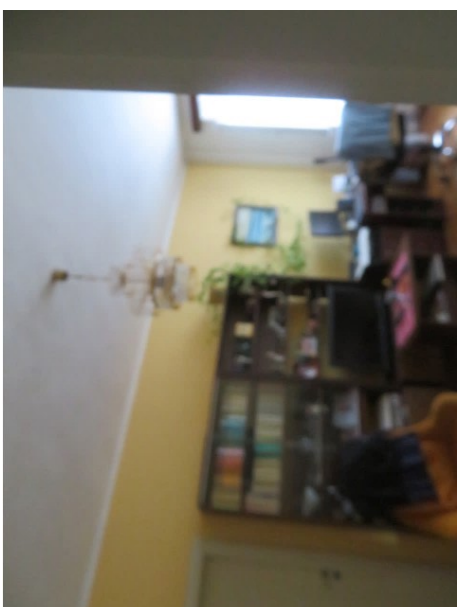
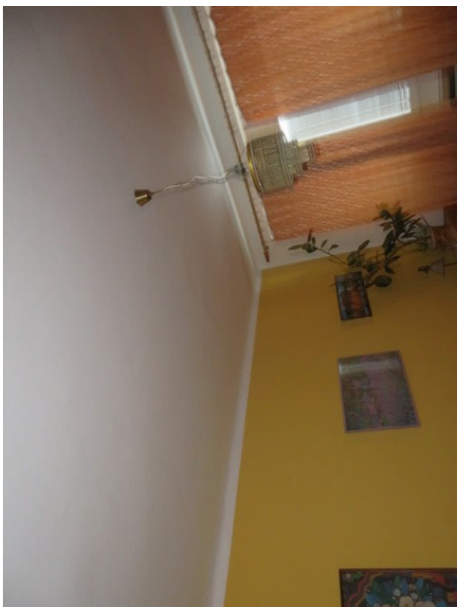


třída Tomáše Bati č.p. 1285, Zlín

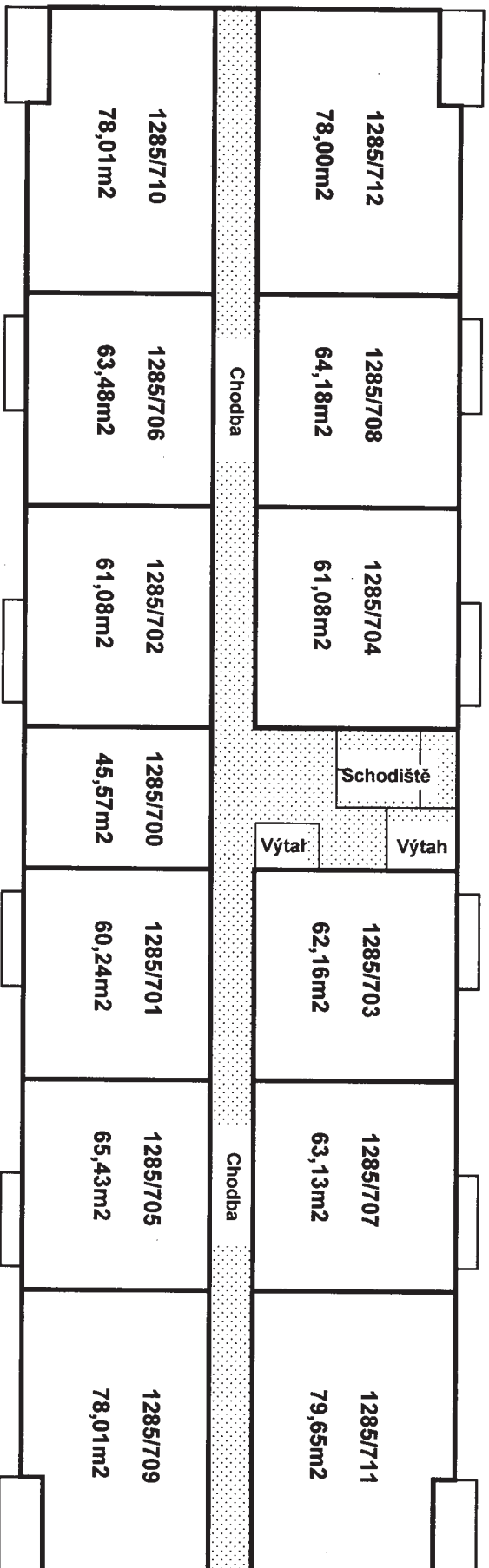








6. NP (ozn. v BD - 7. etáž)



7. NP (ozn. v BD - 8. etáž)

