

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 055507/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 1416/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 1416, 1417, 1418 na pozemku parc.č.st. 2573/1, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 51/4053 na společných částech bytového domu č.p. 1416, 1417, 1418 a na pozemku parc.č.st. 2573/1 v k.ú. Otrokovice, obci Otrokovice a dále pozemku parc.č. 5067 v k.ú. Halenkovice, obci Halenkovice, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v okrese Zlín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 6150, 3569, 3953, 2558.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
	www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:		490/2026

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

Číslo jednací:	137EX12583/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	3 371 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.8.2026

Vyhotoveno: V Brně 3.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 6150, 3569, 3953, 2558 pro k.ú. Otrokovice, Halenkovice ze dne 1.7. a 19.8.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 5.8.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 6150, 3569, 3953, 2558 k.ú. Otrokovice, Halenkovice vyhotovené dne 1.7 a 19.8.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Otrokovice, Halenkovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.8.2026, nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.8.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX12583/25 ze dne 2.7. a 19.8.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 27.5.1997.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 6150, 3569, 3953, 2558 ze dne 1.7 a 19.8.2026 pro k.ú. Otrokovice, Halenkovice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

(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

- 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 s jeho sjednanou cenou při jeho prodeji; jím též odcenění věci odvozením z ceny jiné funkčně srovisitelné věci,

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

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

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

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

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Otrokovice, k.ú. Otrokovice
Adresa nemovité věci: Nádražní 1416, 765 02 Otrokovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla objednatelem předložena částečná dokumentace a to: prohlášení vlastníka budovy ze dne 27.5.1997.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1416/5 situovaná v budově č.p. 1416, 1417, 1418 (vchod č.p. 1416) na pozemku parc.č.st. 2573/1 ve městě Otrokovice, katastrálním území Otrokovice při místní zpevněné komunikaci ul. Nádražní. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 2.NP panelového bytového domu. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou, podsklepený s 8.NP, kde v 1.PP jsou umístěny převážně sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 8.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, sportoviště, školka, škola, obchody, poliklinika, vlakové nádraží a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Dále je předmětem ocenění zemědělský pozemek nacházející se v lánu zemědělských pozemků v k.ú. Halenkovice, na jihozápadním okraji katastrálního území.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří panelový konstrukční systém, střecha je sedlová, krytina ve standardním provedení, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upraven soklovou omítkou. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí výtahu a schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

275/6	Město Otrokovice
275/1	Město Otrokovice

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 2.NP panelového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah pravděpodobně z PVC povrchem, parketové, plovoucí a dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady se předpokládají keramické. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je pravděpodobně z centrální kotelny nebo dálkové, zdroj mimo bytový dům včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně: vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, v kuchyni standardní sporák, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

2.NP - kuchyně (8,47 m²), pokoj (16,00 m²), pokoj (12,02 m²), koupelna (2,00 m²), WC (0,91 m²), předsíň (7,67 m²), sklep (1,98 m²) a balkón (2,27 m²).

Celkem užitná plocha bytu (dle prohlášení vlastníka budovy) pro výpočet srovnávací metody činí 51,32 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (vzhledem k nepřístupnosti bytové jednotky), porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům dle získaných informací z RUIÁN pochází z roku 1990, bytový dům se jeví po celkové revitalizaci v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, stavebně technický stav bytové jednotky uvažují průměrný.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Popis pozemku zapsaného na LV č. 2558 k.ú. Halenkovice:

Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, na jihozápadním okraji katastrálního území v lánu zemědělských pozemků, k datu ocenění využíváný k zemědělským účelům, bez napojení inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše Z- plochy zemědělské.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Komentář: Pozemek parc.č. 5067 se nachází v lánu zemědělských pozemků bez přístupu po vlastních pozemcích.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 6150 ze dne 1.7.2026 pro k.ú. Otrokovice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 6150, příloha znaleckého posudku).

V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 2558 ze dne 19.8.2026 pro k.ú. Halenkovice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekucí (viz. LV č. 2558, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 6150, k.ú. Otrokovice a LV č. 2558, k.ú. Halenkovice, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 5067 hospodář společnost LUKROM plus s.r.o., žádná nájemní smlouva / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. A./ Bytová jednotka č. 1416/5

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Bytová jednotka

2. B./ Pozemek parc.č. 5067

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

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

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. A./ Bytová jednotka č. 1416/5

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

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

Užitná plocha:	51,32 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovitě věci:

1.

Byt

Lokalita:

Nádražní 1411, Otrokovice

Popis:

Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

8.NP

Dispozice:

3+1

Typ stavby:

panel

Užitná plocha:

56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2025)

1,05

K2 Velikost - o něco větší velikost

1,00

K3 Poloha - stejná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení (byt po rekonstrukci)

0,95

K5 Celkový stav - uvažuji o něco lepší celkový stav

0,98

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

k 11/2025

[m²]

Kč/m²

K_c

4 150 000

56,00

74 107

0,98

72 625

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-10208/2025-705





Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-10208/2025-705

2.

Byt

Lokalita:

Nádražní 1413, Otrokovice

Popis:

Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.

Podlaží:

4.NP

Dispozice:

2+1

Typ stavby:

panel

Užitná plocha:

70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2026)

1,00

K2 Velikost - větší velikost

1,05

K3 Poloha - stejná poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

k 05/2026

[m²]

Kč/m²

K_c

3 850 000

70,00

55 000

1,05

57 750

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,

KN, V-4266/2026-705



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-4266/2026-705

3.	Byt				
Lokalita:	Hlavní 1248, Otrokovice				

Popis:	Podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.				
Podlaží:	2.NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	panel				
Užitná plocha:	54,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2026)	1,01				
K2 Velikost - obdobná velikost	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení (byt po rekonstrukci)	0,95				
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav	0,99				
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 03/2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
3 790 000	54,00	70 185	0,95	66 676	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1843/2026-705

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 57 750,- Kč/m² až 72 625,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 65 684,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	57 750 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 684 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 625 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	65 684 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,32 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 370 903 Kč

2. B./ Pozemek parc.č. 5067

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemků přepočtené na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	24,00 m ²
------------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Pozemek

Lokalita:

Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Popis:

Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 2302, prodej 17.7.2025.

Pozemek:

1 557,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2025)

1,02

K2 Velikosti pozemku - větší výměra

1,02

K3 Poloha - lepší poloha

0,98

K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost

1,00

Cena [Kč]

k 07/2025

50 000

Výměra pozemku [m²]

1 557

Jedn. cena

[Kč/m²]

32

Celkový koef.

K_c

1,02

Upr. jedn. cena

[Kč/m²]

33

2.

Pozemky

Lokalita:

Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Popis:

Jedná se o zemědělské pozemky parc.č. 278/5, 330, 3984/4, prodej 4.8.2025.

Pozemek:

4 618,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2025)

1,02

K2 Velikosti pozemku - větší výměra

1,02

K3 Poloha - lepší poloha

0,98

K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost

1,00



Zdroj: valuo.cz, ikarus21.cz,

KN, V-4367/2025-711

Cena [Kč]

Výměra pozemku [m²]

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

k 08/2025

[Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

200 608	4 618	43	1,02	44
---------	-------	----	------	----

3. Pozemky				
Lokalita: Babice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště				
Popis: Jedná se o zemědělské pozemky parc.č. 1243/1, 1243/3, prodej 19.8.2025.				
Pozemek: 507,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2025)				
			1,02	
K2 Velikosti pozemku - větší výměra				
			1,02	
K3 Poloha - lepší poloha				
			0,98	
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				
			1,00	
				
Zdroj: valuo.cz, ikarus21.cz, KN, V-4686/2025-711				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 08/2025				
21 342	507	42	1,02	43

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 33,- Kč/m² až 44,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 40,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 40,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	33 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	40 Kč/m ²
Výměra pozemku	24,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	960 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. A./ Bytová jednotka č. 1416/5****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Bytová jednotka 3 370 902,90 Kč

A./ Bytová jednotka č. 1416/5	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	3 370 000 Kč
slovy: Tři miliony tři sta sedmdesát tisíc Kč	

2. B./ Pozemek parc.č. 5067**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Pozemek 960,- Kč

B./ Pozemek parc.č. 5067**Obvyklá cena po zaokrouhlení****1 000 Kč**

slovy: Jeden tisíc Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**3 371 000 Kč****Silné stránky**Byt:

- klidná lokalita s dobrou dostupností do centra města
- bytový dům po revitalizaci

Pozemek:

- zemědělsky využívaný

Slabé stránkyByt:

- absence vlastního parkování

Pozemek:

- malá výměra

Obvyklá cena**3 371 000 Kč**

slovy: Tři miliony tři sta sedmdesát jedna tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užité plochy bytu a na 1 m² plochy pozemku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě s dobrou dostupností do centra města v bytovém domě po revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a nevýhodou u zemědělského pozemku je jeho velikost. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně, zemědělské pozemky této velikosti spíše omezeně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,

g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 6150, 3569, 3953, 2558 pro k.ú. Otrokovice, Halenkovice ze dne 1.7. a 19.8.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 5.8.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 1416/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 1416, 1417, 1418 na pozemku parc.č.st. 2573/1, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 51/4053 na společných částech bytového domu č.p. 1416, 1417, 1418 a na pozemku parc.č.st. 2573/1 v k.ú. Otrokovice, obci Otrokovice a dále pozemku parc.č. 5067 v k.ú. Halenkovice, obci Halenkovice, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v okrese Zlín, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 6150, 3569, 3953, 2558, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 19.5.2026 po zaokrouhlení na 3.701.000,- Kč (slovy: tři miliony sedm set jedna tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 371 000 Kč

slovy: Tři miliony tři sta sedmdesát jedna tisíc Kč

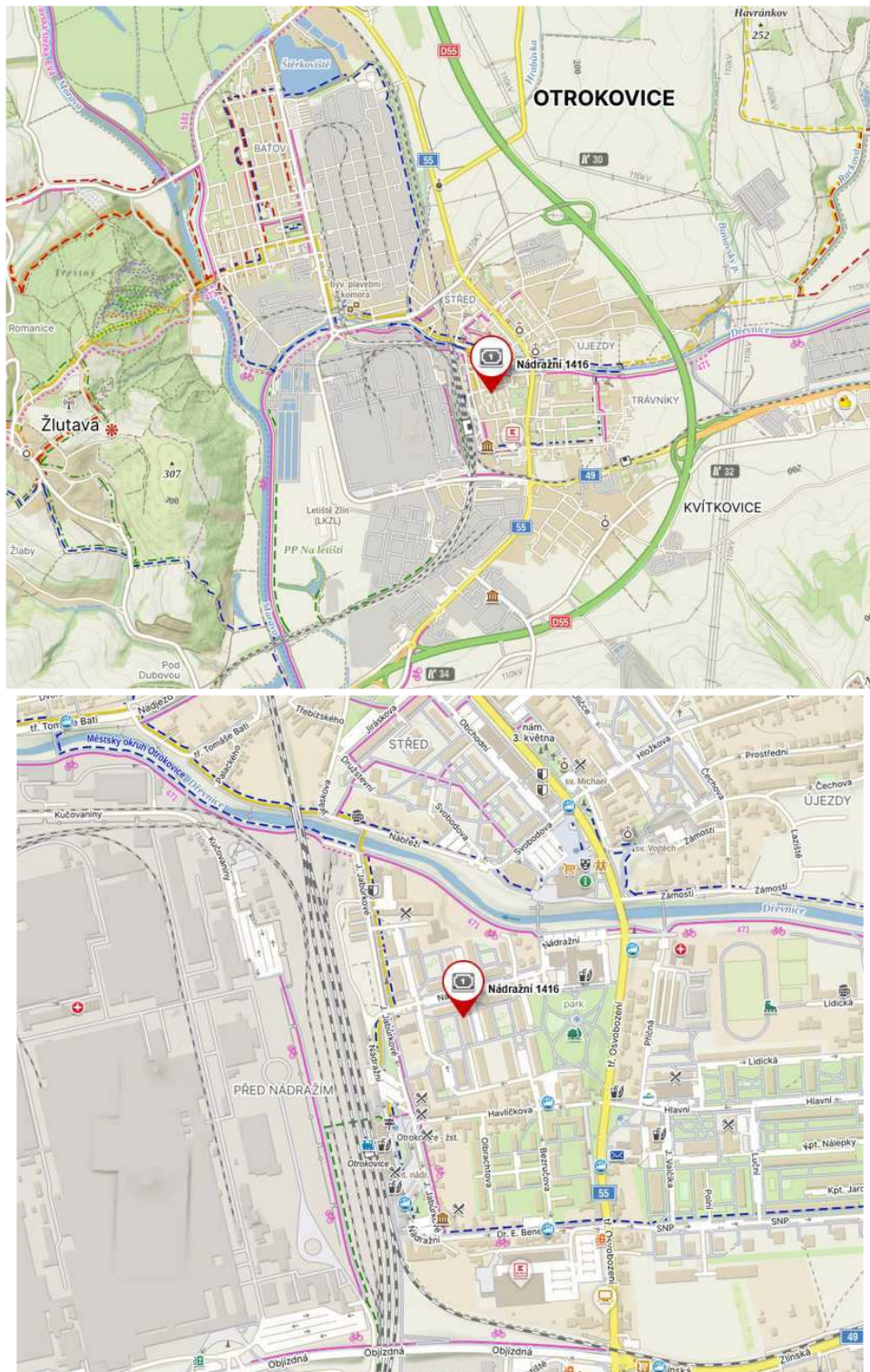
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpisy z katastru nemovitostí.	6
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	6
Srovnatelné jednotky.	6
Výřez z územního plánu (pozemek parc.č. 5067).	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

An aerial photograph of a residential neighborhood with yellow lines delineating individual parcels. The parcels are labeled with lot numbers: 25769, 25767, 25765, 25763, 25761, 25759, 25757, 25755, 25753, 25751, 25749, 25747, 25745, 25743, 25741, 25739, 25737, 25735, 25733, 25731, 25729, 25727, 25725, 25723, 25721, 25719, 25717, 25715, 25713, 25711, 25709, 25707, 25705, 25703, 25701, 25699, 25697, 25695, 25693, 25691, 25689, 25687, 25685, 25683, 25681, 25679, 25677, 25675, 25673, 25671, 25669, 25667, 25665, 25663, 25661, 25659, 25657, 25655, 25653, 25651, 25649, 25647, 25645, 25643, 25641, 25639, 25637, 25635, 25633, 25631, 25629, 25627, 25625, 25623, 25621, 25619, 25617, 25615, 25613, 25611, 25609, 25607, 25605, 25603, 25601, 25599, 25597, 25595, 25593, 25591, 25589, 25587, 25585, 25583, 25581, 25579, 25577, 25575, 25573, 25571, 25569, 25567, 25565, 25563, 25561, 25559, 25557, 25555, 25553, 25551, 25549, 25547, 25545, 25543, 25541, 25539, 25537, 25535, 25533, 25531, 25529, 25527, 25525, 25523, 25521, 25519, 25517, 25515, 25513, 25511, 25509, 25507, 25505, 25503, 25501, 25499, 25497, 25495, 25493, 25491, 25489, 25487, 25485, 25483, 25481, 25479, 25477, 25475, 25473, 25471, 25469, 25467, 25465, 25463, 25461, 25459, 25457, 25455, 25453, 25451, 25449, 25447, 25445, 25443, 25441, 25439, 25437, 25435, 25433, 25431, 25429, 25427, 25425, 25423, 25421, 25419, 25417, 25415, 25413, 25411, 25409, 25407, 25405, 25403, 25401, 25399, 25397, 25395, 25393, 25391, 25389, 25387, 25385, 25383, 25381, 25379, 25377, 25375, 25373, 25371, 25369, 25367, 25365, 25363, 25361, 25359, 25357, 25355, 25353, 25351, 25349, 25347, 25345, 25343, 25341, 25339, 25337, 25335, 25333, 25331, 25329, 25327, 25325, 25323, 25321, 25319, 25317, 25315, 25313, 25311, 25309, 25307, 25305, 25303, 25301, 25299, 25297, 25295, 25293, 25291, 25289, 25287, 25285, 25283, 25281, 25279, 25277, 25275, 25273, 25271, 25269, 25267, 25265, 25263, 25261, 25259, 25257, 25255, 25253, 25251, 25249, 25247, 25245, 25243, 25241, 25239, 25237, 25235, 25233, 25231, 25229, 25227, 25225, 25223, 25221, 25219, 25217, 25215, 25213, 25211, 25209, 25207, 25205, 25203, 25201, 25199, 25197, 25195, 25193, 25191, 25189, 25187, 25185, 25183, 25181, 25179, 25177, 25175, 25173, 25171, 25169, 25167, 25165, 25163, 25161, 25159, 25157, 25155, 25153, 25151, 25149, 25147, 25145, 25143, 25141, 25139, 25137, 25135, 25133, 25131, 25129, 25127, 25125, 25123, 25121, 25119, 25117, 25115, 25113, 25111, 25109, 25107, 25105, 25103, 25101, 25099, 25097, 25095, 25093, 25091, 25089, 25087, 25085, 25083, 25081, 25079, 25077, 25075, 25073, 25071, 25069, 25067, 25065, 25063, 25061, 25059, 25057, 25055, 25053, 25051, 25049, 25047, 25045, 25043, 25041, 25039, 25037, 25035, 25033, 25031, 25029, 25027, 25025, 25023, 25021, 25019, 25017, 25015, 25013, 25011, 25009, 25007, 25005, 25003, 25001, 24999, 24997, 24995, 24993, 24991, 24989, 24987, 24985, 24983, 24981, 24979, 24977, 24975, 24973, 24971, 24969, 24967, 24965, 24963, 24961, 24959, 24957, 24955, 24953, 24951, 24949, 24947, 24945, 24943, 24941, 24939, 24937, 24935, 24933, 24931, 24929, 24927, 24925, 24923, 24921, 24919, 24917, 24915, 24913, 24911, 24909, 24907, 24905, 24903, 24901, 24899, 24897, 24895, 24893, 24891, 24889, 24887, 24885, 24883, 24881, 24879, 24877, 24875, 24873, 24871, 24869, 24867, 24865, 24863, 24861, 24859, 24857, 24855, 24853, 24851, 24849, 24847, 24845, 24843, 24841, 24839, 24837, 24835, 24833, 24831, 24829, 24827, 24825, 24823, 24821, 24819, 24817, 24815, 24813, 24811, 24809, 24807, 24805, 24803, 24801, 24799, 24797, 24795, 24793, 24791, 24789, 24787, 24785, 24783, 24781, 24779, 24777, 24775, 24773, 24771, 24769, 24767, 24765, 24763, 24761, 24759, 24757, 24755, 24753, 24751, 24749, 24747, 24745, 24743, 24741, 24739, 24737, 24735, 24733, 24731, 24729, 24727, 24725, 24723, 24721, 24719, 24717, 24715, 24713, 24711, 24709, 24707, 24705, 24703, 24701, 24699, 24697, 24695, 24693, 24691, 24689, 24687, 24685, 24683, 24681, 24679, 24677, 24675, 24673, 24671, 24669, 24667, 24665, 24663, 24661, 24659, 24657, 24655, 24653, 24651, 24649, 24647, 24645, 24643, 24641, 24639, 24637, 24635, 24633, 24631, 24629, 24627, 24625, 24623, 24621, 24619, 24617, 24615, 24613,

LV č. 2558

Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k bytovému domu



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do domu



Označení č.p.



Nápojení domu na plyn



Pozemek parc.č. 5067

LV č. 6150

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2026 08:20:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 12583/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585599 Otrokovice

Kat.území: 716731 Otrokovice

List vlastnictví: 6150

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

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

Vlastnické právo

Úradník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1416/5	byt		byt.z.	51/4053

Vymezeno v:

Budova Otrokovice, č.p. 1416, 1417, 1418, byt.dům, LV 3569
na parcele St. 2573/1, LV 3953

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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 32.207,- Kč
povinný: Úradník Ivo, r.č. 680318/0593

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1416/5

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-26-02068678-Z762 ze dne 11.03.2026. Právní moc ke dni 14.04.2026. Vykonatelné ke dni 14.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 10:05:09. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Zlín

V-3886/2026-705

Pořadí k 28.04.2026 10:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

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

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-26-02068678-Z762 ze dne 11.03.2026. Právní moc ke dni 14.04.2026. Vykonatelné ke dni 14.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 10:05:09. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Zlín

V-3886/2026-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2026 08:20:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 6150
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***Oprávnění pro*

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

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Regionální pobočka Ostrava VZP-26-02068678-Z762 ze dne 11.03.2026. Právní moc ke dni 14.04.2026. Vykonatelné ke dni 14.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 10:05:09. Zápis proveden dne 20.05.2026; uloženo na prac. Zlín

V-3886/2026-705

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu****o Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno***Povinnost k***Úradník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice, RČ/IČO:**

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-12583/2025 -11 ze dne 28.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2025 16:31:06. Zápis proveden dne 01.07.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7514/2025-703

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****- povinný: Úradník Ivo, r.č. [REDACTED]***Povinnost k***Jednotka: 1416/5**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-12583/2025 -17 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 16:40:08. Zápis proveden dne 17.07.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-4897/2025-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-12583/2025 -25 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 15.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 16:40:08. Zápis proveden dne 17.07.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-4897/2025-705

o Zahájení exekuce**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ctibor Brančík, Sadová 3887/15, Hodonín 69501***Povinnost k***Úradník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice, RČ/IČO:**

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 235 EX-106/2026 -9 ze dne 10.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:01:00. Zápis proveden dne 16.02.2026; uloženo na prac. Hodonín

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2026 08:20:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716731 Otrokovice List vlastnictví: 6150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1085/2026-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Úředník Ivo, RČ: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 1416/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 235 EX-106/2026 -13 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ctiborem Brančíkem se sídlem v Hodoníně ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 235 EX-106/2026 -19 (o opravě) ze dne 09.03.2026. Právní moc ke dni 03.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 235 EX-106/2026 -13 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ctiborem Brančíkem se sídlem v Hodoníně ze dne 13.02.2026. Právní moc ke dni 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2019 14:30:23. Zápis proveden dne 05.11.2019.

V-9493/2019-705

Pro: Úředník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: [REDACTED]

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:

Vyhотовeno: 01.07.2026 10:20:07

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/>.

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

strana 3

LV č. 2558

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2026 14:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 12583/25 pro Exekutorský úřad Brno-

venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585220 Halenkovice

Kat.území: 636908 Halenkovice

List vlastnictví: 2558

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Úředník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5067	24	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Úředník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-12583/2025 -11 ze dne 28.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2025 16:31:06. Zápis proveden dne 01.07.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7514/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Úředník Ivo, RČ:

Povinnost k

Parcela: 5067

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-12583/2025 -32 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 16:32:54. Zápis proveden dne 16.12.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-6549/2025-705

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 137 Ex-12583/2025 -43 (o opravě) ze dne 20.11.2025. Právní moc ke dni 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 16:32:54. Zápis proveden dne 16.12.2025; uloženo na prac. Zlín

Z-6549/2025-705

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín SPU-078865/2026 /Šuj ze dne 26.06.2026. Právní moc ke dni 14.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2026 08:01:00. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-1603/2026-705

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2026 14:20:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585220 Halenkovice
Kat.území: 636908 Halenkovice List vlastnictví: 2558
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ctibor Brančík, Sadová 3887/15, Hodonín 69501

Povinnost k

Úradník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 235 EX-106/2026 -9 ze dne 10.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:01:00. Zápis proveden dne 16.02.2026; uloženo na prac. Hodonín

Z-1085/2026-706

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: Úradník Ivo, RČ: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 5067

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 235 EX-106/2026 -13 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ctiborem Brančíkem se sídlem v Hodoníně ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 235 EX-106/2026 -19 (o opravě) ze dne 09.03.2026. Právní moc ke dni 03.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 235 EX-106/2026 -13 vydaný soudním exekutorem Mgr. Ctiborem Brančíkem se sídlem v Hodoníně ze dne 13.02.2026. Právní moc ke dni 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 17:00:14. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-817/2026-705

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín SPU-078865/2026 /Šuj ze dne 26.06.2026. Právní moc ke dni 14.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2026 08:01:00. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-1603/2026-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín SPU-078865/2026 /Šuj ze dne 26.06.2026. Právní moc ke dni 14.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2026 08:01:00. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-1603/2026-705

Pro: Úradník Ivo, Nádražní 1416, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: [REDACTED]

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2026 14:20:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585220 Halenkovice
Kat.území: 636908 Halenkovice List vlastnictví: 2558
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5067	30850	24

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

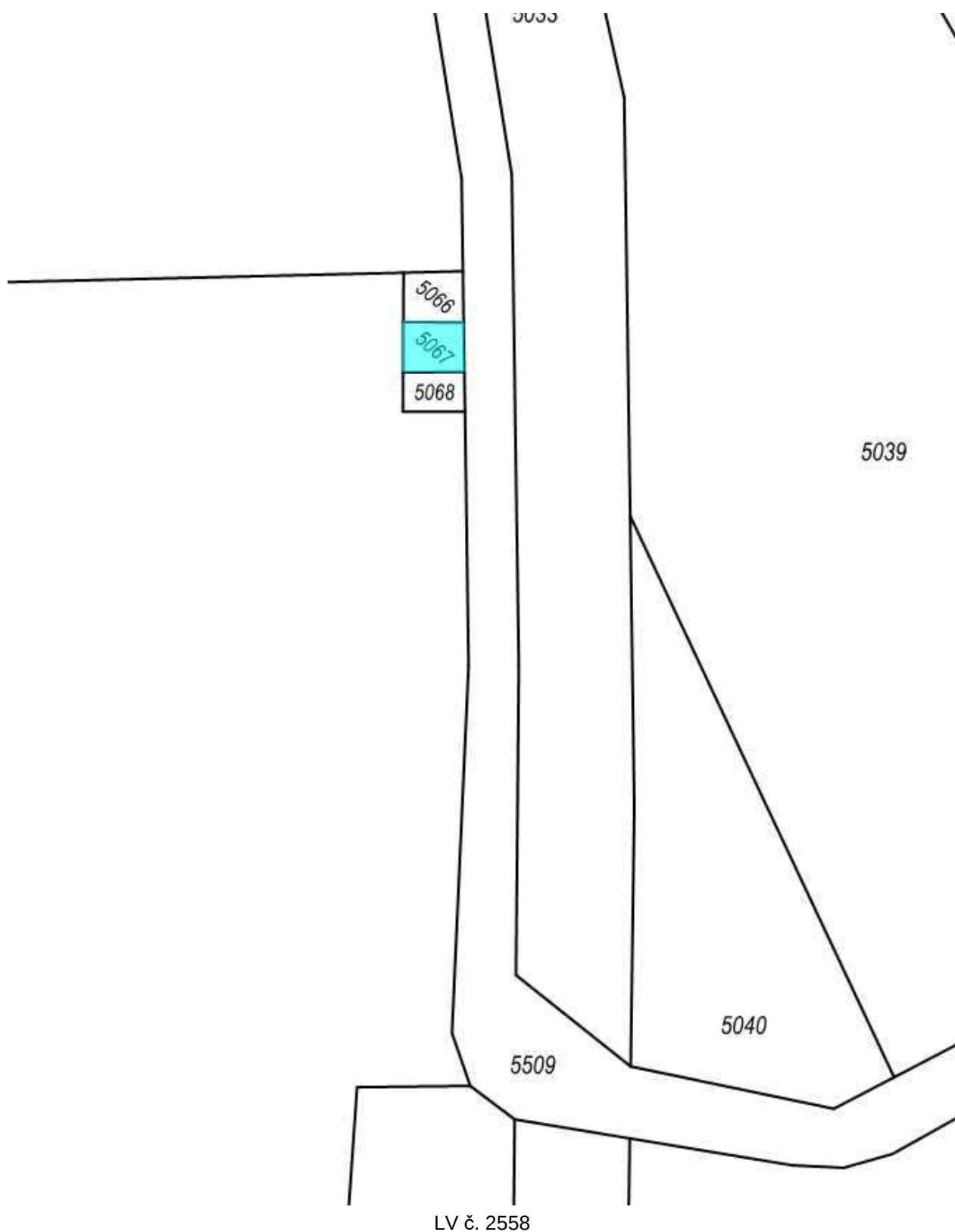
Vyhotoveno: 21.08.2026 02:20:07

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/>.

Kopie katastrální mapy



LV č. 6150, 3953, 3569



Dodejka

R
Doporučené
Řešením
Česká pošta

RR 29713071 8 CZ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla doručena dne hodín minut.

☒ Protože adresát nebyl zastihnut, byla zásilka uložena
a přeručena k vyzvednutí dne 14/9 2016
a současně byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: **NĚMČÍKOVÁ**

☐ Uložená zásilka byla vyzvednuta
dne v hodín minut.

☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě,
byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní
schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

☐ Zásilka

podpis vydávající osoby / doručovatele

Odesílatel:
Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Adresát:
Č.j.: 134 Ex 12583/25
IVO ÚRADNÍK
NADRAŽNÍ 14X6
465 02 OTROKOVICE

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

RR 2971307
13.07.26 292 820 0.006kg
D,UX,NS,EX,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

Část prohlášení vlastníka budovy

P r o h l á š e n í v l a s t n í k a
§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.

O b s a h :

- A. Popis budovy
- B. Vymezení jednotek v budově
- C. Určení společných částí budovy
- D. Úprava práv k pozemku
- E. Práva a závazky budovy
- F. Hospodaření domu
- G. Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
- H. Závěr

Vlastník budovy : Trávníky, bytové družstvo Otrokovice

IČO : 048852

Adresa : Příčná 1541, 765 02 Otrokovice

A. P o p i s b u d o v y

/§5, písm. a/

1. Vlastník budovy sestávající z :

číslo popisné	parcelní číslo pozemku
1416	2573/1
.....	
1417	2573/2
.....	
1418	2573/3
.....	

Nádražní
 ulice :
 Obec :
 Otrokovice
 Otrokovice
 název katastrálního území :
 624 m²
 plocha stavební parcely :
 Zn.: VP/2149/Kt/V z 29.9. 1986
 stavební povolení :
 Otrokovicích
 vydané odborem výstavby v :
 č.j.: VP/1700/Ša/Bě z 27.11. 1989
 kolaudační rozhodnutí :
 Otrokovicích
 vydané odborem výstavby v :

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu ve :
 Zlíně
 v katastru nemovitostí pro obec :
 Otrokovice
 Otrokovice
 a katastrální území :
 68
 na listu vlastnictví č. :

3. Budova :

na zastavěné ploše parc. č. 2573/1 - 2573/3 o výměře 624 m²,
 zapsaného na příslušném listu vlastnictví pro obec Otrokovice,
 vlastník město Otrokovice

Právo k pozemku bude sjednáno prodejem /viz část D tohoto prohlá-
 šení/.

4. Dalšími objekty patřící k budově jsou : vodovodní a kanalizační
 přípojka, klepač koberců, sušáky prádla, leží na pozemku parc.
 číslo 275/1 a katastrálním území Otrokovice.

Popis jednotek :

Jednotka č. 37 je byt označený č. 1416/5 a skládá se z 3 místností s příslušenstvím o následující ploše :

a/ kuchyň	8,47	m2
b/ pokoj	16,00	m2
c/ pokoj	12,02	m2
d/ pokoj	-	m2
e/ koupelna	2,00	m2
f/ WC	0,91	m2
g/ předsíň	7,67	m2
h/ balkon	2,27	m2
i/ sklep	1,98	m2
Celkem podlahová plocha	51,32	m2
Pro zápis zaokrouhleno	51	m2

Vybavení jednotky :

a/ kuchyňská linka	1	ks
b/ sporák	1	ks
c/ vestavěné skříně	2	ks
d/ vana	1	ks
e/ umyvadlo	1	ks
f/ WC	1	ks
g/ míchací baterie	2	ks
h/ infrazářič	1	ks
i/ topná tělesa	3	ks
j/ listovní schránka	1	ks
k/ zvonek, dom. telefon	1	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace - potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, ústředního topení, elektroinstalace kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.
K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jako i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Předmět převodu vlastnictví je ohraničen :

- a/ vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt včetně zárubně /sklep/
- b/ hlavními uzavíracími ventily studené a teplé vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 51/4053 na společných částech budovy.

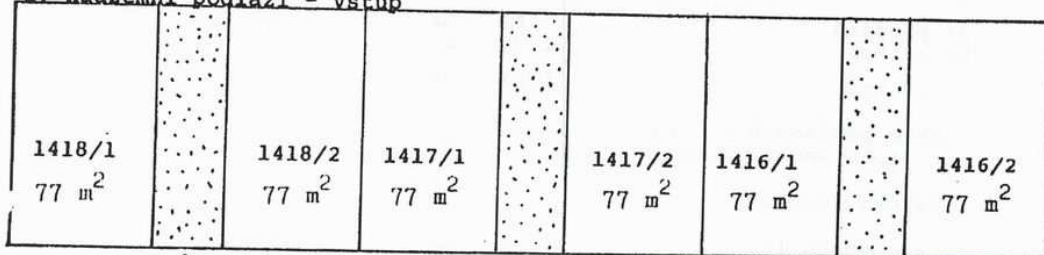
Příloha č. 1

k prohlášení vlastníka budovy

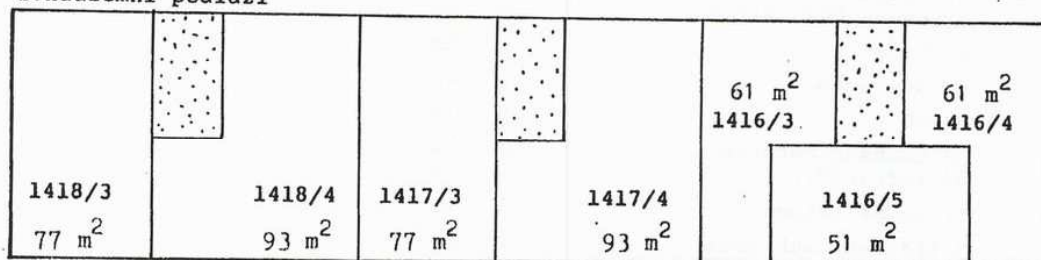
Ze dne: 27. 5. 1997

Katastrální území : OTROKOVICE
 Číslo popisné : 1418, 1417, 1416
 Číslo parcelní : 2573/3, 2573/2, 2573/1
 Původní vlastník : Trávníky, bytové družstvo Otrokovice
 Adresa : Příčná 1541, 765 02 Otrokovice
 IČO : 048 852

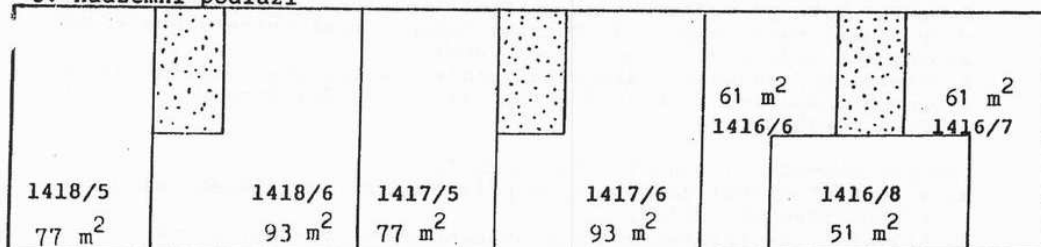
1. nadzemní podlaží - vstup



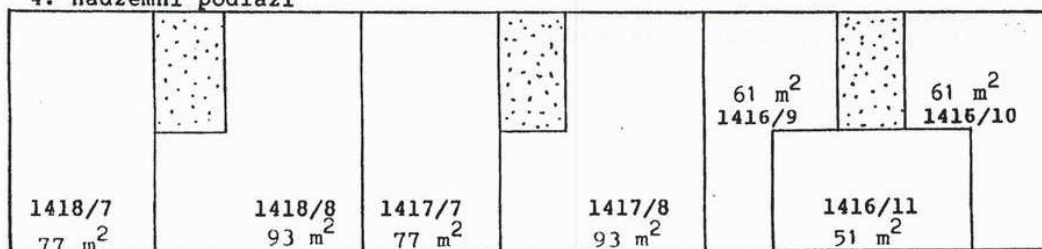
2. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží

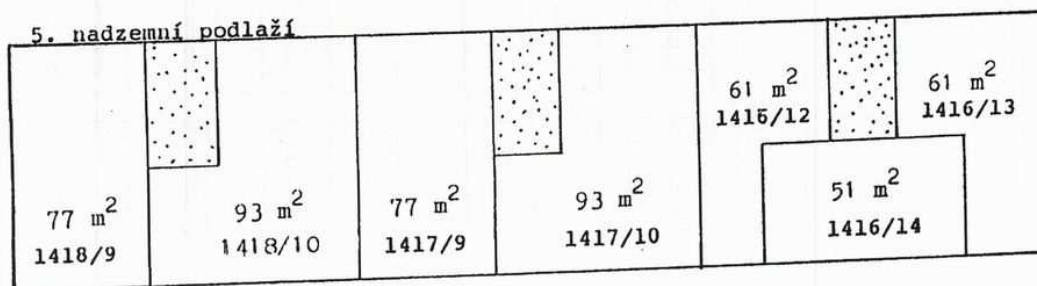


4. nadzemní podlaží

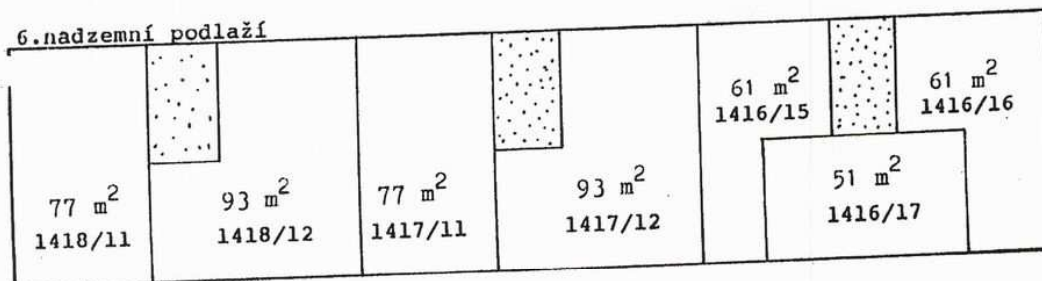


Příloha č. 1 str. 2 k prohlášení vlastníka budovy
Ze dne: 27. 5. 1997

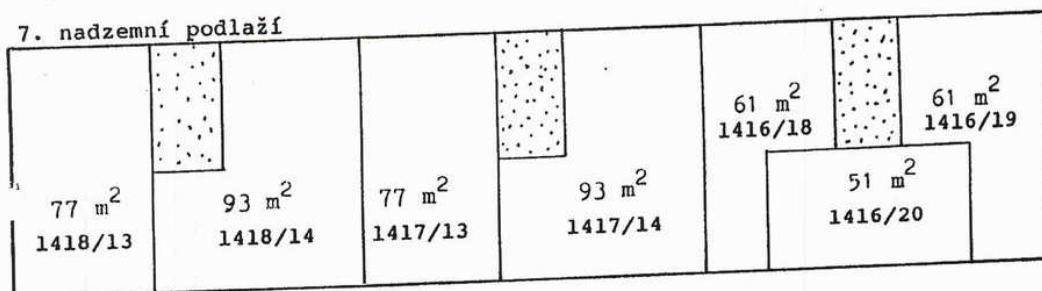
5. nadzemní podlaží



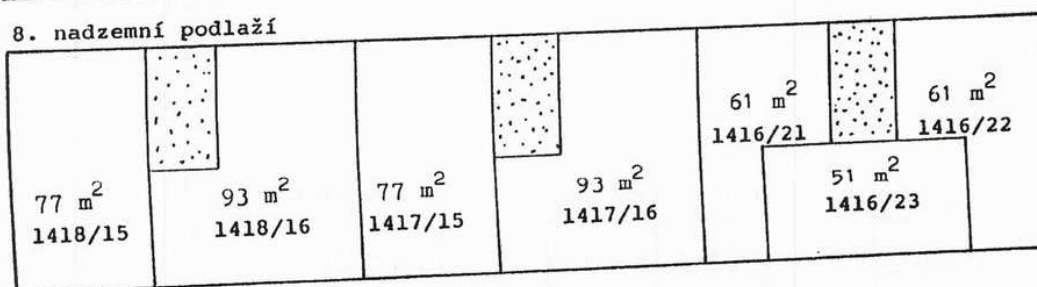
6. nadzemní podlaží



7. nadzemní podlaží

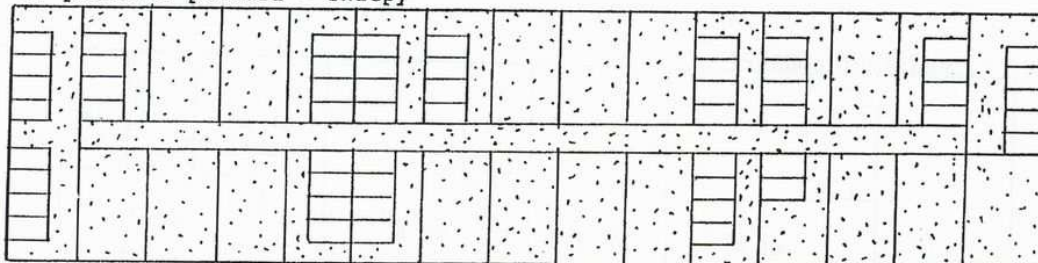


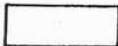
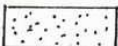
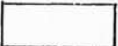
8. nadzemní podlaží



Příloha č. 1 str. 3 k prohlášení vlastníka budovy
Ze dne: 27. 5. 1997

1. podzemní podlaží - sklepy



-  bytová jednotka a sklep
 společné prostory
 garáž
 ostatní bytové jednotky

Sklepy k bytovým jednotkám

1418/15	1418/7	1417/14	1417/3	1417/12	1416/1	1416/12	1416/18	1416/21
1418/16	1418/8	1417/13	1417/11	1417/4	1416/2	1416/9	1416/20	1416/23
1418/13	1418/5	1417/16	1417/9	1417/1	1416/3	1416/11	1416/16	1416/22
1418/14	1418/6	1417/15	1417/10	1417/2	1416/5	1416/10	1416/15	1416/19
1418/11		1418/2	1417/7		1416/4	1416/13		1416/17
1418/12		1418/1	1417/8		1416/6	1416/14		
1418/9		1418/4	1417/5		1416/7			
1418/10		1418/3	1417/6		1416/8			

Srovnatelné jednotky

Prodej bytu

3+1, 56 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 1411, 76502 Otrokovice



Detail nabídky

#1808386



Typ nemovitosti:	byt	Plocha lodžie:	5 m ²
Podlahová plocha:	56 m ²	Plocha sklepa:	2 m ²
Dispozice:	3+1	Stav:	velmi dobrý
Vlastnictví:	osobní	GPS:	49.204939293166, 17.534377253789
Podlaží:	8	Zadáno v:	04.11.2025
Celkem podlaží:	8	Číslo vkladu:	V-10208/2025-705
Příslušenství:	lodžie, sklep		

Popis nemovitosti

Nabízím k prodeji byt 3 + 1 situovaný v oblíbené lokalitě na ulici Nádražní č. p. 1412 v části obce Otrokovice okres Zlín. Tento panelový byt o celkové ploše 56 m² se nachází v osmém patře osmi podlažního objektu, který je ve velmi dobrém stavu. Bytová jednotka je dispozičně velmi dobře řešena a to na obývací pokoj, ložnici s vestavěnými skříněmi a vstupem na klidnou lodžii, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou, kuchyní s jídelním stolem. Kuchyně je vybavena myčkou, varnou deskou, troubou a lednicí s mrazákem. Posledním pokojem je dětský pokoj, opět s dostatkem vestavěných skříní. Byt je vybaven moderním zařízením včetně klimatizace, což zajišťuje komfortní bydlení během horkých letních dnů. K dispozici je výtah, který usnadňuje přístup do bytu v osmém patře. Lokalita je velmi dobře dostupná. V blízkosti je zastávka vlakového spojení. Dále je k dispozici také autobusová doprava a MHD, což zajišťuje pohodlnou dostupnost veškerých služeb a zařízení. Byt se nachází v příjemném prostředí s dostatkem zeleně a v blízkosti občanské vybavenosti. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Prodej bytu

3+1, 56 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 1411, 76502 Otrokovice



Detail nabídky

#1808386

Cenová historie 06.08.2025 - 30.09.2025 (55 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.11.2025	od 4 do 4,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	30.09.2025 (po 55 d.)	4 150 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	06.08.2025	4 150 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Prodej bytu**2+1, 70 m²**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 1413, 76502 Otrokovice

**Detail nabídky**

#2106830



Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	70 m ²
Dispozice:	2+1
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	4
Celkem podlaží:	6
Příslušenství:	lodžie, sklep

Plocha lodžie:	4 m ²
Plocha sklepa:	10 m ²
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.204693878484, 17.534084026717
Zadáno v:	11.05.2026
Číslo vkladu:	V-4266/2026-705

Popis nemovitosti

Prodej bytu v osobním vlastnictví v Otrokovicích na Nádražní ulici. Byt má výměru 56 m² a nachází se ve 4. NP zrevitalizovaného bytového domu (PENB: C). K výměře je třeba připočíst prostorný sklep cca 10 m² a zasklená lodžie 4 m². Byt je příjemný, útulný, slunný, dispozice je 2+1, přičemž část předšíně a šatny je uzavřena a je zde další menší místnost, která může být využita např. jako ložnice, pracovní, šatna apod. Velmi dobrá dostupnost. Vzdálenosti: poliklinika 250 m, MŠ 250 m, ZŠ 950 m, nádraží 400 m, MHD 400 m, park 200 m, supermarket 1 km, Barum Continental 2 km, D55 3 km, okraj Zlína 3 km.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 70 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nádražní 1413, 76502 Otrokovice



Detail nabídky

#2106830

Cenová historie 19.02.2026 - 11.04.2026 (50 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	11.05.2026	od 3,8 do 4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	11.05.2026 (po 29 d.)	3 850 000 Kč Číslo řízení: V-4266/2026-705	-140 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	11.04.2026 (po 14 d.)	3 990 000 Kč	
Zlevněno	28.03.2026 (po 37 d.)	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize RK, včetně provize RK	-210 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	19.02.2026	4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize RK, včetně provize RK	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 54 m²

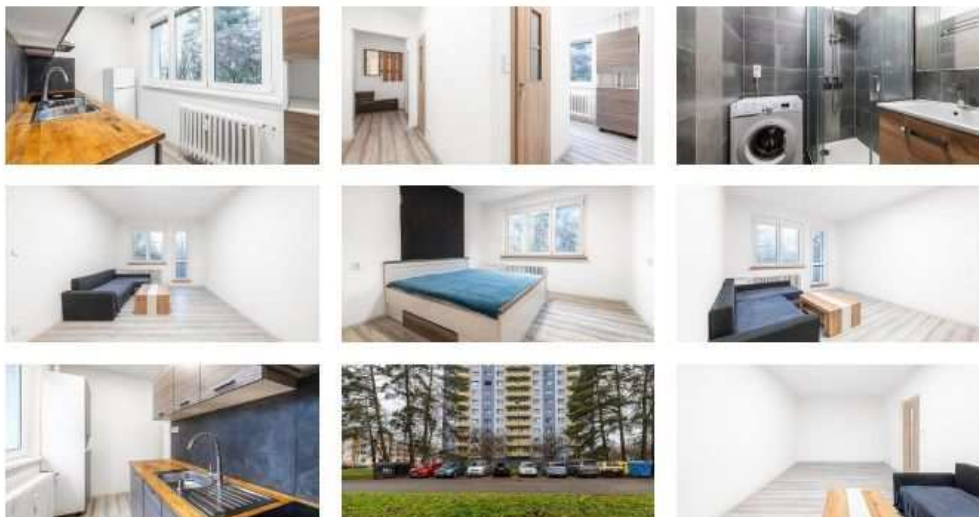
Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 1248, Kvítkovice, 76502 Otrokovice

**Detail nabídky**

#1880713



Typ nemovitosti:	byt	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	54 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:	2+1	GPS:	49.203812160579, 17.542981946115
Vlastnictví:	osobní	Zadáno v:	02.03.2026
Podlaží:	2	Číslo vkladu:	V-1843/2026-705
Celkem podlaží:	12		

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt 2+1 o užitné ploše 54 m², umístěný ve 2. nadzemním podlaží (1. patře) panelového domu v klidné části Otrokovic, v katastrálním území Kvítkovice. Lokalita zajišťuje tiché a příjemné bydlení s veškerou občanskou vybaveností v pohodlné dostupnosti (škola, školka, obchody, restaurace, autobusová zastávka, vlakové nádraží). Byt je v dobrém stavu a nabízí možnost okamžitého nastěhování nebo úprav dle vlastních představ. Dispozice je praktická, s logickým řešením místností. K bytu náleží také balkón a sklepní kóje, což zvyšuje komfort i úložné možnosti. Jedná se o zajímavou příležitost pro vlastní bydlení nebo investici. V případě zájmu o více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Prodej bytu

2+1, 54 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 1248, Kvítkovice, 76502 Otrokovice



Detail nabídky

#1880713

Cenová historie 15.12.2025 - 20.12.2025 (5 d.)

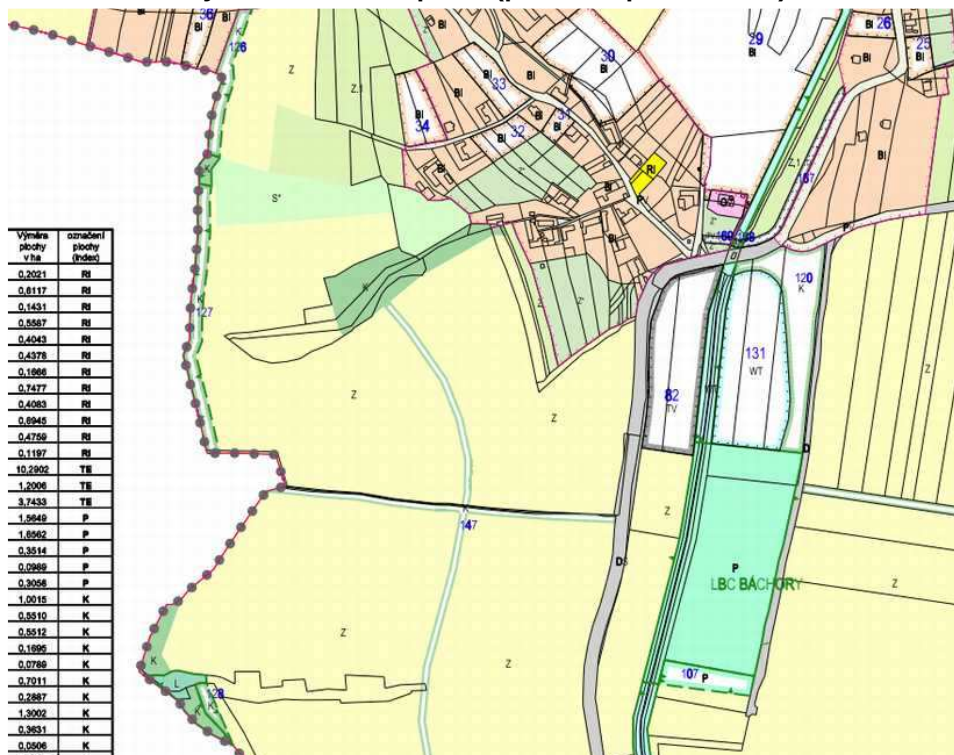
	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.03.2026	od 3,8 do 4 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	20.12.2025 (po 5 d.)	3 790 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	15.12.2025	3 790 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@ocenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 02.09.2026

valuo

Výřez z územního plánu (pozemek parc.č. 5067)



WT	WT
Z*	Z*
K	K
P	P
L	
Z	
Z.1	
S*	

VODNÍ TOKY A PLOCHY

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SPECIFICKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 90/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055507/2026.

V Brně 3.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.