

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 121

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Pozemky
Kraj: Zlínský
Obec: Zlín
Adresa:
Okres: Zlín
Katastrální území: Zlín [635 561]

Pozemky: p. č. 1672/1, ostatní plocha, 219 m², vl. podíl 1 / 6
p. č. 1672/2, ostatní plocha, 8 m², vl. podíl 1 / 6

Účel ocenění: Pro účely dědického řízení

OBVYKLÁ CENA

54 934 Kč

(slovy: padesát čtyři tisíc devět set třicet čtyři)

Vlastnický podíl

1 / 6

9 156 Kč

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

Adresa: Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín

ZHOTOVITEL: Karel Stehlík

Adresa: Sokolská 511, 696 32 Ždánice

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

Počet stran: 8

Podle stavu ke dni: 26.06.2026

Vyhotoveno: Ve Ždánicích 26.6.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Balajka, č. p. 79, 763 23 Horní Lhota, LV: 3918, podíl: 1 / 6
Radek Balajka, Stará cesta 68, 763 14 Zlín, LV: 3918, podíl: 1 / 6
Helena Handlová, Okružní 5550, 760 05 Zlín, LV: 3918, podíl: 1 / 36
Radmila Němcová, Čtvrť Frant. Bartoše 163, 760 01 Zlín, LV: 3918, podíl: 1 / 108
PLEMENÁŘSKÉ SLUŽBY a.s., U Farny 275, 765 02 Otrokovice, LV: 3918, podíl: 1 / 3
Jiří Plzák, Ševcovská 4075, 760 01 Zlín, LV: 3918, podíl: 1 / 9
RZ Nemovitostní s.r.o., U Hřiště 400, 760 01 Zlín, LV: 3918, podíl: 1 / 9
Věra Slováčková, č. p. 133, 763 15 Hrobice, LV: 3918, podíl: 1 / 108
Vlastislav Štětkař, č. p. 66, 687 12 Bílovice, LV: 3918, podíl: 1 / 108
Vlasta Veselská, Návesní 70, 760 01 Zlín, LV: 3918, podíl: 2 / 36

Místopis

Oceňované pozemky parc. č. 1672/1 a 1672/2 se nacházejí v katastrálním území Zlín, v zastavěném území statutárního města Zlína. Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace a tvoří součást místní komunikační sítě. Nacházejí se v lokalitě s převážně obytnou zástavbou a navazující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Lokalita je dobře dopravně dostupná a napojená na veřejné komunikace i inženýrské sítě v okolí. Pozemky vzhledem ke svému charakteru slouží dopravní obsluze území a nejsou samostatně využitelné pro výstavbu ani jiné komerční využití. Jejich hodnota je dána především jejich funkčním významem jako součásti komunikační infrastruktury.

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

Přístup přes pozemky:

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1672/1 a 1672/2 v katastrálním území Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. 3918. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemky tvoří součást komunikační infrastruktury a slouží k dopravní obsluze území. Svým charakterem a způsobem využití nejsou určeny k samostatné výstavbě ani jinému komerčnímu využití. Jejich obchodovatelnost je omezená a jejich hodnota je dána především jejich funkčním významem a polohou v rámci komunikační sítě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Není v záplavové oblasti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz na pana Josefa Balajku.

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Ostatní plocha, LV 3918

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 227,00 m ²
--

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – Poloha (1,10) Koeficient byl zvýšen s ohledem na výhodnější polohu oceňovaných pozemků. Ty se nacházejí v bezprostřední návaznosti na veřejnou komunikaci, mají lepší dopravní dostupnost a vyšší funkční význam z hlediska obsluhy území.

K2 – Velikost pozemku (0,65) Koeficient zohledňuje výrazný rozdíl ve výměře porovnávaných pozemků. Oceňované pozemky o celkové výměře přibližně 227 m² jsou podstatně menší než porovnávaný ovocný sad o výměře 3 305 m², což má vliv na jejich tržní hodnotu a obchodovatelnost.

K3 – Tvar (0,80) Koeficient zohledňuje méně příznivý tvar oceňovaných pozemků. Ty mají úzký a protáhlý půdorys, který omezuje jejich praktické využití, zatímco porovnávaný ovocný sad má pravidelný tvar umožňující efektivnější hospodaření.

K4 – Přístup (1,05) Koeficient byl zvýšen z důvodu lepšího přístupu oceňovaných pozemků z veřejné komunikace, což představuje výhodnější dopravní obslužnost.

K5 – Územní plán (0,80) Koeficient zohledňuje rozdílné funkční využití podle územního plánu. Porovnávaný ovocný sad nabízí širší možnosti využití v souladu s územně plánovací dokumentací, zatímco oceňované pozemky jsou určeny jako ostatní komunikace, což jejich využití významně omezuje.

K6 – Využitelnost (0,75) Koeficient odráží nižší využitelnost oceňovaných pozemků. Pozemky slouží jako komunikace a jejich využití je omezeno na dopravní funkci, zatímco ovocný sad lze využívat k zemědělské činnosti nebo jinému přípustnému způsobu využití.

K7 – Právní stav (1,00) Právní stav obou porovnávaných nemovitostí je srovnatelný. U obou listů vlastnictví jsou evidována obdobná právní omezení, proto nebyla provedena žádná cenová úprava.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	pozemek ovocného sadu na p.č. 1667/2, Mládcova, Zlín			
Lokalita:	Mládcova, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika			
Popis:	Odborně vyjádřená cena pozemku p.č. 1667/2, ovocný sad			
Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1667/2 v katastrálním území Zlín, zapsaný na LV 3928. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad o výměře 3 305 m². Pozemek je situován v okrajové části města Zlína v lokalitě s převahou ploch zeleně, zahrad a zemědělsky využívaných pozemků. Slouží k zemědělskému a zahrádkářskému využití. V okolí se nachází obdobné pozemky a rozptýlená zástavba rodinných domů. Pozemek je udržovaný a využíván jako ovocný sad. Na pozemku se nenachází stavba evidovaná v katastru nemovitostí. Stav odpovídá obvyklému způsobu užívání obdobných pozemků v dané lokalitě.				
Pozemek:	3 305,00 m ²			
Užitná plocha:	3 305,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha	1,10	Zdroj: odborné vyjádření k ceně č. 120, zhotovitel Karel Stehlík		
K2 Velikosti objektu	0,65			
K3 Tvar	0,80			
K4 Přístup	1,05			
K5 Územní plán	0,80			
K6 Využitelnost	0,75			
K7 Právní stav	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 13.5.2026	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 220 960	3 305	672	0,36	242

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K_C	
1. pozemek ovocného sadu na p.č. 1667/2, Mládcova, Zlín											242,-
2 220 960,-	3 305	672,-	1,10	0,65	0,80	1,05	0,80	0,75	1,00	0,36	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1672/1 a 1672/2 v katastrálním území Zlín, vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Jedná se o pozemky sloužící dopravnímu účelu, jejichž charakter, způsob využití a omezená možnost samostatného hospodářského využití významně ovlivňují jejich tržní hodnotu. Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto zejména k druhu a způsobu využití pozemků, tvaru, přístupu, využitelnosti, právního stavu, územního plánu, jejich poloze, velikosti, funkční návaznosti na okolní komunikační síť, omezené obchodovatelnosti a cenové úrovni obdobných pozemků tvořících součást komunikací nebo plnících obdobnou dopravní funkci. Byla zohledněna skutečnost, že hodnota těchto pozemků zpravidla nedosahuje úrovně stavebních pozemků ani pozemků určených k jinému komerčnímu využití. Na základě provedené analýzy a s přihlédnutím k podmínkám místního trhu byla stanovena jednotková obvyklá cena ve výši 242 Kč/m², která odpovídá charakteru oceňovaných pozemků, jejich reálné obchodovatelnosti a obvyklým cenám obdobných pozemků v dané lokalitě.

Minimální jednotková porovnávací cena	242 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	242 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	242 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1672/1	219	242,00		52 998,00
ostatní plocha - ostatní komunikace	1672/2	8	242,00		1 936,00
Výsledná porovnávací hodnota					54 934 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené analýzy, porovnání s obdobným pozemkem a zohlednění všech rozhodných skutečností byla stanovena obvyklá cena oceňovaných pozemků. Při ocenění byly zohledněny zejména poloha, výměra, tvar, přístup, funkční využití dle územního plánu, využitelnost a právní stav nemovitostí. Výsledná cena představuje odhad ceny, které by bylo možné dosáhnout při prodeji v běžném obchodním styku ke dni ocenění.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou na základě analýzy porovnatelných pozemků v dané lokalitě. Při porovnání byla cena upravena pomocí koeficientů zohledňujících rozdíly v poloze, výměře, tvaru, přístupu, funkčním využití dle územního plánu, využitelnosti a právním stavu. Oceňované pozemky jsou vedené jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, což významně omezuje jejich samostatnou využitelnost i okruh potenciálních zájemců. Přestože mají dobrou dopravní dostupnost, jejich účelové využití neumožňuje dosahovat hodnot obvyklých u pozemků určených k zemědělskému nebo stavebnímu využití. Na základě provedeného porovnání a zohlednění všech cenotvorných faktorů byla stanovena výsledná obvyklá cena ve výši 242 Kč/m², která podle odborného názoru odpovídá charakteru oceňovaných pozemků.

Silné stránky

- poloha v zastavěném území města Zlína,
- přímá návaznost na veřejnou komunikaci a dobrá dopravní dostupnost,
- zajišťují dopravní obsluhu území a mají funkční význam pro okolní nemovitosti,
- stabilizovaný způsob využití bez předpokladu zásadních změn.

Slabé stránky

- omezená možnost samostatného hospodářského nebo komerčního využití,
- nízká obchodovatelnost vzhledem k charakteru pozemků,
- malá výměra pozemků,
- využití je omezeno jejich funkcí jako součásti komunikační infrastruktury,
- omezený okruh potenciálních zájemců.

Obvyklá cena

54 934 Kč

slovy: Padesát čtyři tisíc devět set třicet čtyři Kč

Vlastnický podíl 1 / 6

9 156 Kč

slovy: Devět tisíc jedno sto padesát šest Kč

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

Ve Ždánicích 26.6.2026

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