

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 120

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Pozemky

Kraj: Zlínský

Obec: Zlín

Adresa:

Okres: Zlín

Katastrální území: Zlín [635 561]

Pozemky: p. č. 1667/2, ovocný sad, 3305 m², vl. podíl 1 / 6

Účel ocenění: Pro účely dědického řízení

OBVYKLÁ CENA

2 220 960 Kč

(slovy: dva miliony dvě stě dvacet tisíc devět set šedesát)

Vlastnický podíl

1 / 6

370 160 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: 10

Podle stavu ke dni: 25.06.2026

Vyhotoveno: Ve Ždánicích 25.6.2026

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Balajka, č. p. 79, 763 23 Horní Lhota, LV: 3928, podíl: 1 / 6

Radek Balajka, Stará cesta 68, 763 14 Zlín, LV: 3928, podíl: 1 / 6

Soňa Jaremy, Tlumačovská 2766/26a, 155 00 Praha 5, LV: 3928, podíl: 1 / 3

Bc. Simona Lahodová, Panská zahrada 258, 664 82 Říčany, LV: 3928, podíl: 1 / 3

Místopis

Katastrální území Zlín (kód 635561) je součástí statutárního města Zlín, krajského města Zlínského kraje. Území je tvořeno převážně obytnou zástavbou, plochami zeleně a zemědělskými pozemky. Oceňovaný pozemek parc. č. 1667/2 je veden jako ovocný sad a nachází se v lokalitě s převahou zahrad, sadů a dalších zemědělsky využívaných pozemků. Okolí tvoří převážně plochy zeleně a rozptýlená zástavba rodinných domů. Lokalita je dobře dostupná po místních komunikacích a navazuje na zastavěné území města. Výhodou je klidné prostředí a blízkost občanské vybavenosti města Zlína.

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
		☐ garáže	☐ komerční využití
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☐ bytová zóna
	☐ 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.	

Celkový popis

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.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Není v záplavové oblasti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Je vedena exekuce na pana Josefa Balajku.

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Ovocný sad Zlín, LV 3928

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku:	3 305,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – Poloha - Oceňovaný pozemek se nachází v atraktivní lokalitě s dobrou dopravní dostupností a příznivým okolím. Ve srovnání s porovnávanými nemovitostmi byla jeho poloha vyhodnocena jako mírně výhodnější, což bylo zohledněno zvýšením koeficientu.

K2 – Velikost pozemku - Koeficient zohledňuje rozdílnou výměru porovnávaných pozemků. Oceňovaný pozemek o výměře 3 305 m² je větší než většina porovnávaných pozemků, jejichž výměra se pohybuje přibližně kolem 1 000 m². Výjimku představuje pozemek v lokalitě Kútiky, jehož výměra je vyšší, a proto byl u něj použit odpovídající koeficient.

K3 – Tvar - Oceňovaný pozemek má pravidelný obdélníkový tvar, který umožňuje jeho efektivní využití a hospodaření. Ve srovnání s některými porovnávanými pozemky byl tento tvar vyhodnocen jako příznivější.

K4 – Přístup - Přístup k oceňovanému pozemku je srovnatelný s většinou porovnávaných nemovitostí. Pouze u pozemku v lokalitě Kútiky je přístup méně příznivý, zatímco u pozemků v lokalitě Jižní Svahy je dopravní dostupnost obdobná nebo mírně lepší.

K5 – Územní plán - Z hlediska funkčního využití podle územního plánu jsou porovnávané pozemky převážně obdobného charakteru. Rozdíly mezi nimi nemají na výslednou hodnotu významný vliv, proto byly koeficienty stanoveny s minimálními úpravami.

K6 – Využitelnost - Oceňovaný pozemek je využíván jako ovocný sad. U některých porovnávaných pozemků, zejména v lokalitě Jižní Svahy, lze vzhledem k charakteru území předpokládat širší možnosti budoucího využití, což bylo při porovnání zohledněno příslušným koeficientem.

K7 – Právní stav - Právní stav oceňovaného pozemku je méně příznivý než u porovnávaných nemovitostí, neboť na listu vlastnictví jsou evidována právní omezení související s exekucním řízením vedeným vůči spoluvlastníkovi. Tato skutečnost byla při stanovení koeficientu zohledněna.

Srovnatelné nemovitě věci:

1.	Kútíky, Prštné, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76005, Česká republika			
Lokalita:	Kútíky, Prštné, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76005, Česká republika			
Popis:	Zahrada 4 101 m ² Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Prštné v okrese Zlín vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 972 pod parcelními čísly: Parcela č. 690/2 - o celkové výměře 2622 m ² . Parcela č. 691/1 - o celkové výměře 993 m ² . Parcela č. 690/3 - o celkové výměře 486 m ² GPS: 49.229877, 17.635572. Pozemek může být vhodný i jako spekulativní investice, vzhledem k jeho charakteru a poloze - blízkosti rekreační oblasti. Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení.			
Pozemek:	4 101,00 m ²			
Užitná plocha:	4 101,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha		1,10	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu		0,95		
K3 Tvar		1,05		
K4 Přístup		1,15		
K5 Územní plán		1,00		
K6 Využitelnost		1,00		
K7 Právní stav		0,90		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 30.4.2026	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
615 150	4 101	150	1,14	171

2.	Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika			
Lokalita:	Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika			
Popis:	Lužkovice, podíl o velikosti id. 1/2 na parc. č. 593/1. Pozemek je oplocen, je užíván třetí osobou. Jedná se o zahradu, na které stojí dřevěný domek, u kterého se nepodařilo zjistit vlastníka. Pozemek leží v plochách rekreaci rodinné – RI.			
Pozemek:	1 231,00 m ²			
Užitná plocha:	1 231,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha		1,10		
K2 Velikosti objektu		1,15		
K3 Tvar		1,10		
K4 Přístup		0,95		
K5 Územní plán		1,00		
K6 Využitelnost		1,05		
K7 Právní stav		0,90		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 21.5.2026	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
667 200	1 231	542	1,25	678



Zdroj: Valuo.cz

3.	náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika				
Lokalita:	náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika				
Popis:	Prodej zahrady Nabízíme k prodeji pozemek určený k rekreaci, nacházející se v malebné oblasti Příluky u Zlína, v obci Zlín, okres Zlín. Tento pozemek o celkové ploše 1163 m² je ideální volbou pro všechny, kteří hledají klidné místo k odpočinku, užívání si přírody nebo k vybudování zahrady snů. Pozemek je vymezen jako zahrada a jeho lokace nabízí výjimečné přírodní scenérie, které vás okouzlí. Okolní prostředí je protkáno lesy a zahrnuje malebné úseky podél potoka, což zajišťuje příjemnou atmosféru a možnost aktivního trávení volného času. V blízkosti se nachází i rybník, který vybízí k rybaření a vodním aktivitám, což z něj činí ideální místo pro rodinné výlety a relaxaci. Na pozemek je zajištěn přístup k místnímu zdroji vody, což zabezpečuje pohodlné užívání samotné zahrady. Dále je zde možnost napojení na elektrickou energii s napětím 120 V a 230 V, což rozšiřuje možnosti využití pozemku po různých stránkách. Vzhledem k tomu, že zde není přiveden plyn, je prostor ideální pro situace, kdy preferujete přírodní způsob vaření nebo topení. Dostupnost dopravy je zajištěna jak silničním spojením což znamená, že se do centra Zlína i mimo něj dostanete pohodlně a rychle. Lokalita se tak stává skvělým místem pro rekreaci, ale i pro trvalé bydlení v tichém a příjemném prostředí. Pozemek se nachází v klidné části obce, přičemž okolní krajina nabízí nekonečné možnosti pro pěší turistiku a cykloturistiku. Chcete-li si vychutnat přírodu a zároveň mít blízko k městu, pak je tento pozemek ideální volbou.				
Pozemek:	1 163,00 m ²				
Užitná plocha:	1 163,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Poloha	0,95		Zdroj: Valuo.cz		
K2 Velikosti objektu	1,15				
K3 Tvar	1,10				
K4 Přístup	1,00				
K5 Územní plán	1,00				
K6 Využitelnost	1,00				
K7 Právní stav	0,90				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 4.6.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
927 937	1 163	798	1,08	862	

4. Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika**Lokalita:** Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika

Popis: Prodej zahrady Nabízíme k prodeji pozemek v obci Štípa, nedaleko Zlína, který je ideálním místem pro všechny, kteří hledají klid a pohodu v přírodě. Tento pozemek je určen jako zahrada a nabízí výjimečnou příležitost pro ty, kdo chtějí prožít harmonický život v zeleni. Celková plocha pozemku je 1060m² a poskytuje dostatek prostoru k relaxaci a užívání si volného času. Díky svému umístění je zde také možnost vystavení mobilhome nebo tiny house, čímž lze vytvořit útulný a moderní bydlení s minimálními nároky na údržbu. Tento typ obydlí je ideální pro milovníky minimalismu a ekologického způsobu života. Pozemek nabízí také skvělé možnosti pěstování plodin a chovu zvířat. Můžete si zde zasít vlastní zahradu, pěstovat čerstvé bylinky nebo ovoce a zeleninu, která obohatí váš stůl. Pro milovníky chovu zvířat je tento pozemek jako stvořený – prostor pro malé hospodářství, jako jsou slepice nebo králíci, je zde k dispozici. Navíc je zde možnost napojení na elektřinu, což zajistí komfortní podmínky pro bydlení a provoz. Tato výhoda vám umožní využívat moderní technologie a přitom si užívat přírodní prostředí. Obec Zlín je známá svou příjemnou atmosférou a dostupností veškeré občanské vybavenosti, což zaručuje kvalitní život pro jednotlivce i rodiny. Tato lokalita je ideální pro ty, kteří hledají únik od ruchu města a chtějí se obrátit k přírodě a klidnému životnímu stylu.

Pozemek: 1 067,00 m²**Užitná plocha:** 1 067,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Poloha	1,10
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Tvar	1,05
K4 Přístup	1,00
K5 Územní plán	1,00
K6 Využitelnost	1,00
K7 Právní stav	0,90



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 23.4.2026	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
870 000	1 067	815	1,20	978

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Kútíky, Pršténé, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76005, Česká republika											171,-
615 150,-	4 101	150,-	1,10	0,95	1,05	1,15	1,00	1,00	0,90	1,14	
2. Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika											678,-
667 200,-	1 231	542,-	1,10	1,15	1,10	0,95	1,00	1,05	0,90	1,25	
3. náměstí Míru 63, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, 76001, Česká republika											862,-
927 937,-	1 163	798,-	0,95	1,15	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	1,08	
4. Jižní Svahy, Zlín, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika											978,-
870 000,-	1 067	815,-	1,10	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byla stanovena tržní hodnota pozemku parc. č. 1667/2, druh pozemku ovocný sad, o výměře 3 305 m², zapsaného na LV 3928 v katastrálním území Zlín. Pro srovnání byly použity obdobné pozemky charakteru ovocných sadů, zahrad a zemědělských pozemků nacházející se ve Zlíně a okolních lokalitách s obdobnými podmínkami využití. Lze předpokládat, že nemovitosti použité v porovnávací metodě mají dostatečnou vypovídací hodnotu o realizovaných prodejkách obdobných pozemků a jsou vhodným podkladem pro odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku. Při posuzování bylo přihlédnuto k aktuální situaci na trhu s pozemky, zejména k poloze, výměře, způsobu využití, přístupnosti a charakteru okolního území. Současně byly zohledněny případné rozdíly mezi porovnávanými pozemky a oceňovanou nemovitou věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	171 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	672 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	978 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
ovocný sad	1667/2	3 305	672,00	1 / 1	2 220 960,00
		0	672,00		0,00
Výsledná porovnávací hodnota					2 220 960 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené analýzy trhu, zjištěného stavu nemovité věci a porovnání s obdobnými realizovanými a nabízenými pozemky byla stanovena obvyklá cena pozemku parc. č. 1667/2, druh pozemku ovocný sad, o výměře 3 305 m², zapsaného na LV 3928 v katastrálním území Zlín. Obvyklá cena pozemku byla stanovena ve výši 672 Kč/m². Celková obvyklá cena pozemku o výměře 3 305 m² činí 2 220 960 Kč. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 činí 370 160 Kč. Tato cena byla stanovena ke dni vypracování odborného vyjádření.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena byla stanovena porovnávacím způsobem na základě analýzy cen obdobných pozemků nabízených a obchodovaných ve Zlíně a okolních lokalitách. Při porovnání byly zohledněny zejména poloha pozemku, jeho výměra, druh pozemku (ovocný sad), přístupnost, možnosti využití a celková situace na trhu s obdobnými pozemky. Po provedení jednotlivých úprav porovnávaných pozemků byla stanovena jednotková obvyklá cena ve výši 672 Kč/m², která odpovídá charakteru, poloze a využitelnosti oceňovaného pozemku. Celková obvyklá cena pozemku parc. č. 1667/2 o výměře 3 305 m² byla stanovena ve výši 2 220 960 Kč. Obvyklá cena oceňovaného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 činí 370 160 Kč. Při stanovení ceny podílu nebyla uplatněna žádná další srážka nad rámec podílového ocenění.

Silné stránky

- atraktivní poloha v rámci statutárního města Zlín,
- dobrá dopravní dostupnost,
- větší výměra pozemku (3 305 m²),
- využití jako ovocný sad s potenciálem zahrádkářského a rekreačního využití,
- klidné prostředí s převahou zeleně.

Slabé stránky

- pozemek není určen k individuální bytové výstavbě,
- omezené využití vyplývající z druhu pozemku a územně plánovací dokumentace,
- nižší likvidita oproti stavebním pozemkům,
- případná závislost na přístupu přes okolní pozemky,
- spoluvlastnický podíl 1/6, který může snižovat obchodovatelnost podílu na trhu.

Obvyklá cena

2 220 960 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě dvacet tisíc devět set šedesát Kč

Vlastnický podíl 1 / 6

370 160 Kč

slovy: Tři sta sedmdesát tisíc jedno sto šedesát Kč

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

Ve Ždánicích 25.6.2026

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