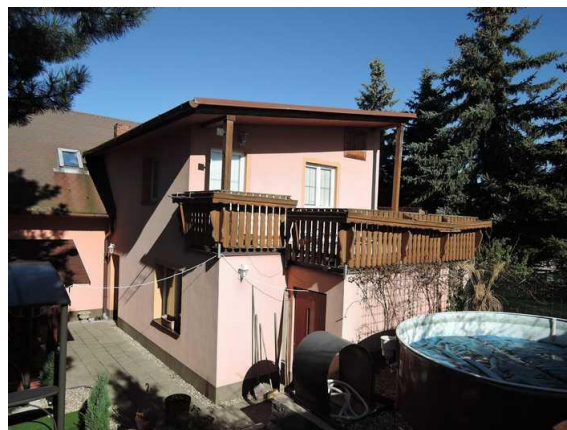


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019293/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 107, součástí je stavba: Kostelec u Holešova, č.p. 49, rod. dům, zapsaných na LV číslo 48 katastrální území Kostelec u Holešova, obec Kostelec u Holešova, okres Kroměříž

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5751/2024

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446  
Zenklova 2530/23  
180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 372/20-66

**Počet stran:** 28 z toho 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.03.2024

**Vyhotoveno:** V Hranicích 05.04.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 107, součástí je stavba: Kostelec u Holešova, č.p. 49, rod. dům, zapsaných na LV číslo 48 katastrální území Kostelec u Holešova, obec Kostelec u Holešova, okres Kroměříž

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.03.2023.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 22.02.2024, LV číslo 48, k.ú. Kostelec u Holešova
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z Obecního úřadu, které sdělil starosta obce
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů [sreality.cz](http://sreality.cz), [nemovitosti.eu](http://nemovitosti.eu), [reality.cz](http://reality.cz), [realcity.cz](http://realcity.cz), [reality.idnes.cz](http://reality.idnes.cz), [ceskereality.cz](http://ceskereality.cz) a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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.“

#### **Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

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

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kostelec u Holešova, k.ú. Kostelec u Holešova

Adresa nemovité věci: Kostelec u Holešova 49, 768 43 Kostelec u Holešova

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Ladislav Mlčák, č. p. 49, 768 43 Kostelec u Holešova, LV: 48, podíl: 1 / 2

Jana Mlčáková, č. p. 49, 768 43 Kostelec u Holešova, LV: 48, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Mlčáková Jana

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, rodinný dům, se nachází v zástavbě domů - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na svažitém, oploceném pozemku.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní s obytným podkrovím, se sedlovou a pultovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 107. Dům byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl opravován až do dnešní podoby. Kompletní oprava proběhla asi v roce 1999. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na pozemku.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníci prohlídky. Povinná byla informována o termínu prohlídky, neposkytla znalci součinnost - viz příloha. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům podíl 1/2
2. Pozemky podíl 1/2
3. Trvalé porosty podíl 1/2

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům podíl 1/2

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### **4.2. Ocenění**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Název předmětu ocenění: Rodinný dům podíl 1/2

Adresa předmětu ocenění: Kostelec u Holešova 49  
 768 43 Kostelec u Holešova  
 LV: 48  
 Kraj: Zlínský  
 Okres: Kroměříž  
 Obec: Kostelec u Holešova  
 Katastrální území: Kostelec u Holešova  
 Počet obyvatel: 1 004  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 003,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 749,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,945}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního	I	0,00

	pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
6.	Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7.	Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,03
8.	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9.	Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10.	Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
11.	Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,111}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,089}$$

## 1. Rodinný dům podíl 1/2

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní s obytným podkrovím, se sedlovou a pultovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 107. Dům byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl opravován až do dnešní podoby. Kompletní oprava proběhla asi v roce 1999. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, kuchyň, dva pokoje a koupelna a záchod. V podkroví se nachází asi dva pokoje a terasa.

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové s izolací, bez izolace
2. Zdivo	cihelné se zateplením
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová, pultová
5. Krytina	asfaltový šindel



6. Klempířské konstrukce	pozinkované s nátěrem
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvená omítka
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické - asi koupelna, záchod, kuchyň
11. Schody	asi betonové
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěné eurookna
14. Podlahy obytných místností	asi dlažby, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	asi dlažby
16. Vytápění	asi ústřední, plynový kotel
17. Elektroinstalace	asi 220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el.bojler
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	asi kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	asi vana, umývadlo
25. Záchod	asi záchod
26. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu je příslušenství - přípojky sítí, vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, zpevněná plocha, vrata, vrátka, venkovní schody, opěrná zeď, terasa a oplocení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1999
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 008,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$11,60 \cdot 5,00 + 4,40 \cdot 6,00 + 2,80 \cdot 4,40$	=	96,72 m <sup>2</sup>
podkroví:	$11,60 \cdot 5,00 + 4,40 \cdot 6,00$	=	84,40 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	96,72 m <sup>2</sup>	2,90 m
podkroví:	84,40 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$(11,60 \cdot 5,00) \cdot (3,70) + (4,40 \cdot 6,00) \cdot (3,70) + (2,80 \cdot 4,40) \cdot (2,90)$	=	348,01 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(11,60 \cdot 5,00) \cdot (3,00 \cdot 0,5) + (4,40 \cdot 6,00) \cdot (2,30) + (4,40 \cdot 6,00) \cdot (0,30 \cdot 0,5) + (2,80 \cdot 4,40) \cdot (1,00)$	=	164,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>512,01 m<sup>3</sup></b>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	96,72 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	181,12 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,87

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 25 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,762}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,111**

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 008,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,762 = 2 292,10 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 512,01 m<sup>3</sup> \* 2 292,10 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,980 \* 1,111 = 1 277 768,39 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

= **1 277 768,39 Kč**

**Rodinný dům podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **1 277 768,39 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 2**

**Rodinný dům podíl 1/2 - zjištěná cena**

= **638 884,20 Kč**

## 2. Pozemky podíl 1/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,111$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,111 = 1,089$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	749,-	1,089		815,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107	226	815,66	184 339,16
Stavební pozemek - celkem			226		<b>184 339,16</b>
<b>Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>184 339,16 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

**Pozemky podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = 92 169,58 Kč**

## 3. Trvalé porosty podíl 1/2

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	184 339,16
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	226,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	30,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	24 469,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 590,54
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - celkem:</b>		<b>1 590,54 Kč</b>
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>1 590,54 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>795,27 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům podíl 1/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	153,95 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	512,01 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	96,72 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	181,12 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	226,00 m <sup>2</sup>

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

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené

jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 105</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kostelec u Holešova			
<b>Popis:</b>	V-1023/2022-740 (LISTINY)			
	podání: 29.4.2022			
	cena: 2 300 000 Kč			
	LV: 1081			
	katastr. pracoviště: Holešov (740)			
		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Kostelec u Holešova 105, okr. Kroměříž (rodinný dům) 128 m2	2 300 000		
PARCELA:	st.73/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Kostelec u Holešova 152 m2			
PARCELA:	71/1 (zahradu), kú: Kostelec u Holešova		396 m2	
PARCELA:	71/2 (ostatní plochy), kú: Kostelec u Holešova		157 m2	
<b>Užitná plocha:</b>	152,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,05	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 300 000	152,00	15 132	1,21	<b>18 310</b>



<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 125</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kostelec u Holešova			
<b>Popis:</b>	V-1797/2021-740 (LISTINY)			
	podání: 8.6.2021			
	cena:			

2 190 000 Kč

LV: 311

katastr. pracoviště: Holešov (740)

STAVBA: Plocha Cena/m2 Cena  
Kostelec u Holešova 125, okr. Kroměříž (rodinný  
dům) 46 m2 39 944 1 827 423

PARCELA: st.42 (zast. plocha a nádv.), kú: Kostelec u Holešova 110 m2  
2 433 267 639

PARCELA: 33 (ostatní plochy), kú: Kostelec u Holešova 86 m2 1 104  
94 939

**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,95

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 190 000	92,00	23 804	0,81	<b>19 281</b>

**Název:** Rodinný dům č.p. 302

**Lokalita:** Karlovice

**Popis:** V-493/2024-740 (LISTINY)

podání:

4.3.2024

cena:

3 400 000 Kč

LV: 19

katastr. pracoviště: Holešov (740)

STAVBA: Plocha  
Karlovice 302, Kostelec u Holešova, okr. Kroměříž  
(rodinný dům) 82 m2

PARCELA: st.35/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Karlovice u Holešova  
286 m2

PARCELA: 46 (zahrada), kú: Karlovice u Holešova 121 m2

PARCELA: 47 (zahrada), kú: Karlovice u Holešova 957 m2

**Užitná plocha:** 164,00 m<sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 400 000	164,00	20 732	0,99	<b>20 525</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	18 310 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 372 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	20 525 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>19 372 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	153,95 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 491 160 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům podíl 1/2	638 884,20 Kč
2. Pozemky podíl 1/2	92 169,60 Kč
3. Trvalé porosty podíl 1/2	795,30 Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 731 849,10 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 731 850,- Kč**

slovy: Sedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>731 850 Kč</b>
slovy: Sedmsetřicetjednatisícsmsetpadesát Kč	

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 1/2

1 491 159,70 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 491 160 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 491 160 Kč</b>
slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátjednatisícjednostošedesát Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 107, součástí je stavba: Kostelec u Holešova, č.p. 49, rod. dům, zapsaných na LV číslo 48 katastrální území Kostelec u Holešova, obec Kostelec u Holešova, okres Kroměříž

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

#### Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, zpevněná plocha, vrata, vrátka, venkovní schody, opěrná zeď, terasa a oplocení.

**Obvyklá cena**

**1 491 160 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátjednatisícjednostošedesát Kč

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

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	4

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5751/2024.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019293/2024.

V Hranicích 05.04.2024

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 019293/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2024 21:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 372/20 pro JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588610 Kostelec u Holešova  
Kat.území: 670294 Kostelec u Holešova List vlastnictví: 48  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mlčák Ladislav, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova	751116/4430	1/2
Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova	756028/5689	1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	107	226	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec u Holešova, č.p. 49, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

-pohledávky A:

a) ve výši 160.000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky, vzniklé nejpozději do 25.1.2034 do celkové výše 60.000,00 Kč

-pohledávky B:

budoucí pohledávky, vzniklé nejpozději do 25.1.2034 do celkové výše 50.000,00 Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 107

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2008.

V-1077/2008-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

-pohledávky A:

a) ve výši 640.000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky, vzniklé nejpozději do 25.1.2034 do celkové výše 80.000,00 Kč

-pohledávky B:

budoucí pohledávky, vzniklé nejpozději do 25.1.2034 do celkové výše 50.000,00 Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 107

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2008.

V-1078/2008-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2024 21:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588610 Kostelec u Holešova  
Kat.území: 670294 Kostelec u Holešova List vlastnictví: 48  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov  
*Povinnost k*

Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova,  
RČ/IČO: 756028/5689

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-45971/2018 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 15:29:38. Zápis proveden dne 14.01.2019; uloženo na prac. Přerov

Z-354/2019-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3  
*Povinnost k*

Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova,  
RČ/IČO: 756028/5689

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych, Praha 2; č. j. 132 EX-372/2020 -7 ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 18:04:03. Zápis proveden dne 25.09.2020; uloženo na prac. Holešov

Z-2365/2020-740

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mlčáková Jana, r.č. 756028/5689

- na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

*Povinnost k*

Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova,  
RČ/IČO: 756028/5689  
Parcela: St. 107

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych, Praha 2; č. j. 132 EX-372/2020 -12 ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 18:04:11. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Holešov

Z-2366/2020-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov  
*Povinnost k*

Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova,  
RČ/IČO: 756028/5689

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Přerov; č.j.: 203 Ex-07359/2023 -17 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 11:41:04. Zápis proveden dne 09.08.2023; uloženo na prac. Holešov

Z-1850/2023-740

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mlčáková Jana, r.č. 756028/5689

- na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2024 21:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588610 Kostelec u Holešova  
Kat.území: 670294 Kostelec u Holešova List vlastnictví: 48  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova,  
RČ/IČO: 756028/5689  
Parcela: St. 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha,  
Přerov; 203 Ex-07359/2023 -23 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 08.08.2023 11:41:04. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac.  
Holešov

Z-1851/2023-740

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1407/1989 Usnesení Okresního soudu v Přerově  
ze dne 26.10.1989.

POLVZ:43/1990

Z-5700043/1990-740

Pro: Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova

RČ/IČO: 756028/5689

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2561/1992 Usnesení Okresního soudu v Přerově  
ze dne 25.10.1993.

POLVZ:18/1994

Z-5700018/1994-740

Pro: Mlčáková Jana, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova

RČ/IČO: 756028/5689

o Darovací smlouva V12 845/1996 ze dne 17.7.1996, právní účinky vkladu ke dni 19.7.1996.

POLVZ:177/1996

Z-5700177/1996-740

Pro: Mlčák Ladislav, č.p. 49, 76843 Kostelec u Holešova

RČ/IČO: 751116/4430

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

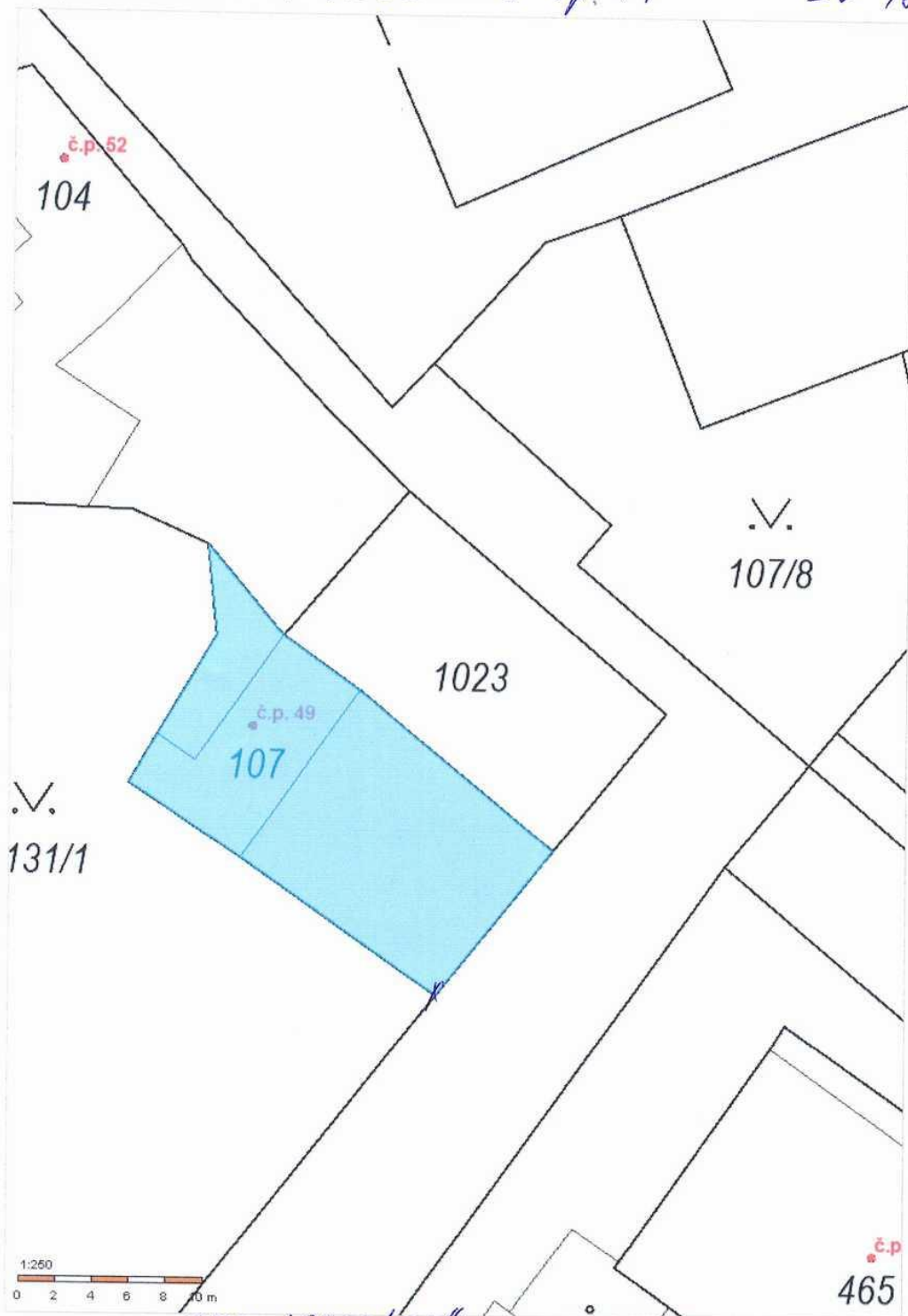
Vyhotoveno: 22.02.2024 21:40:04

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.  
strana 3

KOSTELEČ U HOLEŠOVA č.p. 49

LV 48



GPS 49°22'25"N  
17°30'42"E





Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tcnp

Paní  
Jana Mlčáková  
Kostelec u Holešova č.p. 49  
768 43 Kostelec u Holešova

Hranice dne 27.02.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 372/20-66

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 48, k.ú. Kostelec u Holešova.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 26.03.2024 v 09.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemenu, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály předložte při prohlídce nebo je zašlete nejpozději v den prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk** Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
**Vašíček** Datum: 2024.02.27  
12:41:44 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Spoluvlastník: Ladislav Mlčák, 768 43 Kostelec u Holešova č.p. 49  
Oprávněný: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983 – datovou schránkou

27.02.2024 / 14:09 / 108095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 3000520658101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 27.02.2024

ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	ADRESA	ADRESÁTA
------	--------------	------	---------	--------	----------



3	RR678154567CZ	R	Mlčáková Jana	231	49, 76843 Kostelec u Holešova
4	RR678154575CZ	R	Mlčák Ladislav	231	49, 76843 Kostelec u Holešova

SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT
EK,DE	0.00	72.00
	0.00	2.00
	0.009	70.00
		70.00
EK,DE	0.00	72.00
	0.00	2.00
	0.009	70.00
		70.00
EK,DE	0.00	72.00
	0.00	2.00
	0.009	70.00
		70.00
EK,DE	0.00	72.00
	0.00	2.00
	0.009	70.00
		70.00

753 61 Hranice 4 4(4R)

Celkem: 4(4R)

Celkem zásilek:4

27.02.2024 108494

1 28

Cena služby: 288.00Kč

Sleva ZK: 8.00Kč

K úhradě: 280.00Kč

Placeno v hotovosti: 280.00Kč

2 x 70 Kč = 140 Kč

Sledování zásilek

Stav	Číslo zásilky <b>ANA HLČÁKVA</b> RR678154567CZ Dodání zásilky	Datum	PSČ	Místo vzniku události
		29.2.2024	76843	<u>Kostelec u Holešova</u>

Detailní informace k zásilkám

RR678154567CZ

Typ zásilky: Doporučená zásilka standard, Ekonomický, Hmotnost zásilky: 0,01 kg, Výše dobírky: 0 Kč, Počet kusů: 1 kus



Datum	Událost	PSČ	Místo vzniku události
1.3.2024	Pro další informace můžete kontaktovat infolinku ČP na tel. 210 123 456 v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod.		
<b>29.2.2024</b>	<b>Dodání zásilky.</b>	<b>76843</b>	<b><u>Kostelec u Holešova</u></b>
29.2.2024	E-mail odesílateli - dodání zásilky.		
29.2.2024	E-mail adresátovi - neúspěšný pokus o doručení a uložení zásilky.		
29.2.2024	Uložení zásilky - adresát nezastižen.	76843	<u>Kostelec u Holešova</u>
29.2.2024	Doručování zásilky.	76900	<u>dolejšina II Holešov</u>
29.2.2024	Příprava zásilky k doručení.	76900	<u>dolejšina II Holešov</u>
27.2.2024	Zásilka převzata do přepravy.	75361	<u>Hranice 4</u>
27.2.2024	Obdrženy údaje k zásilce.		

Hodnotit zásilku [Reklamovat zásilku](#)

Víte, že...?

Můžete sledovat svoji zásilku i v [mobilní aplikaci](#)? Aplikace je k dispozici zdarma pro chytré telefony s operačním systémem iOS a Android.

Můžete ohodnotit, jak jste byli s doručováním zásilky spokojeni? Stačí vyplnit [krátký formulář](#).



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 373/20-66 termín ohledání  
**ID zprávy:** 1321924283  
**Typ zprávy:** Odeslaná datová zpráva  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 28. 2. 2024 v 10:19:47

---

**Adresát:** Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ  
**ID schránky:** kr7cdry  
**Typ schránky:** Orgán veřejné moci

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 372 20 66 RD Kostelec u Holešova termín ohledání  
p.pdf (199,97 kB)

---

### Události zprávy:

28. 2. 2024 v 10:19:47 EV0: Datová zpráva byla podána.  
28. 2. 2024 v 10:19:47 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.

---