

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 055059/2025**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku -**

**o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci pozemku *st. parc. č. 23* – zast. pl. a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304, včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 12141, pro k.ú. a obec Hulín, okres Kroměříž, kraj Zlínský, pro účely exekučního řízení na základě usnesení č.j.: **097 EX 690/23–72****

---

### **Zhotovitel posudku:**

Ing. Petr Klenner, znalec  
U Letiště 1257  
769 01 Holešov  
tel.: 732215421  
e-mail: [klenner@seznam.cz](mailto:klenner@seznam.cz)  
IČ: 65830695

### **Zadavatel posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO  
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54  
616 00 Brno  
IČ: 662 08 238  
vyřizuje: Mgr. Filip Urban

### **Číslo jednací:**

**162-03/2025**

**CENA OBVYKLÁ**

**650.000,- Kč**

**Počet stran: 42**

**Počet vyhotovení: 3**

**Vyhotovení číslo: 1**

**Podle stavu ke dni: 08.06.2025**

**Vyhotoveno: V Holešově, dne 10.08.2025**

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit:

1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 690/23- 17 ze dne 11.08.2023, a to:

Okres: <b>CZ0721 Kroměříž</b>	Obec: <b>588491 Hulín</b>			
Kat.území: <b>649309 Hulín</b>	List vlastnictví: <b>12141</b>			
<b>V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě</b>				
<hr/>				
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>	<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>		
<hr/>				
<i>Vlastnické právo</i>				
<b>Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín</b>	<b>976202/4767</b>	<b>1/2</b>		
<hr/>				
<b>B Nemovitosti</b>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
<hr/>				
<b>23</b>	<b>160</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
<i>Součástí je stavba: Hulín, č.p. 304, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 23</i>				
<hr/>				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.**

- 2) stanovit cenu obvyklou,
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení na základě usnesení č. j. 97 EX 690/23- 72

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

## 1.4. Prohlídka

**Prohlídka nemovitosti proběhla pouze zvenčí (z veřejného prostranství), bez účasti majitele nemovitosti. Datum místního šetření je k 08.06.2025.**

Předmětná nemovitost nebyla vlastníkem zpřístupněna. Nemovitost jsem navštívil celkem 4x, a to 30.05.2025, 03.06.2025, 06.06.2025 a 08.06.2025, ovšem vždy bez úspěchu někoho v domě zastihnout. Rovněž na uvedené adrese trvalého bydliště (dle výpisu z LV č. 12141 pro k.ú. Hulín) paní Michaela Jašková nebyla k zastížená (její jméno není uvedeno na žádném zvonku BD 1321) a z oslovených spolubydlicích jí v BD 1321 nikdo neznal. Uvedený telefonní kontakt byl rovněž nedostupný. Paní Jašková nakonec odpověděla až na doručení e-mailem ze dne 22.6.2025.

**Datum místního šetření: 08.06.2025**

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

#### a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- **Vyhláška č. 370/2024 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, účinná od 01.01.2025.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

#### b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- informace o cenových údajích k vybraným pozemkům a RD, na území k.ú. Hulín, Záhlinice, Tlumačov, Říkovice, Kroměříž, Holešov, Pravčice, Rymice a Třebětice.

#### c) Dodané objednavatelem posudku:

- Usnesení č.j. 97EX 690/23-72, ze dne 21.05.2025, kterým se ustanovuje Ing. Petr Klenner, znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, k podání znaleckého posudku.
- sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku:
- výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 12141, k.ú. Hulín (č. 649309), obec Hulín (č. 588491), ze dne 21.05.2025, vyhotovený dálkovým způsobem.
- snímek z katastrální mapy v M 1: 500
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci

#### d) Zajištěné znalcem:

- informace z ÚPD - ÚP Hulín ÚZ po vydané změně č. 1 (účinný od 19.07.2023)
- informace sdělené paní Michaelou Jaškovou, spoluvlastníkem nemovité věci
- informace získané z archívu místně příslušného Stavebního úřadu v Hulíně
- informace z veřejného přístupu k datům RÚIAN
- snímek z KN a soutisk mapy z KN a Ortofoto na portále CUZK
- fotodokumentace nemovité věci z místního šetření

#### e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci: znalcem:

Dle vyjádření paní Jaškové, spoluvlastníka nemovité věci, je RD čp. 304 aktuálně neobývatelný z důvodů probíhající jeho celkové rekonstrukce. K předmětné nemovité věci paní Jašková sdělila následující informace:

- RD je momentálně neobývatelný, nikdo v něm nebydlí,
- RD je v celkové rekonstrukci,
- RD má celkem 5 místností včetně kuchyně a koupelny,
- RD je aktuálně odpojen od obecního vodovodu a elektřiky,
- napojení RD na plyn bylo zrušeno,
- zdrojem tepla byly přímotopy,
- teplá voda se ohřívala přes bojler,
- dveře jsou jen hlavní a do dvora,
- okna jsou plastová s izolačním dvojsklem,
- do ulice je nová fasáda včetně zateplení,
- vnitřní omítky jsou hotové pouze v 1 pokoji a v koupelně, jinak chybí,
- jeden pokoj je hotový (stačí natáhnout elektřiku),
- podlahy jsou, stačí položit pouze PVC, v koupelně je dlažba,
- vybavení koupelny je umyvadlo, vana a splachovací záchod,

- vnitřní vybavení kuchyně chybí,
- ve dvoře byl suchý záchod odstraněn

#### f) Informace získané z archívu místně příslušného Stavebního úřadu v Hulíně:

Z archívu příslušného Stavebního úřadu v Hulíně byly k RD č.p. 304 poskytnuty následující informace:

- v roce 1910 povolena přístavba k RD – nový chlév (viz výkres v příloze)
- v roce 1975 povolena přístavba WC (viz výkres v příloze)
- v roce 1979 proběhla plynofikace domu (viz výkres v příloze)
- v roce 1980 byl RD připojen na veřejný vodovod
- Výkres rozvodů vody a odpadní kanalizace vody z r. 1980 (viz výkres v příloze)
- v roce 1981 proběhla oprava štítu
- v roce 1997 bylo dle zápisu SÚ v domě 0,75 m vody z přilehlého vodního toku Rusava
- v roce 2018 výměna oken a dveří a oprava vnitřních omítek
- v roce 2021 byla povolena výměna střešní krytiny
- datum počátku užívání RD (kolaudace) - nezjištěn
- technický popis se k žádné dokumentaci nedochoval

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

- Zjištěná data o nemovité věci byla získána z několika zdrojů (viz bod 2.1 c-f), která jsou považována za věrohodná. Zjištěná data (údaje) nejsou v rozporu s údaji uvedenými v KN.

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

**Cena zjištěná** (administrativní cena) je cena stanovena podle vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m<sup>2</sup>), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m<sup>2</sup> - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč.

### Obvyklá cena (obecná cena)

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku** - 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 oblíby. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

### Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

**Porovnávací hodnota** – (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou“) – v principu se jedná o vyhodnocení realizovaných cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým

charakterem, velikostí, vybavením a lokalitou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastní databáze, vyhodnocením údajů z vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

**Platnost znaleckého posudku je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojenými, obvyklou cenou podle ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**

## A. NÁLEZ

3.1. Tato část posudku obsahuje data zjištěná znalcem v rámci místního šetření a z dalších zdrojů (výpověď spoluvlastníka, info poskytnuté nebo získané ze SÚ, či územně plánovací dokumentace, apod.). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byly pořízeny pomocí softwaru NemExpress, Valuo a Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tyto data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejlépe odpovídá oceňované nemovité věci. Data ze strany nabídky (inzerce) byly získány z webů realitních serverů typu SREALITY.CZ, REALITY.CZ apod.

Oceněno k datu: 08.06.2025

Podle stavu ke dni: 08.06.2025

Datum místního šetření: 08.06.2025

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 12141				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0721 Kroměříž	
Obec:	588491 Hulín	Katastrální území:	649309 Hulín	
Ulice:	Kostelní	č.o.:	304	
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO RČ:	976202/4767	Michaela Jašková	Družba II 1321, 76824 Hulín	1 / 2
FO RČ:	940531/4468	Matěj Balajka	Kostelní 304, 76824 Hulín	1 / 2
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Hulín	Rodinný dům	č.p. 304	na pozemku p.č. 23	ANO
<b>Pozemky</b>				
23	Pozemková parcela	Parcela KN	160 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

### Věcná břemena a obdobná zatížení s nemovitostmi spojená:

Na výpisu z katastru nemovitostí, k.ú. Hulín, LV č. 12141 jsou uvedeny následující zápisy:

Oddíl B1: **Bez zápisu.**

Oddíl C:

- 1) **Zástavní právo smluvní k zajištění budoucí pohledávky do výše 676.000,- Kč**  
Oprávnění pro: **Česká spořitelna, a.s. (IČO: 45244782),**  
Povinnost k: **parcela 23**

**Listina:** Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0762046179, ze dne 15.6.2021. Právní účinky zápisu k 16.6.2021. V-3577/2021-708

- 2) **Zákaz zcizení zanikne v okamžiku zániku zástavního práva,**  
Oprávnění pro: **Česká spořitelna, a.s. (IČO: 45244782),**  
Povinnost k: **parcela 23** V-3577/2021-708  
(bližší informace je uvedena na výpisu z KN pro LV č. 12141, pro k.ú. Hulín – viz příl.)
- 3) **Zahájení exekuce**  
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město,**  
Povinnost k: **Jašková Michaela (r.č. 976202/4767),** Z-8471/2023-702
- 4) **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město,**  
Povinný: **Jašková Michaela (r.č. 976202/4767),**  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2  
povinnost k: **parcela: 23** Z-3150/2023-708  
(bližší informace je uvedena na výpisu z KN pro LV č. 12141, pro k.ú. Hulín – viz příl.)

- 5) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 21.05.2025, je na LV č. 12141, pro k.ú. Hulín, zapsáno několik **zahájení exekucí a exekučních příkazů k prodeji nemovitosti,**

Povinný: Michaela Jašková, r.č. 976202/4767  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2 s povinností k pozemku parc. č. st. 23  
(bližší informace je uvedena na výpisu z KN pro LV č. 12141, pro k.ú. Hulín – viz příl.)

Výše uvedené závady a zatížení jsou bez podstatného vlivu na obecní cenu předmětu ocenění.

### Dokumentace a skutečnost

RD je řádně zapsaný v KN a jeho užívání není v rozporu s jeho funkčním využitím, kterým je bydlení v rodinném domě. Projektová dokumentace skutečného provedení RD nebyla předložena. Z archivu Stavebního úřadu v Hulíně byla k RD č.p. 304 poskytnuta pouze část dokumentace. Prohlídka nemovité věci nebyla umožněna, a proto nebylo možné ověřit, zda skutečný stav jednotlivých konstrukcí, vybavení a dispozice odpovídá předložené dokumentaci.

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Hulín se nachází v severozápadní části Zlínského kraje. Územně je začleněn do okresu Kroměříž, v němž zaujímá strategicky významnou polohu zejména s ohledem na dopravní uzel železniční i silniční (D1, D49 a D 55). Výborná je dostupnost do okolních měst (Kroměříže, Holešova, Přerova, Otrokovic a Zlína). Město Hulín je zároveň městem správním, plní funkci obce s delegovanou působností, zajišťující částečnou občanskou vybavenost (MŠ, ZDŠ, MěÚ, základní lékařská péče, dům s pečovatelskou službou, obchody, banky, Policie ČR a další).

Předmětem ocenění je pozemek st. parc. č. 23, jehož součástí je stávající RD č.p. 304 včetně příslušenství, který se nachází cca 300 m JV od centra města, v širší centrální části města, na ul. Kostelní, ve stávající uliční zástavbě řadových rodinných domů, jako vnitřní. V platném ÚP Hulín ÚZ po vydané změně č. 1 (účinné od 19.07.2023) je pozemek st. parc. č. 23 vymezený v zastavěném území, ve stávající ploše smíšené obytné-městské (SM). Příjezd a přístup k rodinnému domu je po zpevněné obecní komunikaci s možností parkování před domem na obecním pozemku.

Docházková vzdálenost do centra města a k OV je velmi dobrá, autobusová zastávka je ve vzdálenosti do 300 m a vlakové nádraží cca 1,2 km. Výborná je i dopravní dostupnost do okolních měst a obcí včetně blízkosti sjezdu na D1, D49 a D55. Okolí zástavbu tvoří stávající řadové RD. Celkově se jedná o klidnou lokalitu pro bydlení bez rušivých vlivů od dopravy či průmyslové výroby. Ke dni ocenění pozemek st. 23 včetně všech součástí a příslušenství není pronajatý. Negativní účinky okolí nepřichází v úvahu. Lokalitu a v ní oceňovanou nemovitou věc lze hodnotit jako průměrně atraktivní.

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejna od 6 do 12 měsíců		
Současný stav			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Rekapitulace rizik			
Rizika:	Riziko povodně: záplavová zóna II; Riziko znečištění vzduchu; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Ostatní právní omezení		
Pojištění proti povodni:	doporučuji		

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Celkový popis oceňované nemovitosti je limitován faktem, že byla provedena pouze vizuální prohlídka zvenčí, tedy z veřejně přístupného prostoru. Popis stavby je tak omezen pouze na základní charakteristiku stavby RD č.p. 304 s použitím informací získaných z výpovědi paní Jaškové a informací poskytnutých Stavebním úřadem v Hulíně.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený RD, půdorysného tvaru písmene „L“, který se nachází na ul. Kostelní, ve stávající uliční zástavbě řadových rodinných domů, jako vnitřní.

Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu, postavenou na základových pasech. Střecha je sedlová, ve dvoře i pultová, krov dřevěný, krytina plechová z šablon Lindab. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Fasáda je do ulice silikátová, probarvená s dodatečnou tepelnou izolací EPS 70 F v tl. 10 cm. Ve dvoře převažují fasádní omítky hladké dvouvrstvé nebo chybí. Vstupní dveře jsou dřevěné plné, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, ve dvorní části nezjištěno.

Objekt svým stavebním uspořádáním odpovídá charakteru rodinného domu dle požadavku zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Dispozičně je rodinný dům řešený jako dům s jednou bytovou jednotkou s půdou bez účelového využití. Zastavěná plocha objektu činí 84 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný, oplocený, orientovaný na JV, užívaný v jednotném funkčním celku s RD. Přístup a příjezd k předmětnému pozemku je po zpevněné komunikaci, která je v majetku města. Parkování je možné před domem na obecním pozemku.

Objekt je dle sdělení napojen na některé inženýrské sítě (obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu). Připojení RD na zemní plyn bylo v rámci stávající rekonstrukce zrušeno. Dle sdělení paní Jaškové je RD k datu šetření (příslušnými správci sítí) odpojen od zdroje vody a elektřiny. Původní suché WC bylo již zrušeno.

Dle zjištění byla v r. 2019 provedena výměna oken a vstupních dveří za plastové, v r. 2021 byla provedena oprava krovu (ve dvorní části změna tvaru střechy ze sedlové na pultovou) včetně výměny střešní krytiny a od ulice byla provedena nová fasáda včetně dodatečného zateplení. Dle vyjádření paní Jaškové jsou rovněž částečně zbudované podlahy, elektroinstalace, vnitřní omítky, rozvody a prvky TZB. Rozsah a kvalitu jejich provedení ovšem nebylo možné posoudit.

Celkový stavebně-technický stav byl vyhodnocen jako stavba v celkové rekonstrukci, která je aktuálně neobyvatelná.

Příslušenství k RD nebylo možné prověřit na místě samém. Nicméně z porovnání a vyhodnocení doložené projektové dokumentace s mapou z KN, leteckým snímkem a s vlastní fotodokumentací, pořízenou při místním šetření, lze dovodit, že ve dvorní části na stávající RD navazuje prádelna (označení dle PD) a přístřešek (dřevník). Příslušenství tedy tvoří prádelna, přístřešek a standardní venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněná plocha a oplocení), vše bez podstatného vlivu na obecní cenu. Trvalé porosty se na pozemku nevyskytují.

Z limitů v území na pozemek zasahuje vyhlášené záplavové území Q20 a Q100 toku Rusava. Jinak bez omezení.

Projektová dokumentace skutečného stavu nebyla předložena. Z výpovědi paní Jaškové a z informací získaných ze Stavebního úřadu v Hulíně je stáří původního RD odhadováno na období mezi roky 1880-1900.

V platné ÚPD je pozemek st. 23 funkčně stabilizovaný, užívaný pro bydlení a změna jeho funkčního využití se nepředpokládá. Ke dni ocenění pozemek není pronajatý a takto je i oceněn.

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace       přes vlastní pozemky       zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům       právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
11	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Hulín, nám. Míru 162, 76824 Hulín

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

### Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Riziko povodně: záplavová zóna II (Q20 a Q100 toku Rusava) je zohledněno v OC
NE	Riziko hluku

NE	Riziko znečištění vody	je zohledněno v OC
ANO	Riziko znečištění vzduchu	
NE	Riziko znečištění půdy	

<b>Nemovitá věc:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné
Rok zaplavení:	1997	Rozsah poškození: Objekt zatopen do výšky 0,75 m nad úroveň podlahy 1.NP RD

## **Obsah posudku:**

- ZADÁNÍ
- NÁLEZ
- POSUDEK
- STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ - POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ
- REKAPITULACE
- ZÁVĚR (ODBORNĚ POLOŽENÉ OTÁZKY)
- ZÁVĚREČNÝ VÝROK
- PŘÍLOHY

*Součástí tohoto znaleckého posudku je i fotodokumentace pořízená v den prohlídky nemovitosti (viz přílohy).*

## **B. Posudek**

### **ZJIŠTĚNÍ CENY OBVYKLÉ**

#### **POSTUP při ocenění cenou obvyklou.**

##### **a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:**

##### **Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)**

##### **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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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 porovnáním ze sjednaných cen.**

##### **Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění)**

##### **§ 1a) Určení obvyklé ceny**

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

##### **b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:**

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze srovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem NemoKalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé **transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

##### **Porovnávací ocenění pozemků zhodnocených stavbou nebo stavby na pozemku jiného vlastníka - použitý vzorec**

**Obvyklá cena** oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání pouze s realizovanými tržními cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Oproti tomu **tržní hodnota** oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“.

##### **Základní jednotkou porovnání je v případě pozemku zhodnoceného stavbou m<sup>2</sup>,**

**Zastavěná plocha hlavní stavby** - součet ploch podlaží stavby je pravděpodobně nejhodnější parametr, kdy se oceňovatel nedostane dovnitř stavby vzorku

**Podlahová plocha hlavní stavby** - pouze v případě možnosti její zjištění

**Užitná započitatelná plocha hlavní stavby** - pouze v případě možnosti její zjištění

**Další základní jednotkou porovnání může být m<sup>3</sup>hlavní stavby**, trh však s touto jednotkou v podstatě nepracuje

**Další jednotkou může být kus** (tedy nemovitá věc jako celek), pouze v případě velice podobných výměr stavby a pozemku.

**Pro další výpočet bude za základní jednotku porovnání určující zastavěná plocha hlavní stavby.**

## POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek st. p.č. 23 se nachází v širší centrální části obce, na ul. Kostelní v Hulíně. V platném ÚP je pozemek vymezený v zastavěném území, ve stávající ploše smíšené obytné - městské (SM). Součástí pozemku st. 23 je stavba stávajícího RD č.p. 304 včetně příslušenství. Pozemek je rovinný, oplocený, orientovaný k JV bez trvalých porostů. Z inženýrských sítí je pozemek napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektriku. Plyn byl odpojen. Z limitů v území na pozemek zasahuje vyhlášené záplavové území Q20 a Q100 toku Rusava. Okolní zástavbu tvoří stávající zástavba řadových RD.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnatelné pozemky se nacházejí na území k.ú. Hulín, Tlumačov, Holešov a Kroměříž. Všechny byly obchodovány v průběhu r. 2024-25 v cenovém rozmezí **2.500,- až 6.600,- Kč/m<sup>2</sup>**. Cenotvornými faktory jsou zejména poloha, tvar, velikost, svažitost, přístup a vybavenost inženýrskými sítěmi.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek p.č. 2141/25, k.ú. Hulín Realizovaný prodej pozemku parc. č. 2141/25, o výměře 248 m <sup>2</sup> , se nachází na východním okraji zastavěného území města Hulín, v lokalitě, která je územním plánem vymezena v zastavěném území, ve stávající ploše pro individuálního bydlení (BI). Pozemek je rovinný, oplocený, orientovaný na jih, dopravně dostupný z obecní zpevněné komunikace. Všechny IS jsou na hranici pozemku. Na pozemku se nachází unimo buňka a několik trvalých porostů. <b>Realizovaný prodej v 10/2024 za 1.160.000,-Kč.</b>  Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,98; poloha pozemku - lepší - 0,97; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - horší - 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, klidnější lokalita, mimo Q20 a Q100 - 0,95  <u>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</u> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00; velikost pozemku - větší 0,98; poloha pozemku - lepší 0,97; dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná 1,00; vybavenost pozemku - horší 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, klidnější lokalita, mimo Q20 a Q100 0,95	248	1 160 000	4 677,42	0,92	4 308,52	
Pozemek p.č. 2501/21, k.ú. Hulín Realizovaný prodej pozemku parc. č. 2501/21, o výměře 966 m <sup>2</sup> , se nachází v JV části zastavěného území města Hulín, v lokalitě, která je územním plánem vymezena mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše pro individuálního bydlení (BI Z145). Pozemek je rovinný, oplocený, orientovaný na jih, dopravně dostupný z obecní zpevněné komunikace. Všechny IS jsou na hranici pozemku. <b>Realizovaný prodej v 05/2025 za 2.938.200,-Kč.</b>  Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,93; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita	966	2 938 200	3 041,61	0,93	2 823,41	

<p>využití pozemku - větší - 0,98; vybavenost pozemku - horší - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, lokalita mimo Q20 a Q100 - 0,97</p> <p><u>Zdůvodnění koeficientu Kc:</u> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00; velikost pozemku - větší 0,93; poloha pozemku - srovnatelná 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná 1,00; intenzita využití pozemku - větší 0,98; vybavenost pozemku - horší 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, lokalita mimo Q20 a Q100 0,97</p>					
<p>Pozemek p.č. 779/13, k.ú. Tlumačov</p> <p>Realizovaný prodej pozemku parc. č. 779/13, o výměře 984 m<sup>2</sup>, se nachází v JV části zastavěného území města Hulín, v lokalitě, která je územním plánem vymezena v zastavěném území, ve stávající ploše pro individuálního bydlení (BI). Pozemek je rovinný, oplocený, orientovaný na V-Z, dopravně dostupný z obecní zpevněné komunikace. Všechny IS jsou na hranici pozemku. <b>Realizovaný prodej v 09/2024 za 2.484.600,-Kč.</b></p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,93; poloha pozemku - lepší - 0,98; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, klidnější lokalita, mimo Q20 a Q100 - 0,97</p> <p><u>Zdůvodnění koeficientu Kc:</u> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00; velikost pozemku - větší 0,93; poloha pozemku - lepší 0,98; dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek, klidnější lokalita, mimo Q20 a Q100 0,97</p>	984	2 484 600	2 525,00	0,88	2 232,25
<p>Pozemek p.č. 1933/29, k.ú. Holešov</p> <p>Realizovaný prodej pozemku parc. č. 1933/29, o výměře 523 m<sup>2</sup>, se nachází na východním okraji zastavěného území města Holešova, v lokalitě Sadová, která je v územním pláně vymezena v zastavěném území, ve stávající ploše smíšené obytné všeobecné (SU). Pozemek je rovinný, částečně oplocený, orientovaný na jih, dopravně dostupný přes obecní pozemek. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. <b>Realizovaný prodej v 08/2024 za 2.350.000,-Kč.</b></p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,95; poloha pozemku - lepší - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 0,98; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - klidnější poloha, větší pozemek a mimo Q20 a Q100 - 0,95</p> <p><u>Zdůvodnění koeficientu Kc:</u> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00; velikost pozemku - větší 0,95; poloha pozemku - lepší 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná 0,98; vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - klidnější poloha, větší pozemek a mimo Q20 a Q100 0,95</p>	523	2 350 000	4 493,31	0,84	3 775,40
<p>Pozemek p.č. 3744/69, k.ú. Kroměříž</p> <p>Realizovaný prodej pozemku parc. č. 3744/69, o výměře 583 m<sup>2</sup>, se nachází na západním okraji zastavěného území města Kroměříže, na ul. Gen. Píky, v lokalitě, která je územním plánem vymezena v zastavěném území, ve stávající ploše čistého bydlení v RD (.BR 27a). Pozemek je rovinný, částečně oplocený, orientovaný na jih, dopravně dostupný přes obecní pozemek. Veškeré IS jsou dostupné na hranici pozemku. Pozemek je bez trvalých porostů. <b>Realizovaný prodej v 09/2024 za 3.850.000,-Kč.</b></p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 1,00; velikost pozemku - větší - 0,94; poloha pozemku - lepší - 0,85; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 0,98; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - klidnější poloha, větší velikost pozemku, lepší OV v místě, mimo Q20 a Q100 - 0,90</p> <p><u>Zdůvodnění koeficientu Kc:</u> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00; velikost pozemku - větší 0,94; poloha pozemku - lepší 0,80; dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná 1,00; intenzita využití</p>	583	3 850 000	6 603,77	0,70	4 653,80

pozemku - srovnatelná 0,98; vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - klidnější poloha, větší velikost pozemku, lepší OV v místě, mimo Q20 a Q100 0,90


**Průměrná jednotková cena**


**3 558,68 Kč/m<sup>2</sup>**

### Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků ve stávajícím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	23	160	3 500	1 / 1	560 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>160</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>560 000</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty pozemku zhodnoceného stavbou

Lokalita	Zastavěná plocha objektu	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> /ZP)	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto Kč/m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	
Říkovice 124, okr. Přerov	97,00	269	2+1	2 200 000	22 680	0,81	18 371
<p>Realizovaný prodej RD čp. 124 v obci Říkovice, okr. Přerov. Dle zjištění a z údajů v RÚIAN se jedná o přízemní, solitérní RD, o dispozici 2+1 a užitné ploše 72,35 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 269 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je půdorysného tvaru „L“, je jednopodlažní, částečně podsklepený s půdním prostorem. Jedná se o starší, udržovaný dům, který je po částečných úpravách, plně obývatelný. V roce 2006 byla rekonstruována koupelna s WC, v roce 2013 byly měněny radiátory a původní okna za plastová. ZP je 97 m<sup>2</sup> a celková započ. pl. činí 66 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází zádveří (1,20 m<sup>2</sup>), chodba (2,13 m<sup>2</sup>), ze které lze pokračovat do koupelny s WC (4,31 m<sup>2</sup>) nebo do kuchyně (13,04 m<sup>2</sup>), spíž (3,27 m<sup>2</sup>). Na kuchyni navazuje průchozí obývací pokoj (12,00 m<sup>2</sup>) a prostorná ložnice (17,70 m<sup>2</sup>). V suterénu se nachází technická místnost (7,89 m<sup>2</sup>), sklep (5,64 m<sup>2</sup>) a sklad (10,81 m<sup>2</sup>). Půdní prostor je přístupný z exteriéru a lze ho využít k rozšíření obytné části RD. Dvorní část je vydlážděná, nachází se zde kopaná studna. Vytápění domu je řešeno elektrokotlem s rozvodem média do radiátorů. Ohřev TUV zajišťuje el. ohřivač. Rodinný dům je napojen na obecní IS (elektriku, veřejný vodovod a kanalizaci). Vybavení kuchyně a hygienické je standardní. Nemovitost je umístěna v jižní okrajové části obce. OV v obci je odpovídající základnímu vybavení (obchod s potravinami, pošta, MŠ, ZŠ, knihovna, dětské hřiště, bistro, fotbalové hřiště, Oú). Obec Říkovice se nachází 8 km od Přerova, 12 km od Kroměříže a pár kilometrů od Hulína, Výhodou je blízké napojení na D1. případně vlaková nebo autobusová zastávka. <b>Realizovaný prodej v 11/2024 za 2.200.000,- Kč (Zdroj CUZK)</b></p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,98; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,02; Stavebně-technický stav objektu - lepší - koeficient 0,80; Příslušenství a Vú - menší - koeficient 1,01; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele posudku - udržovaný stav, klidná lokalita pro bydlení, +5% index trhu - koeficient 1,02;</p> <p>Hodnocení a zdůvodnění koef.: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,98; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,02; Stavebně-technický stav objektu - lepší - koeficient 0,80; Příslušenství a Vú - horší - koeficient 1,01; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele posudku - udržovaný stav, klidná lokalita pro bydlení, +5% index trhu - koeficient 1,02</p>							

Rymice 132, okres Kroměříž	102,00	912	2+1	2 290 000	22 451	0,90	20 206
<p>Realizovaný prodej staršího RD v obci Rymice 3km od města Holešova. Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený RD, postavený v řadové zástavbě stávajících RD jako koncový s volným průjezdem do zahrady. Dispozičně je RD řešený jako 2+1 bez standardního hygienického zázemí (koupelny) a kuchyně. K dispozici je pouze suchý záchod. Kuchyně je podstandardní. Konstrukce a vybavení jsou původní, zanedbané a objekt je před celkovou rekonstrukcí. Podlahy jsou dřevěné, prkenné nebo betonové. V podkroví je nevyužívaná půda přístupná po žebříku s možností zbudování obytného podkroví. Příslušenství tvoří samostatná garáž, sklad, dílna a standardní Vú. Na zahradě jsou ovocné stromy. Zastavěná plocha RD činí 102 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemků je 912 m<sup>2</sup>. Všechny IS jsou na hranici pozemku. RD je napojen na elektřinu, jako zdroj vody byla využívána vlastní kopaná studna, vytápění bylo zajištěno kamny na TP. V obci je OV odpovídající její velikosti (MŠ, ZŠ-1st., Oú). Velmi dobrá je i dopravní dostupnost do okolních měst Holešov, Kroměříž, Zlín, Přerov, případně i blízkost sjezdu na D1, D49 a D55. <b>Realizovaný prodej v 02/2024 za 2.290.000,- Kč (Zdroj CUZK)</b></p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,95; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,02; Stavebně-technický stav objektu - srovnatelný - koeficient 1,00; Příslušenství a Vú - lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,91; Úvaha zpracovatele posudku - klidnější lokalita, lepší příslušenství, lepší přístup na pozemek, +10% index trhu - koeficient 1,05;</p> <p><u>Hodnocení a zdůvodnění koef.:</u> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,95; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,02; Stavebně-technický stav objektu - srovnatelný - koeficient 1,00; Příslušenství a Vú - lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,91; Úvaha zpracovatele posudku - klidnější lokalita, lepší příslušenství, lepší přístup na pozemek, +10% index trhu - koeficient 1,05</p>							
Bílanská 1917/35, Kroměříž	111,00	633	4+1	2 900 000	26 126	0,75	19 595
<p>Realizovaný prodej rodinného domu na ulici Bílanská 1917 v Kroměříži. Jedná se o přízemní, částečně podsklepený RD, půdorysu „L“, s částečně využitým podkrovím. Objekt je zastřešený sedlovou střechou a ve dvoře střechou pultovou. RD je situovaný v uliční zástavbě řadových RD, jako koncový. Jedná se o starší RD, v původním, zanedbaném stavu s předpokladem realizace stavebních úprav. Dispozice domu je 4+1 (chodba, 2x pokoj, průchozí kuchyně, pracovna, koupelna a samostatné WC. V podkroví je další pokoj a půdní prostor s možností jeho dalšího rozšíření. K domu náleží dvorek s dřevníkem, pozemek je oplocený o výměře 633 m<sup>2</sup> s ovocnými porosty. Střešní krytina je pálená taška, okna jsou dřevěná dvojí, podlahy jsou dřevěné prkenné (v pokojích), jinak dlažba. Vytápění domu je plyn. kotlem (radiátory jsou litinové a plechové). Zdrojem TUV je karma. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě v obci. Zastavěná plocha RD činí 111 m<sup>2</sup> a celková výměra pozemků je 633 m<sup>2</sup>. Jedná se o klidnou Výborná dopravní dostupnost k OV i do okolních měst a obcí. <b>Realizovaný prodej v 04/2025 za 2.900.000,- Kč (Zdroj CUZK)</b></p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,92; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,05; Stavebně-technický stav objektu - lepší - koeficient 0,90; Příslušenství a Vú - lepší - koeficient 0,96; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,94; Úvaha zpracovatele posudku - lepší lokalita, dostupnost, velikost pozemku, další možnosti rozvoje... - koeficient 0,95;</p> <p><u>Hodnocení a zdůvodnění koef.:</u> Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - koeficient 0,92; Velikost ZP objektu - větší - koeficient 1,05; Stavebně-technický stav objektu - lepší - koeficient 0,90; Příslušenství a Vú - lepší - koeficient 0,96; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,94; Úvaha zpracovatele posudku - lepší lokalita, dostupnost, velikost pozemku, další možnosti rozvoje... - koeficient 0,95;</p>							
Variační koeficient před úpravami:		7,08 %		Variační koeficient po úpravách:		3,93 %	
Započitatelná plocha		84,00 m <sup>2</sup>					
Minimální jednotková cena:		18 371 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena:		1 543 164 Kč	
Průměrná jednotková cena:		19 391 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena:		1 628 844 Kč	
Maximální jednotková cena:		20 206 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena:		1 697 304 Kč	
Stanovená jednotková cena:		19 400 Kč/m <sup>2</sup>		Porovnávací hodnota:		1 629 600 Kč	

## Silné stránky nemovité věci

- klidná lokalita pro bydlení
- velmi dobrá docházková i dopravní dostupnost do centra
- všechny IS na hranici pozemku

## Slabé stránky nemovité věci

- malý pozemek
- objekt v celkové rekonstrukci
- parkování na negarantovaném obecním pozemku
- na pozemek zasahuje záplavové území Q20 a Q100

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena posuzovaného RD byla stanovena na základě porovnávací metody, která vychází z porovnání realizovaných prodejů obdobných RD v regionu. Cena všech srovnatelných domů byla dále upravena podle jednotlivých cenotvorných faktorů (poloha, staveb.-technický stav, příslušenství, velikost pozemků, dopravní dostupnost, občanská vybavenost v místě, atd.).

Po rodinných domech obdobné kategorie a velikosti je poptávka průměrná. A přestože nebylo možné si předmětnou nemovitost prohlédnout ze vnitř a posoudit její skutečné provedení a vybavenost, jsem toho názoru, že s přihlédnutím k její poloze, velikosti pozemku, klidné okolní zástavbě, velmi dobré dostupnosti k OV ve městě, jakož i velmi dobré dopravní dostupnosti do okolních měst (Holešova, Kroměříže, Přerova a Otrokovic) včetně sjezdů na D1, D49 a D55, je oceňovaná nemovitá věc je za současné situace na realitním trhu dobře obchodovatelná.

Na základě vyhodnocení proběhlých obchodů s obdobnými nemovitostmi v daném regionu, nabídek realitních kanceláří na prodej srovnatelných nemovitostí, znalosti místního tržního prostředí a současného stavu na trhu s rezidenčními nemovitostmi, je odhadována obvyklá cena nemovité věci, t.j. pozemku **p. č. st. 23**, jehož součástí je stavba RD čp. 304, včetně všech součástí a příslušenství v současné cenové relaci ve výši:

**= 1.629.600,- Kč**, t.j. ve výši 19.400,- Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby.

## Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina (soubor)	Cena
RD čp. 304, Hulín	1 629 600 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 629 600 Kč</b>

Celková cena oceňované nemovité věci určená porovnávacím způsobem činí **1 629 600 Kč**.

### LV č. 12141 pro k.ú. Hulín (č. 649309) v obci Hulín (č. 588491)

1/2	Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín	814 800.00 Kč
1/2	Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín	<b>814 800.00 Kč</b>

### Vlastníci

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín	814 800.00 Kč
Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín	<b>814 800.00 Kč</b>

Oceňovaný spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 bude zohledněn s 20% snížením hodnoty, který vyplývá z omezení spojených se spoluvlastnictvím nemovitosti.

**814 800,- Kč x 0,80 = 651.840,- Kč**

Výsledná obvyklá hodnota podílu o velikosti 1/2 k předmětu ocenění tak po zaokrouhlení činí **650.000,- Kč**.

## Odůvodnění

Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírký listin ČÚZK. **Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.**

Následující závěrečné shrnutí a zodpovězení na odborné otázky se tedy mimo jiné opírá o toto zdůvodnění.

## ZÁVĚR:

### Odborně položená otázka:

- 1) stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 690/23- 17 ze dne 11.08.2023
- 2) stanovit cenu obvyklou,
- 3) uvést příslušenství nemovitosti,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

**Odpověď 1:** Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci pozemku *st. parc. č. 23 – zast. pl. a nádvoří*, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304, včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 12141, pro k.ú. a obec Hulín činí k datu ocenění po zaokrouhlení **650.000,- Kč**

**Odpověď 2:** Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci pozemku *st. parc. č. 23 – zast. pl. a nádvoří*, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304, včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 12141, pro k.ú. a obec Hulín činí k datu ocenění po zaokrouhlení **650.000,- Kč**

**Odpověď 3:** Příslušenství tvoří prádelská, dřevník (viz přílohy) a standardní venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněná plocha a oplocení). Příslušenství je bez podstatného vlivu na obecní cenu.

**Odpověď 4:** K oceňované nemovité věci nejsou k datu ocenění evidována žádná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva. Na LV č. 12141 pro k.ú. Hulín jsou evidované pouze zástavní právo smluvní a zahájené exekuce a exekuční příkazy (viz Oddíl C na LV č. 12141, pro k.ú. Hulín).

**Odpověď 5:** Výsledná cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci pozemku *st. parc. č. 23 – zast. pl. a nádvoří*, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304,

včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 12141, pro k.ú. a obec Hulín, stanovena porovnávacím způsobem činí **650.000,- Kč**

## ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci, ji určuji částkou:

**650.000 Kč**

Slovy: šestsetpadesáttisíc Kč

### Prohlášení znalce:

*Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.*

*Za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazněji nezmění, je doba platnosti znaleckého posudku cca 12 měsíců od data vyhotovení. Na platnost určené výše obvyklé nemá vliv případná změna oceňovacího předpisu pro cenu zjištěnou.*

*Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.*

V Holešově 10.08.2025

Podpis znalce:

### Znalecká doložka:

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012 č.j. Spr 3941/2010-32 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.*

*Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 055059/2025 znaleckého deníku.*

*Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 2394070.*

Otisk kulaté pečeti:



podpis znalce

## **PŘILOHY:**

Kopie výpisu z KN pro LV č. 12141, pro k.ú. Hulín	str. 19
Kopie snímku katastrální mapy	str. 27
Soutisk mapy z KN + Ortofoto, Výřez z ÚP Hulín ÚZ po vydané změně č. 1 (účinný od 19.07.2023)	str. 28
Usnesení č.j. 97EX 690/23-72, ze dne 21.05.2025, o ustanovení znalcem	str. 29
Sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku	str. 31
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci	str. 33
Informace získané z archívu místně příslušného Stavebního úřadu v Hulíně	str. 38
Fotodokumentace z místního šetření	str. 42

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. 097EX 690/23 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: C20721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín	940531/4468	1/2
Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín	976202/4767	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
23	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hulín, č.p. 304, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 23				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva  
- po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
ZN/0762046179 ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2021  
07:50:22. Zápis proveden dne 08.07.2021.

V-3577/2021-708

Pořadí k 16.06.2021 07:50

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:  
veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva, a to:  
1) pohledávky na zaplacení jistiny úvěru a veškerého příslušenství podle smlouvy o poskytnutí úvěru s původní sjednanou úvěrovou částkou ve výši 676.000,00 Kč,  
2) veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 20.06.2058 na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), jako jsou pohledávky na zaplacení veškerých cen, smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároků na náhradu ušlého zisku), a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do celkové výše 676.000,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
ZN/0762046179 ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2021

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.  
strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor, 124 EX-5012/2023 -24 ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 13:12:59. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-4400/2023-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
976202/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-2990/2023 -15 ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 20:25:39. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17583/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Jašková Michaela, rč. 976202/4767
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín,  
RČ/IČO: 976202/4767  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor, 198EX-2990/2023 -16 ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 20:25:40. Zápis proveden dne 21.11.2023; uloženo na prac. Kroměříž

Z-4485/2023-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01, Chrudim

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-472/2024 -7 (31 EXE 29/2024-10) ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 15:12:36. Zápis proveden dne 23.01.2024; uloženo na prac. Chrudim

Z-542/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Balajka Matěj, rč. 940531/4468
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588491 Hulín

Kat.území: 649309 Hulín

List vlastnictví: 12141

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor, 129 EX-472/2024 -10 ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 15:13:10. Zápis proveden dne 25.01.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-325/2024-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , exekučního příkazu č.j. 129 EX 472/24-10. Právní moc ke dni 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 15:11:13. Zápis proveden dne 22.03.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1964/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4549/24-37 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:15:28. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-24369/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Balajka Matěj, rč. 940531/4468  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Michal Suchánek, LL.M., soudní exekutor, 220 EX-4549/2024 -39 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:15:28. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-2859/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
976202/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4549/24-37 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:15:28. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-24369/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
- povinný: Jašková Michaela, rč. 976202/4767  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kod: 708.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Typ vztahu**

**Povinnost k**

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín,  
RČ/IČO: 976202/4767  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Michal Suchánek, LL.M., soudní exekutor, 220 EX-4549/2024 -40 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:15:28. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-2859/2024-708

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2.května 2384, 760 01 Zlín

**Povinnost k**

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem ve Zlíně 207 EX-1527/2024 -10 ze dne 04.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 01:34:13. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3532/2024-708

**Související zápisy**

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Balajka Matěj, rč. 940531/4468  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

**Povinnost k**

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Jana Jarková, soudní exekutor, 207 EX-1527/2024 -15 ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 01:34:13. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3532/2024-708

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

**Povinnost k**

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
976202/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13798/2024 -10 ze dne 24.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2024 16:31:26. Zápis proveden dne 29.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17860/2024-703

**Související zápisy**

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: Jašková Michaela, rč. 976202/4767  
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

**Povinnost k**

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín,  
RČ/IČO: 976202/4767  
Parcela: 23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, 137Ex-13798/2024 -17 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 16:43:03. Zápis proveden dne 05.11.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5062/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 75002 Přerov

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Přerov 203 Ex-25628/2024 -9 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 12:59:13. Zápis proveden dne 11.11.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5196/2024-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Balajka Matěj, r.č. 940531/4468
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Lukáš Jícha, soudní exekutor, 203 Ex-25628/2024 -15 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 12:59:13. Zápis proveden dne 11.11.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5196/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-7187/2024 -11 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:02:59. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-5103/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Balajka Matěj, r.č. 940531/4468
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Marcela Petrošová, soudní exekutor, 160 EX-7187/2024 -19 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:04:23. Zápis proveden dne 26.11.2024; uloženo na prac. Kroměříž

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-5433/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav  
Povinnost k

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
976202/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-7187/2024 -11 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:02:59. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-5103/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Jašková Michaela, r.č. 976202/4767
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín,  
RČ/IČO: 976202/4767  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Marcela Petrošová, soudní exekutor, 160 EX-7187/2024 -20 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:04:29. Zápis proveden dne 26.11.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5434/2024-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav  
Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-7846/2024 -10 ze dne 04.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2024 06:07:10. Zápis proveden dne 09.12.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-5366/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Balajka Matěj, r.č. 940531/4468
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Balajka Matěj, Kostelní 304, 76824 Hulín, RČ/IČO:  
940531/4468  
Parcela: 23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Marcela petrošová, soudní exekutor, 160 EX-7846/2024 -17 ze dne 06.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2024 13:02:23. Zápis proveden dne 10.12.2024; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5686/2024-708

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2025 15:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588491 Hulín  
Kat.území: 649309 Hulín List vlastnictví: 12141

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2018 12:53:05.  
Zápis proveden dne 25.07.2018.

Pro: Balajka Matěj, Kostelni 304, 76824 Hulín  
Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín

V-3473/2018-708  
RE/IČO: 940531/4468  
976202/4767

---

---

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 Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.05.2025 15:50:27

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 Kroměříž, kód: 708.

strana 8

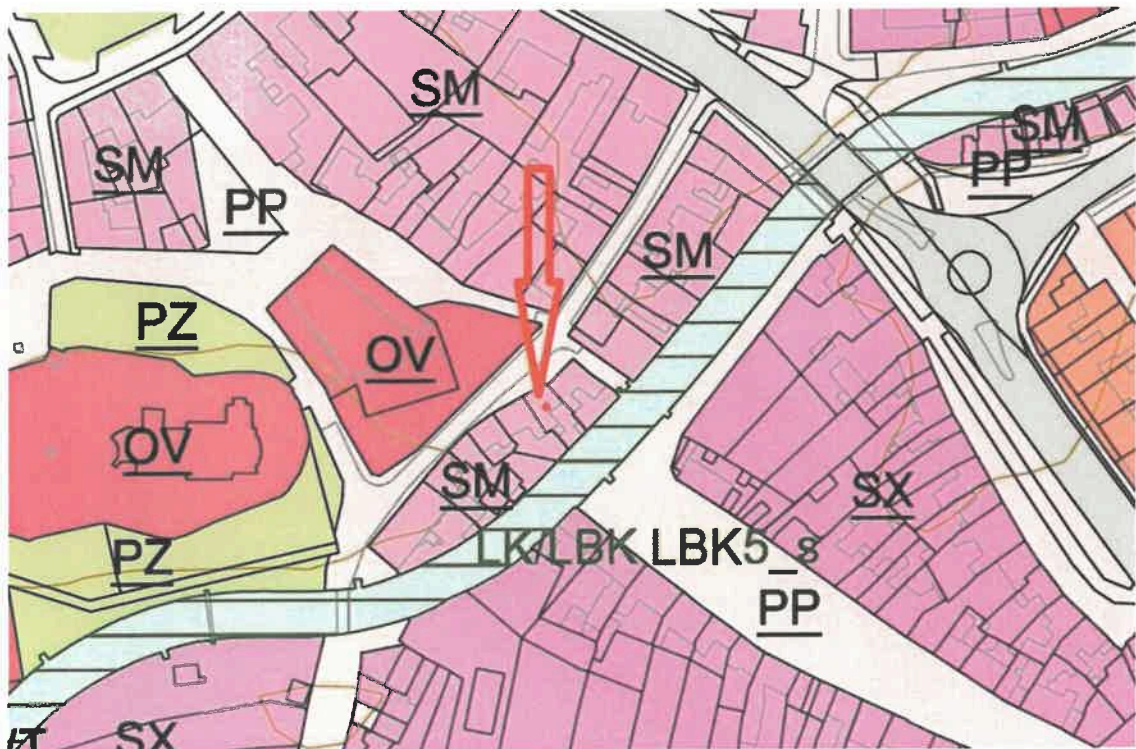
### Kopie katastrální mapy ze dne 8.7.2025



Pozemek st.p.č. 23 v k.ú. 649309



Soutisk mapy KN + Ortofoto



Výřez z ÚP Hulín v ÚZ po změně č. 1

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54, 616 00 Brno,  
tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330  
www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

č.j. 97EX 690/23-72  
ev. č opr.: 603987644  
č.j. ex. soudu: 32 EXE 852/2023-11

## U S N E S E N Í

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – město, Minská 54, 616 00 Brno, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kroměříži ze dne 01.08.2023 č.j. 32 EXE 852/2023-11, podle pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Kroměříži č.j. 18 C 77/2023-45 ze dne 06.06.2023, k uspokojení pohledávky

oprávněného:

1/ Home Credit a. s., IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00,

proti povinnému:

1/ Michaela Jašková, IČ: , datum narození 02.12.1997, bytem Družba II č.p. 1321, Hulín, PSČ: 768 24, ve výši 2.426,- Kč s příslušenstvím,

### u s t a n o v u j e

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Ing. Petr Klenner, IČ: 65830695, se sídlem U Letišť č.p. 1257, Holešov, PSČ: 76901, kterému ukládá, aby podal/a písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvojm vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 690/23- 17 ze dne 11.08.2023 , a to:

Okres: CZ0721 Kroměříž	Obec: 588491 Hulín		
Kat.území: 649309 Hulín	List vlastnictví: 12141		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín	976202/4767	1/2	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra(m <sup>2</sup> ) DRUH pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
23	160 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hulín, č.p. 304, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 23			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.**

- 2) stanovit cenu obvyklou.
- 3) uvést příslušenství nemovitostí.
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 státního předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b státního předpisu EKČR - kancel. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se může eř. poštou na eř. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v eř. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. **u k l á d á** povinnému, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

### Odůvodnění:

Exekučním příkazem č.j. 97EX 690/23-17 ze dne 11.8.2023 byla nařízena exekuce prodejem spoluvlastnického podílu povinného o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech, zapsaných na LV č. 12141 pro obec Hulín a k.ú. Hulín, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, KP Kroměříž.

Dnem 28.09.2023 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí. Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 28.8.2023, a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

**P o u ě n í :** I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se

bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům,

jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 21.05.2025

Mgr. Filip Urban  
kandidát  
pověřený soudním exekutorem

*Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz).*

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád. k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO**

**JUDr. Karel Urban, soudní exekutor**

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

V Brně dne 21.05.2025

Vyřizuje: Mgr. Filip Urban  
e-mail: f.urban@exekutorurban.cz

č.j.97EX690/23-73

ev. č. opr.:603987644

č.j. ex. soudu: 32 EXE 852/2023-11

Ing. Petr Klenner  
U Letiště č.p. 1257  
Holešov

**Oprávněný:**

I/ **Home Credit a. s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00,

**Povinný:**

I/ **Michaela Jašková**, IČ: , RČ: 976202/4767, bytem Družba II č.p. 1321, Hulín, PSČ: 768 24,

**Věc: Sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku.**

Vážený pane inženýre,

v návaznosti na naši předchozí komunikaci Vám tímto zasilám usnesení o ustanovení znalce s potřebnými přílohami:

- list vlastnictví a katastrální mapa,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci

a dovoluji si Vás tímto požádat o vypracování znaleckého posudku na předmětnou nemovitost.

Žádám Vás tímto o zodpovězení znaleckých úkolů stanovených v příloženém usnesení. V případě, že nebude možné na znalecký úkol odpovědět, např. nebude zjištěno žádné příslušenství, je nutné tuto skutečnost k příslušnému znaleckému úkolu uvést.

Současně si dovoluujeme požádat o zaslání znaleckého posudku (v PDF formátu) včetně fotodokumentace (v JPG formátu) na e-mail uvedený v záhlaví tohoto sdělení, nebo prostřednictvím datové schránky soudního exekutora.

**Při fakturaci, prosím, uvádějte na daňovém dokladu následující údaje:**

Exekutorský úřad Brno - město,  
Urban Karel, JUDr. - soudní exekutor  
Minská 3193/54, 616 00 Brno,  
IČ: 662 08 238, DIČ: CZ5910140192

Soudní znalec je povinen vyúčtovat znalečně v souladu s ust. §17 vyhl. č. 504/2020 Sb., dále připojit k vyúčtování znalečného doklady, kterých se ve vyúčtování dovolává a v případě, že požaduje náhradu nákladů za cestu vozem, také kopii velkého technického průkazu.

O nákladech znalce bude následně rozhodnuto usnesením o znalečném dle ust. § 34 zák. č. 254/2019 Sb. Soudní exekutor provede úhradu znalečného bez zbytečného odkladu nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci uvedeného usnesení.

Soudnímu exekutorovi jsou známy tyto údaje povinného:

- tel. 773 527 095
- email [mikymaus012@seznam.cz](mailto:mikymaus012@seznam.cz)
- doručováno na adresu nemovitosti Kostelní 304, Hulín

S pozdravem

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stanovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád. k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO**

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: [urad@exekutorurban.cz](mailto:urad@exekutorurban.cz)

---

Mgr. Filip Urban  
pověřená(y) soudním exekutorem  
e-mail: [f.urban@exekutorurban.cz](mailto:f.urban@exekutorurban.cz)

**Přílohy:**

- usnesení o ustanovení znalce
- kopie LV
- kopie katastrální mapy
- exekuční příkaz s doložkou právní moci

*Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů ( GDPR ) jsou dostupné na webových stránkách exekutora [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz).*

---

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez účhto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stávoského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na eř adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickem nosiči dat.

Toto rozhodnutí ze dne 11.08.2023, č.j. 97EX 690/23-17, nabylo právní moci 28.08.2023.  
Připojení doložky právní moci provedl/la Mgr. Filip Urban dne 21.05.2025

**Soudní exekutor** JUDr. Karel Urban

Exekutorský úřad Brno - město

adresa: Minská č.p. 3193/54, Brno, 616 00

tel.: 545 216 774, 545 215 006-8

e-mail: [urad@exekutorurban.cz](mailto:urad@exekutorurban.cz)

datová schránka: z3dg85u

internetové stránky: [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz)

č. j. 097 EX 690/23-17

ev. č. opr.: 603987644

### EXEKUČNÍ PŘÍKAZ K PROVEDENÍ EXEKUCE PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ

<b>Povinný:</b>	Michaela Jašková, bytem Družba II č.p. 1321, Hulín, RC: 976202/XXXX
<b>Vymáhaná peněžitá povinnost:</b> (pohledávka navýšená o pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného ke dni vydání exekučního příkazu)*	11.338,- Kč
<b>Oprávněný:</b>	Home Credit a. s. se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, IČ: 26978636, práv. zast. advokátem Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00, IČ: 87901463
<b>Spoluvlastnický podíl na nemovité věci:</b>	id. 1/2 nemovitosti na parc. 23, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hulín, č.p. 304, rod. dům, Stavba stojí na pozemku p.č.: 23, zapsáno na LV 12141, kat. území Hulín. Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž.
<b>Pověření soudního exekutora vydal:</b> Okresní soud v Kroměříži dne 01.08.2023 pod č. j. 32 EXE 852/2023-11	
<b>Exekuční titul: rozsudek vydal:</b> Okresní soud v Kroměříži ze dne 06.06.2023 č. j. 18 C 77/2023-45	

\* Částka odpovídá řádce 12 tabulky č. 1.

I. Soudní exekutor JUDr. Karel Urban rozhodl o provedení exekuce prodejem spoluvlastnického podílu na nemovité věci: id. 1/2 nemovitosti na parc. 23, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hulín, č.p. 304, rod. dům, Stavba stojí na pozemku p.č.: 23, zapsáno na LV 12141, kat. území Hulín. Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž k vymožení pohledávky oprávněného.

Okres: CZ0721 Kroměříž	Obec: 588491 Hulín			
Kat.území: 649309 Hulín	list vlastnictví: 12141			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>	<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>		
Vlastnické právo				
<b>Jašková Michaela, Družba II 1321, 76824 Hulín</b>		<b>1/2</b>		
<b>B Nemovitosti</b>				
<b>Pozemky</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Způsob ochrany</b>
23	160	zastavěná plocha a nadvoří		
Soudství je stavba: Hulín, č.p. 304, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.v.: 23				

II. Povinnému se zakazuje, aby

1. po doručení exekučního příkazu nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil,
2. po doručení exekučního příkazu odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku.

III. Povinnému se ukládá, aby

1. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemenu, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí. Při neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou,
2. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda nemovitou věc nabyl jako substituční jmění, a pokud jde o takovou nemovitou věc, zda má právo s ní volně nakládat a zda jsou exekucí vymáhány zůstavitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věcí nabytých jako substituční jmění, a doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře.

#### Poučení:

Proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.

Je-li exekucí posuzen majetek ve společném jmění manželů nebo majetek manžela povinného ve větším rozsahu, než připouští zvláštní právní předpis, nebo nelze-li ho exekucí postihnout, může se manžel povinného domáhat v této části zastavení exekuce.

Je-li exekuce vedena k vymožení peněžité povinnosti ze závazku povinného vzniklého v době, kdy byl nezletilým, který nenabyl plné svéprávnosti, lze exekucí postihnout pouze majetek, který povinný nabyl před nabytím plné svéprávnosti, a majetek, který nabyl právním jednáním vztahujícím se výlučně k majetku nabytému před nabytím plné svéprávnosti; to neplatí pro peněžité pohledávky vzniklé při samostatném provozování obchodního závodu nebo jiné obdobné výdělečné činnosti podle zvláštního právního předpisu. Je-li exekucí postižen majetek v rozporu s větou předchozí, může se povinný domáhat v této části zastavení exekuce.

Soudní exekutor vydá příkaz k úhradě nákladů exekuce neprodleně poté, kdy dojde ke splnění nebo vymožení povinnosti vymáhané v exekučním řízení s výjimkou nákladů exekuce a nákladů oprávněného. Pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného jsou zahrnuty do výše uvedené vymáhané peněžité povinnosti. Jejich vyčíslení je uvedeno v tabulce č. 1 v dalších informacích k exekučnímu řízení, ř. 11.

Exekuční příkaz se doručuje oprávněnému, příslušnému katastrálnímu úřadu a povinnému.

V Brně dne 11.08.2023

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Mgr. Filip Urban  
kandidát  
pověřený soudním exekutorem

Vyřizuje: Mgr. Filip Urban

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz).

Další informace k exekučnímu řízení

1. Odklad a zastavení exekuce

Za podmínek stanovených zákonem lze podat u soudního exekutora návrh na zastavení exekuce nebo její části.

Za podmínek stanovených zákonem lze podat i návrh na odklad exekuce.

Podmínky pro podání těchto návrhů a další podrobnosti jsou uvedeny na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

Především je třeba zdůraznit, že vydání exekučního příkazu neznamená vždy, že nemovitá věc bude skutečně prodána - jeho vydání je i úkonem zajišťovacího charakteru. Přistoupí-li soudní exekutor k prodeji nemovité věci, ustanoví po právní moci výše uvedeného exekučního příkazu znalce, který ocení jmenovanou nemovitou věc a její příslušenství. Soudní exekutor na základě znaleckého posudku určí usnesením výslednou cenu nemovité věci. Dražbu nařídí soudní exekutor v dražební vyhlášce, ve které mimo jiné uvede způsob dražebního jednání, jeho místo a čas.

2. Postup v exekuci prodejem nemovitých věcí

Informace o vedení exekuce prodejem nemovitých věcí jsou uvedeny na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

3. Vyčíslení vymáhané peněžité povinnosti

V této exekuci musí povinný zaplatit minimálně částku uvedenou v řádku 12 tabulky č. 1.

*tabulka č. 1*

	vymáhaná peněžítá povinnost ke dni vydání exekučního příkazu (bez nákladů exekučního řízení) v Kč	
1	jistina	2.426,- Kč
2	úrok z prodlení, případně úrok, smluvní pokuta, penále atd. do dne vydání exekučního příkazu včetně (11.08.2023)	283,94 Kč
3	náklady předchozího řízení (soudní poplatek, právní zastoupení atd.)	1.489,- Kč
4	vymáhaná peněžítá povinnost ke dni vydání výzvy (bez nákladů exekučního řízení) celkem (řádky 1 až 3)	4.198,94 Kč
	pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného v exekučním řízení v Kč	
5	náklady oprávněného (právní zastoupení atd.)	399,98 Kč
6	daň z přidané hodnoty (z nákladů oprávněného)	84,02 Kč
7	odměna soudního exekutora	2.000,- Kč
8	pausační částka náhrady hotových výdajů soudního exekutora	3.500,- Kč
9	další náklady exekuce	0,- Kč
10	daň z přidané hodnoty (z nákladů exekuce)	1.155,- Kč
11	pravděpodobné náklady celkem (řádky 5 až 10)	7.139,- Kč

12	celkem ke dni vydání exekučního příkazu (řádky 4 + 11) v Kč	11.338,- Kč
----	---	-------------

Vymáhaná povinnost (řádek 4 tabulky č. 1) se zvyšuje každý den od doručení tohoto exekučního příkazu o úrok z prodlení, případně úrok, smluvní pokutu, penále atd., a případně rovněž pravidelně o opětuji se dávkou splatnou v budoucnu podle tabulky č. 2.

tabulka č. 2

1	úroky z prodlení, 0,04 % <u>denně</u> z jistiny podle řádku 1 tabulky č. 1 ode dne následujícího po dni vydání exekučního příkazu	1,- Kč
---	---	--------

Toto zvýšení může ovlivnit i výši odměny soudního exekutora (řádek 7 tabulky č. 1)\*\*, která se vypočítává z výše soudním exekutorem vymoženého plnění nezahrnujícího náklady exekuce a náklady oprávněného.

Povinný může vymáhanou peněžitou povinnost v aktuální výši uhradit

1. bankovním převodem či vkladem na účet č.ú. 266003057/0300, variabilní symbol 1169023,
2. v hotovosti v úředních hodinách na pokladně soudního exekutora JUDr. Karla Urbana,
3. poštovní poukázkou typu A na účet č.ú. 266003057/0300, variabilní symbol 1169023.

Při platbě bankovním převodem nebo poštovní poukázkou musí být vždy uveden variabilní symbol. Uhradí-li povinný tímto způsobem vymáhanou peněžitou povinnost, exekuce bude za podmínek stanovených zákonem skončena.

#### 4. Úřední hodiny

Úřední hodiny soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město:

Pondělí: 08:00–12:00 a 13:00–15:00, Úterý: 08:00–12:00, Středa: 08:00–12:00 a 13:00–15:00

Pokladní hodiny:

Pondělí: 08:00–12:00 a 13:00–15:00, Středa: 08:00–12:00 a 13:00–15:00

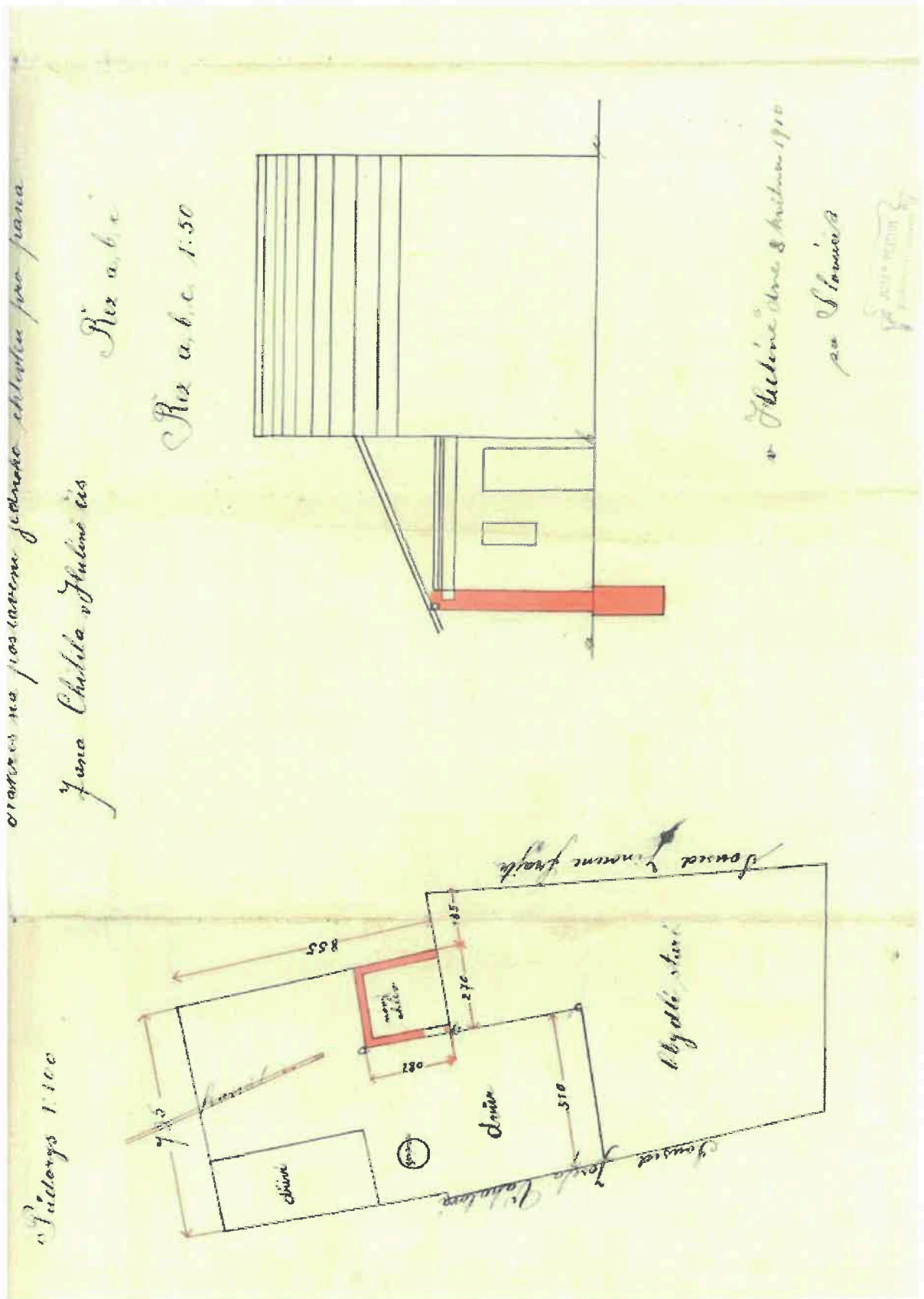
Hodiny pro telefonický kontakt:

Pondělí: 08:00–12:00 a 13:00–15:00, Úterý: 08:00–12:00, Středa: 08:00–12:00 a 13:00–15:00

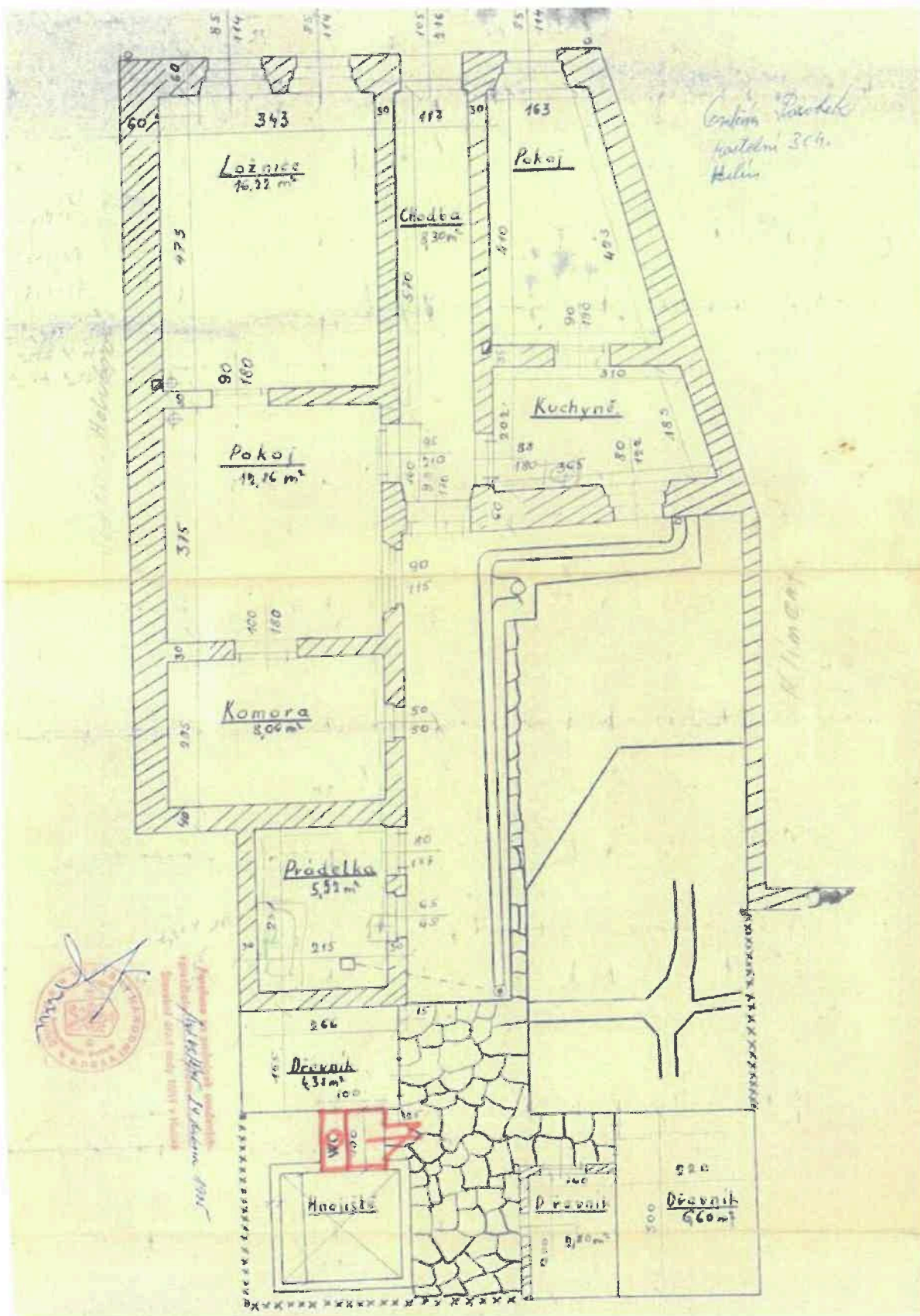
Aktuální informace o úředních hodinách, příp. pokladních hodinách nebo hodinách pro telefonický kontakt doporučujeme ověřit na internetových stránkách soudního exekutora.

-----  
\*\* Základ pro určení odměny soudního exekutora se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a vypočítaná odměna na celé desetikoruny nahoru.

### Původní stav - RD čp. 304

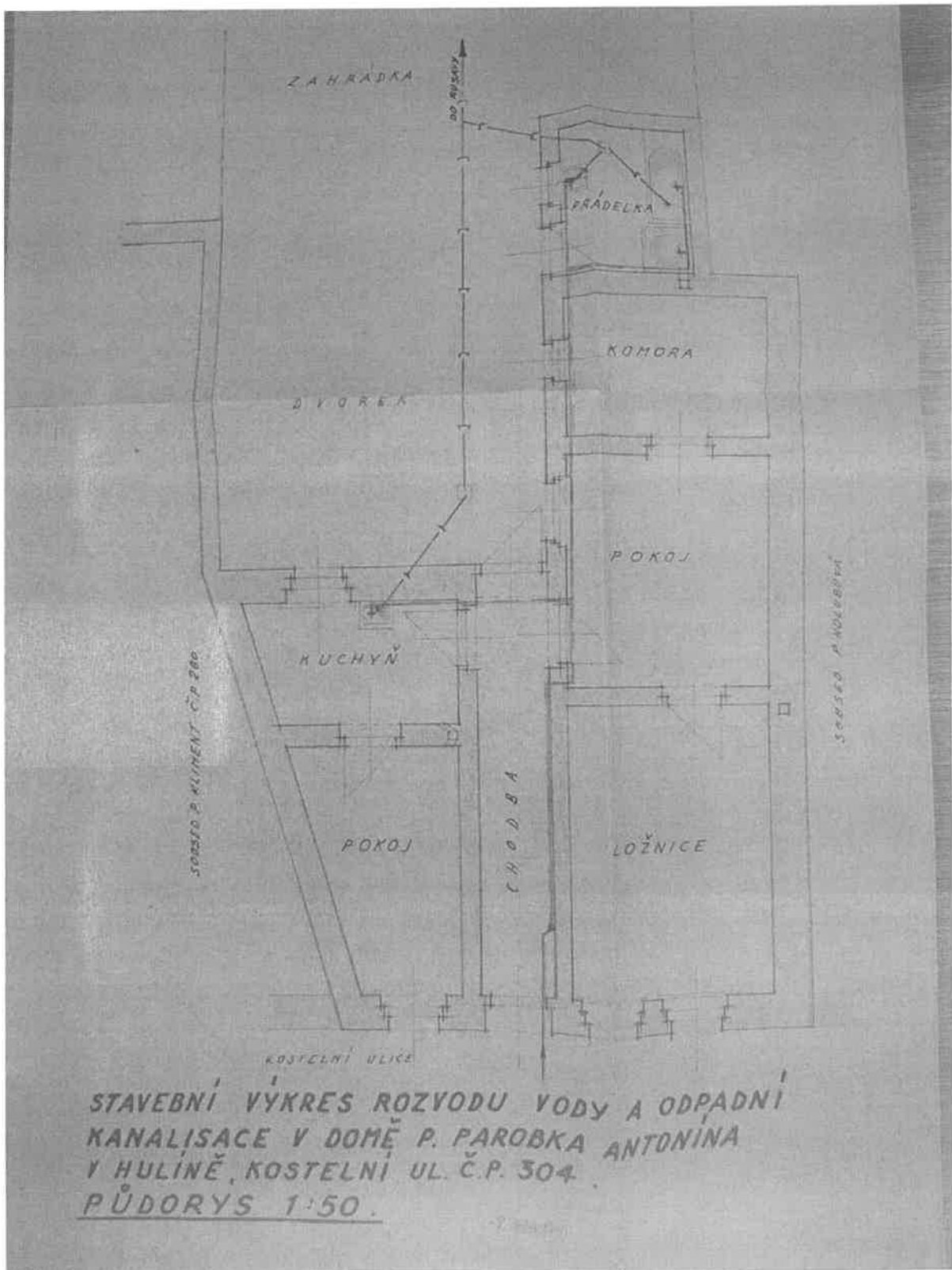


### Přístavba WC

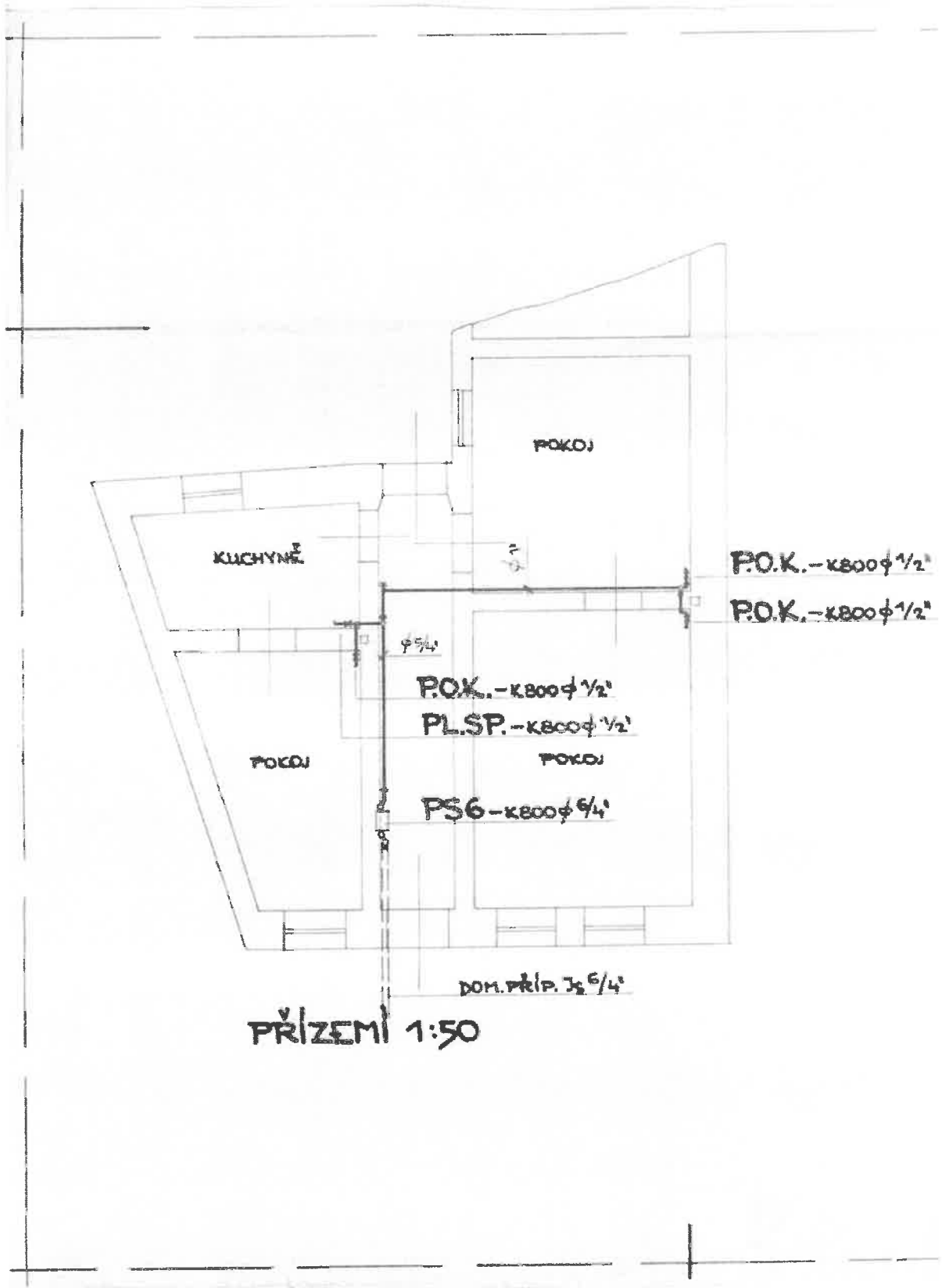


Půdorys z r. 1975

## Výkres rozvodů vody a odpadní kanalizace v RD čp. 304



### Výkres plynofikace RD čp. 304



## FOTODOKUMENTACE ZE DNE 08.06.2025



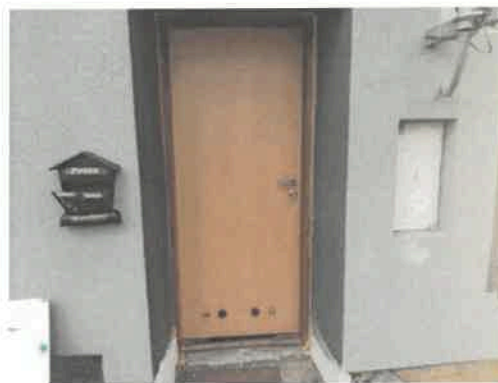
Pohled na RD čp. 304 z ul. Kostelní (r. 04/2023)



Pohled na RD čp. 304 z ul. Kostelní (8.6.2025)



Původní (poškozené) vstupní dveře



Hlavní vstup do RD čp. 304



Pohled na dvorní částí RD



Příslušenství k RD



Původní střecha - let. snímek z r. 2020 - 2021



Nová střecha - let. snímek z r. 2022