ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005679/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění stavby Chvalčov pro exekuční řízení č.j. 139 EX 11942/25.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor**
	Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	**4 905 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 12.3.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 12.3.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 69/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 457 Chvalčov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 69/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb. a na pozemcích parc. č. 367/5 (ostatní plocha) a parc. č. 367/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Chvalčova Lhota, obec Chvalčov, část obce Chvalčov, okres Kroměříž, zapsáno na LV 1339.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.2.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.10.2025 pod č.j. 139 EX 11942/25-020,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 12.2.2026,

- list vlastnictví č. 1339 ze dne 6.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.2.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 22.1.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1783/2025-836. Podání k okamžiku 29.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1570417,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-43/2026-740. Podání k okamžiku 9.1.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5236/2024-836. Podání k okamžiku 27.12.2024,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7203/2025-705. Podání k okamžiku 12.8.2025, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 268-NP02987.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Chvalčov, k.ú. Chvalčova Lhota
Adresa nemovité věci: Svornosti 457, 768 72 Chvalčov

Místopis

Obec Chvalčov se nachází ve Zlínském kraji, na západu obec hraničí s městem Bystřice pod Hostýnem, cca 21 km jihozápadně od města Valašské Meziříčí a cca 21 km severozápadně od města Vsetín. Obec leží v údolí mezi trojvrším tvořeným horami sv. Hostýn, Kelčský Javorník a Obřany. Obcí protéká Bystřička a Kozinec. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše uvedených městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím. V obci se dále nachází knihovna, pošta, hostinec, sportovní hřiště a fotbalové hřiště. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Chvalčov v ulici Svornosti č.p. 457 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Chvalčov, pošta" se nachází cca 60 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 618/1 Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrovou stavbu rodinného domu a občanské vybavenosti se dvěma nadzemními podlažími. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Okna domu jsou plastová a typu EURO. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné, dřevěné a zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vodu je možné čerpat ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. St. 69/1 a parc. č. St. 69/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 457 a obč. vybavenosti. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 658 m^2. Pozemek parc. č. 367/5 navazuje na výše zmíněné stavební pozemky a tvoří s nimi jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 273 m^2. Pozemek parc. č. 367/7 (ostatní plocha, výměra 8 m^2) je od pozemků oddělený komunikací. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným, dřevěným a zděným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a studna. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 618/1 ve vlastnickém právu Zlínského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 12.2.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům, obč. vybavenost,
- lokalita: okruh cca 30 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 457 Chvalčov

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	939,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Valašské Meziříčí**
Lokalita: Fügnerova 479/7
Popis: Dům se zastavěnou plochou 216 m^2 na ulici Fügnerova ve Valašském Meziříčí. Objekt se nachází uprostřed vilové čtvrti, v atraktivní, žádané lokalitě v blízkosti samotného centra města. Dům je třípodlažní, nachází se v něm 3 bytové jednotky a dále prostory pro poskytování služeb. Disponuje velkým půdním prostorem, připraveným pro případnou půdní vestavbu (s již zpracovanou projektovou dokumentací). V podzemním podlaží se nachází 6 sklepních místnosti, z nichž část slouží jako technické zázemí domu (plynová kotelna, prádelna, úložné prostory) a část slouží jako posilovna a tělocvična. V přízemí se nachází bytová jednotka 4 + 1 a dále dvě komerční místnosti s WC a sprchou, které vznikly přestavbou původní bytové jednotky 3 + 1. V druhém nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky o velikosti 3 + 1 a 2 + 1. K domu je přistavěna garáž. Příjezd k domu je proveden z žulové kostky. Zahrada o ploše 1 076 m^2 je vybavena krytým posezením. Dům je zateplený, jsou osazena plastová okna, a je po rekonstrukci střešní krytiny. Vytápěn je plynovým kotlem a ústředním vytápěním radiátory. Voda je dodávána z městského vodovodu, ale k dispozici je i vlastní studna. Dům je napojen na městskou kanalizaci. U domu se nachází parkovací místa až pro 6 automobilů.
Pozemek: 1 643,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,06
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,93

Zdroj: realizovaný prodej z 29.4.2025 (V-1783/2025-836)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
16 500 000 Kč	0,77	**12 705 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Holešov**
Lokalita: nám. Dr. E. Beneše 2/28
Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Holešov. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 405 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 222 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada a vedlejší stavby. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 405,00 m^2
Zastavěná plocha: 222,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,25	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,15	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
9 000 000 Kč	1,29	**11 610 000 Kč**

Zdroj: realizovaný prodej z 9.1.2026 (V-43/2026-740)

Název: **Rodinný dům Přerov I-Město**
Lokalita: Sušilova 1751/6
Popis: Dům nacházející se ve městě Přerov I-Město. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 332 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 146 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Pozemek: 332,00 m^2
Zastavěná plocha: 146,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,25	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,20	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
8 650 000 Kč	1,40	**12 110 000 Kč**

Zdroj: realizovaný prodej z 27.12.2024 (V-5236/2024-836)

Název: **Občanská vybavenost Otrokovice**
Lokalita: Dr. E. Beneše 286
Popis: Objekt občanské vybavenosti č.p. 286, který je součástí pozemku parcely č. 313 s příslušenstvím o výměře 1 005 m^2, a pozemkem pozemek parc.č. 2774/4 zahrada o výměře 625 m^2, ve funkčním celku v k.ú. Otrokovice. Celkem je ve stavbě č.p. 286 k dispozici: • V 1.PP: 2 x sklep/sklad, • V 1. NP: kavárna s příslušenstvím a terasou/zahrádkou, kancelář, WC, samostatný vstup do 2.NP, schodiště, • V 2.NP: 6x kanceláře se zázemím, schodiště, • Půdní prostor s možností vestavby nebo kompletní přestavba půdy na bydlení. Stavba č.p. 286 – částečně podsklepená dvoupodlažní budova, zastřešená valbovou střechou. Základy jsou betonové s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou provedeny tradičním způsobem, tj. vyzděny a oboustranně povrchově upraveny, fasáda je zateplená a opatřená tenkovrstvou probarvenou omítkou. Stropy jsou převážně s rovným omítaným podhledem, střecha je sedlová s valbami, krytina je tašková. Podlahy v

komerčních prostorách jsou převážně z keramických dlažeb, v kancelářích zátěžové koberce nebo vinyl, v příslušenství z keramických dlažeb, ve sklepě je cementový potěr. Klempířské konstrukce jsou provedeny z titanzinkového plechu. Okna jsou plastová se zasklením izolačním sklem. Dveře jsou dřevěné nebo laminované do obložkových nebo ocelových zárubní. Elektroinstalace je světelná, třífázová s pojistkami a jističi. Odpadní vody ze sociálních zařízení a kuchyně jsou svedeny do obecní kanalizace. Voda je odebírána z obecního vodovodu. Vytápění je ústředním kotlem na plyn, teplá voda je připravována v zásobníkových ohřívačích. Prostory jsou klimatizovány. Ve dvorní části je provedena jednopodlažní zděná stavba zastřešená sedlovou střechou, která tvoří příslušenství ke stavbě hlavní, tato stavba byla v rámci rekonstrukce hlavního objektu také rekonstruována a modernizována, k datu místního šetření nebyla užívána. V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě (elektro, kanalizace, vodovod, plynovod). Přístup k objektu je dokonce ze dvou komunikací, z ulice Dr. E. Beneše a třídy osvobození, ze které je i vjezd na pozemek.

Pozemek: 1 630,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,93

Zdroj: realizovaný prodej z 12.8.2025 (V-7203/2025-705)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
21 050 000 Kč	0,60	**12 630 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 610 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 263 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 705 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			**12 263 750 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		12 263 750,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80	
	=	9 811 000,00	
Vlastnický podíl	*	1 / 2	
Výsledná porovnávací hodnota			**4 905 500 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 457 Chvalčov 4 905 500,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 905 500 Kč**

Obvyklá cena	**4 905 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony devět set pět tisíc Kč	

Silné stránky

- dobrý stav domu,
- dostupnost autobusová.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 69/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 457 Chvalčov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 69/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb. a na pozemcích parc. č. 367/5 (ostatní plocha) a parc. č. 367/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Chvalčova Lhota, obec Chvalčov, část obce Chvalčov, okres Kroměříž, zapsáno na LV 1339.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.905.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 69/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 457 Chvalčov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 69/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vyb. a na pozemcích parc. č. 367/5 (ostatní plocha) a parc. č. 367/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Chvalčova Lhota, obec Chvalčov, část obce Chvalčov, okres Kroměříž, zapsáno na LV 1339.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.905.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**4 905 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony devět set pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1339	9
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005679/2026.

V Praze 12.3.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.03.12 15:18:09 +01'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.01.2026 13:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 11942/25 pro Mgr. Marcel Kubis Exekutorský úřad Šumperk

Okres: **CZ0721 Kroměříž** Obec: **506737 Chvalčov**

Kat.území: **654906 Chvalčova Lhota** List vlastnictví: **1339**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika	**775506/1930**	**1/2**
Nguyén Minh Tân	**820908/2607**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 69/1	**356**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Chvalčov, č.p. 457, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 69/1**				
St. 69/3	**302**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu**
Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 69/3**				
367/5	**273**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
367/7	**8**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění
  - veškeré peněžité 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 4.140.000,00 Kč,
  2) veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 15.4.2054 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 4.140.000,00 Kč

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

  Povinnost k
  Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0785822169 ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 12:56:00. Zápis proveden dne 07.12.2021.**

  V-3596/2021-740

  Pořadí k **15.11.2021 12:56**

- **Zákaz zcizení**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0785822169 ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 12:56:00. Zápis proveden dne 07.12.2021.**
V-3596/2021-740

Pořadí k **15.11.2021 12:56**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  - datum vzniku zástavního práva: 14.2.2024
  - k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 12.021,00 Kč včetně jejich příslušenství
  - dlužník: Nguyén Minh Tân, r.č. 820908/2607
  - na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76186 Zlín
Povinnost k
Nguyén Minh Tân, RČ/IČO: 820908/2607
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP ve Vsetíně; Čj.:-208352/2024 /3312-00540-707260 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 14:00:13. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Holešov**
V-315/2024-740

Pořadí k **14.02.2024 14:00**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP ve Vsetíně; Čj.:-208352/2024 /3312-00540-707260 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 14:00:13. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Holešov**
V-315/2024-740

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP ve Vsetíně; Čj.:-208352/2024 /3312-00540-707260 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 14:00:13. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Holešov**
V-315/2024-740

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  - datum vzniku zástavního práva: 13.10.2025
  - k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 75 400,00 Kč včetně jejich příslušenství
  - dlužník: Bui Thi Vân Anh, RČ: 775506/1930

Typ vztahu

- k nemovitým věcem podíl id. 1/2
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76186 Zlín
Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1678865/2025 /3300-80542-709610 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 13:08:42. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Holešov**
V-2369/2025-740

Pořadí k **14.10.2025 13:08**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1678865/2025 /3300-80542-709610 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 13:08:42. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Holešov**
V-2369/2025-740

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1678865/2025 /3300-80542-709610 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 13:08:42. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Holešov**
V-2369/2025-740

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- datum vzniku zástavního práva: 29.10.2025
- k zajištění daňových pohledávek (neuhrazené daňové povinnosti evidované správcem daně) v celkové výši 73.760,- Kč včetně jejich příslušenství
- k nemovitým věcem dlužníka: Nguyén Minh Tân, r.č. 820908/2607
- Podíl ideální 1/2
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76186 Zlín
Povinnost k
Nguyén Minh Tân, RČ/IČO: 820908/2607
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1724004/2025 /3300-80542-702149 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 21.11.2025; uloženo na prac. Holešov**
V-2517/2025-740

Pořadí k **30.10.2025 13:06**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1724004/2025 /3300-80542-702149 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 21.11.2025; uloženo na prac. Holešov**

V-2517/2025-740

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1724004/2025 /3300-80542-702149 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 13:06:32. Zápis proveden dne 21.11.2025; uloženo na prac. Holešov**

V-2517/2025-740

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 00 Litoměřice

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Litoměřice; Č.j. 124 EX-2949/2025 -16 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 07:43:25. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-1312/2025-740

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Bui Thi Vân Anh, r.č. 775506/1930
- na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Litoměřice; Č.j.: 124 EX-2949/2025 -22 ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 07:43:23. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-1313/2025-740

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č.j. 124 EX-2949/2025 -22 ze dne 19.06.2025. Právní moc ke dni 21.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2025 08:50:32. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-1817/2025-740

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Exekutorský úřad Frýdek-Místek, adresa: Frýdek-Místek, Farní 19, PSČ 738 01

Typ vztahu

Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Frýdek-Místek; č.j. 142EX-00941/2025 -007 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 13:00:01. Zápis proveden dne 25.07.2025; uloženo na prac. Holešov**
Z-1582/2025-740

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Bui Thi Vân Anh, RČ: 775506/1930
- na spoluvlastnický podíl id 1/2

Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Frýdek-Místek; č.j. 142EX-00941/2025 -014 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 13:00:01. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Holešov**
Z-1583/2025-740

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č. j. 142 EX-00941/2025 -014 ze dne 23.07.2025. Právní moc ke dni 04.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 11:00:17. Zápis proveden dne 12.09.2025; uloženo na prac. Holešov**
Z-1837/2025-740

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 47023/25-14 ze dne 20.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 14:54:04. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-43131/2025-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 10727/25-018 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2025 16:42:19. Zápis proveden dne 01.10.2025; uloženo na prac. Šumperk**
Z-6101/2025-809

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Bui Thi Vân Anh, RČ: 775506/1930
- na spoluvlastnický podíl id 1/2

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, Šumperk; č. j. 139EX-10727/2025 -023 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2025 16:38:43. Zápis proveden dne 03.10.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-1937/2025-740

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Nguyén Minh Tân, RČ/IČO: 820908/2607

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 11942/25-014 ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 16:44:20. Zápis proveden dne 16.10.2025; uloženo na prac. Šumperk**

Z-6379/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Nguyén Minh Tân, r.č. 820908/2607
- na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Nguyén Minh Tân, RČ/IČO: 820908/2607
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, Šumperk; č. j. 139EX-11942/2025 -020 ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 16:42:27. Zápis proveden dne 10.11.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2000/2025-740

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č. j. 139EX 11942/25-020 ze dne 15.10.2025. Právní moc ke dni 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 16:39:53. Zápis proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2472/2025-740

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek;

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Frýdek-Místek; č.j.142 EX-01294/2025 -014 ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 04:26:10. Zápis proveden dne 07.11.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2199/2025-740

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Bui Thi Vân Anh, RČ: 775506/1930
- na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.,Frýdek-Místek; č.j. 142EX-01294/2025 -018 ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 04:26:10. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2200/2025-740

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu č.j. 142EX-01294/2025 -018 ze dne 06.11.2025. Právní moc ke dni 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 11:00:08. Zápis proveden dne 05.01.2026; uloženo na prac. Holešov**

Z-2567/2025-740

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Přerov; Číslo jednací: 203 Ex-26199/2025 -6 ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 09:27:32. Zápis proveden dne 01.12.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2374/2025-740

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Bui Thi Vân Anh, r.č. 775506/1930
- na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Přerov; č.j.: 203 Ex-26199/2025 -10 ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 09:27:32. Zápis proveden dne 02.12.2025; uloženo na prac. Holešov**

Z-2375/2025-740

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 61912/25-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47023/25 ze dne 26.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 12:01:13. Zápis proveden dne 02.12.2025; uloženo na prac. Praha**

Typ vztahu

Z-60677/2025-101

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  - **povinný: Nguyén Minh Tân, r.č. 820908/2607**
  - **na příslušný spoluvlastnický podíl id. 1/2**

Povinnost k
Nguyén Minh Tân, RČ/IČO: 820908/2607
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1858784/2025 /3300-80542-702149 ze dne 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2025 13:07:22. Zápis proveden dne 11.12.2025.**
Z-2431/2025-740

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí - exekučního příkazu Čj.:-1858784/2025 /3300-80542-702149 ze dne 08.12.2025. Právní moc ke dni 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 13:04:30. Zápis proveden dne 16.12.2025.**
Z-2480/2025-740

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  - **povinný: Bui Thi Vân Anh, RČ: 775506/1930**
  - **na spoluvlastnický podíl id 1/2**

Povinnost k
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika, RČ/IČO: 775506/1930
Parcela: St. 69/1, Parcela: St. 69/3, Parcela: 367/5, Parcela: 367/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Zlínský kraj, ÚzP Kroměříž; Čj.:-1860373/2025 /3300-80542-709610 ze dne 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2025 13:07:24. Zápis proveden dne 11.12.2025.**
Z-2430/2025-740

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*	
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu		
OO-2/2023-740		
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení		
ZDŘ-6/2022-740	**Parcela: St.**	**69/1**
	Parcela: St.	**69/3**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 09:29:40. Zápis proveden dne 22.12.2021.**

V-3752/2021-740

Pro: **Nguyén Minh Tân,** *RČ/IČO:* **820908/2607**
Bui Thi Vân Anh, Vinh, Vietnamská socialistická republika **775506/1930**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.01.2026 13:35:02*

Okres: **CZ0721 Kroměříž** Obec: **506737 Chvalčov**

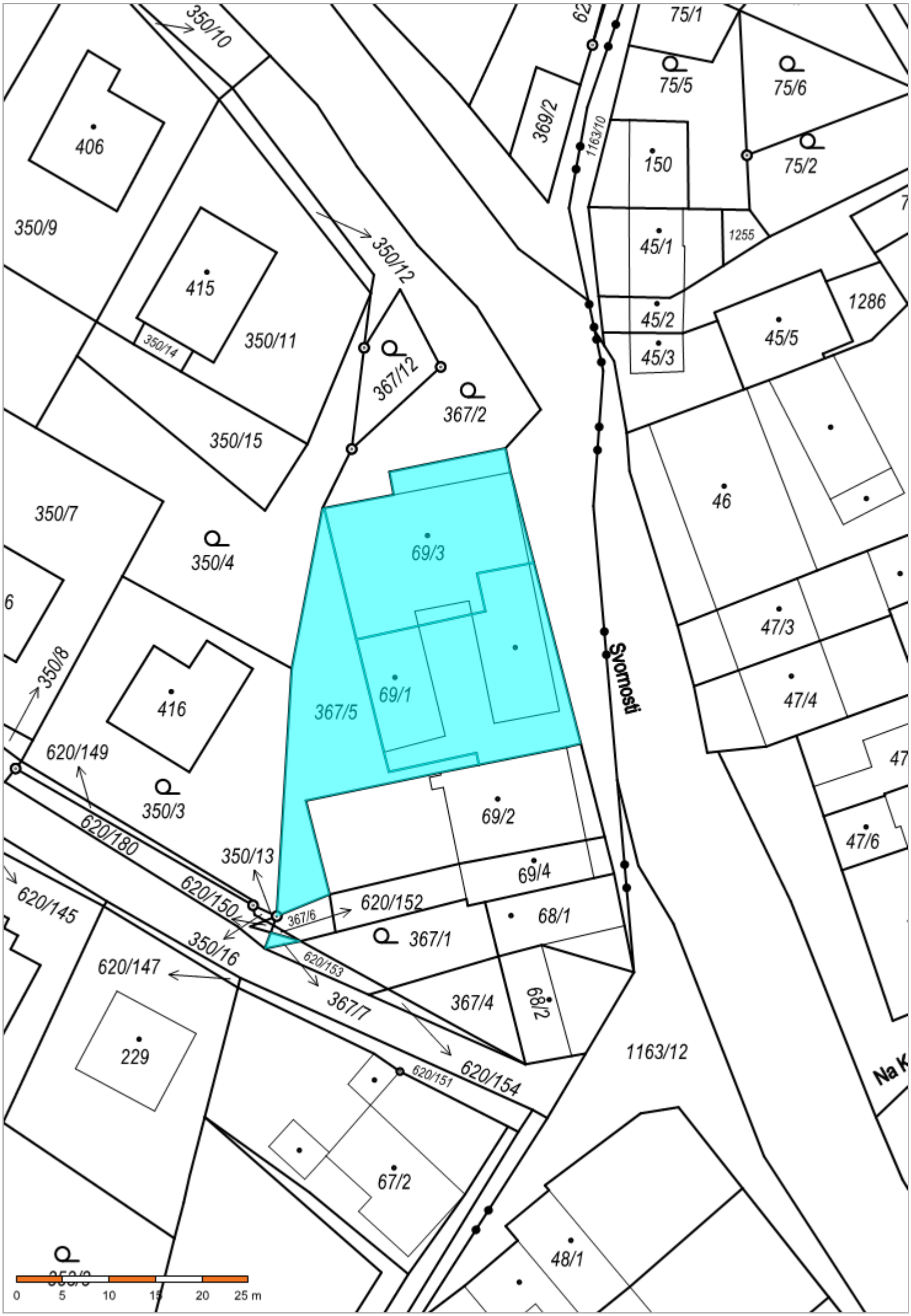
Kat.území: **654906 Chvalčova Lhota** List vlastnictví: **1339**

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

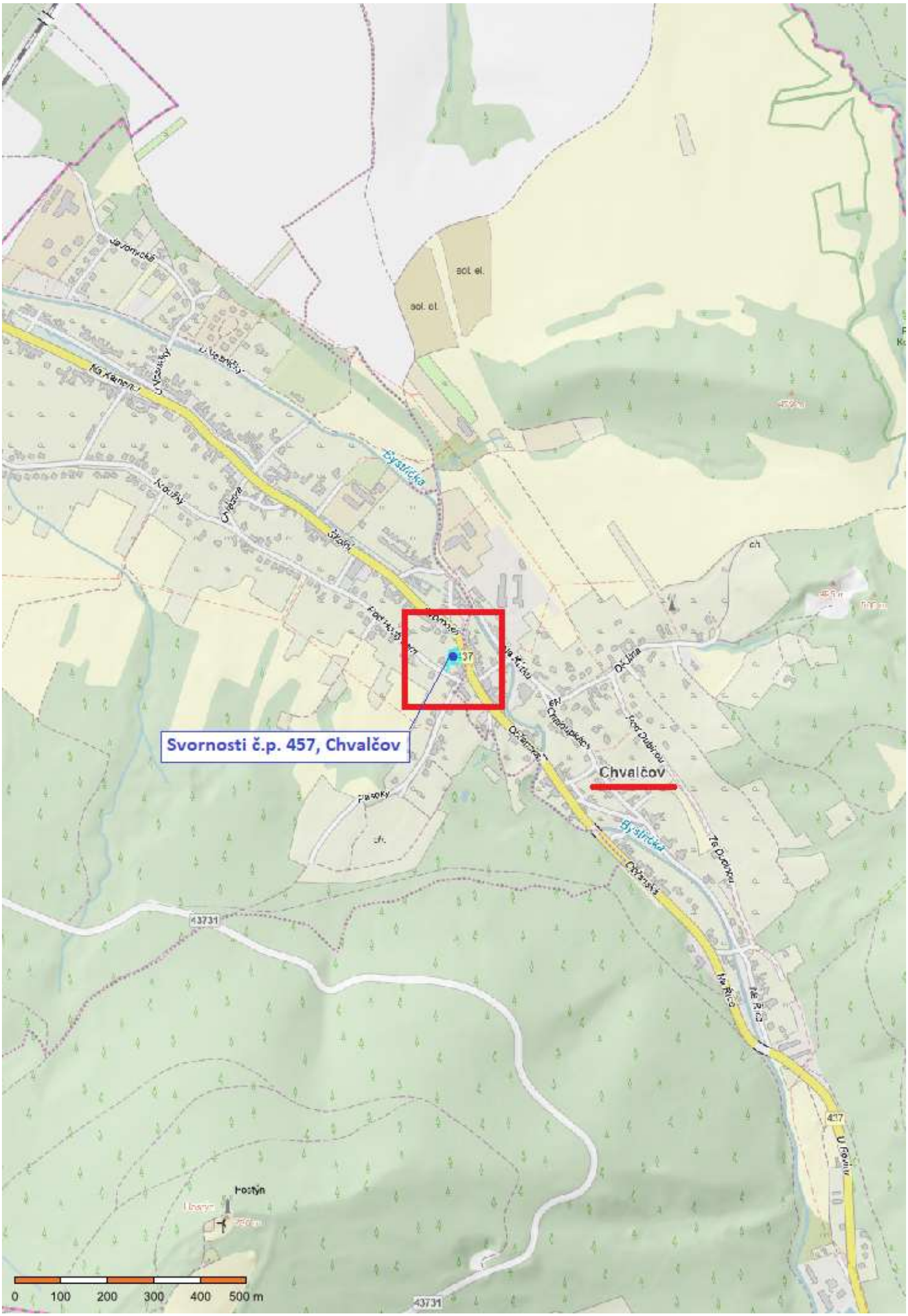
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.01.2026 13:53:23*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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://cuzk.gov.cz/.


350/10
406
350/9
415
350/11
350/14
350/12
367/12
367/2
350/15
350/7
350/4
69/3
69/1
367/5
416
350/8
620/149
350/3
620/180
350/13
620/150
620/145
367/6
620/152
367/1
350/16
620/147
620/153
367/7
367/4
68/2
620/154
229
620/151
67/2
48/1
1163/12
69/2
69/4
68/1
Svornosti
46
47/3
47/4
47/6
1163/10
369/2
75/1
75/5
75/6
75/2
150
45/1
1255
45/2
45/3
45/5
1286
0
5
10
15
20
25 m

Bystřička
Na Kůžu
Sosnová
0
10
20
30
40
50 m


Svornosti č.p. 457, Chvalčov
Chvalčov
Bystřička
43731
457
0 100 200 300 400 500 m

POTRAVINY

POTRAVINY
VEČERKA

OTEVÍRACÍ DOBA
PO - PÁ: 5.00 - 20.00
SO - NE: 6.00 - 20.00
STÁTNÍ SVÁTKY
OTEVŘENO