

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 023676/2025

Interní číslo znalce: 7611-36-25

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 500/842, vymezeno v bytovém domě Prštné č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 na pozemku parc. č. st. 752 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 54/3138 pro bytovou jednotku č. 500/842 na společných částech domu č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 a pozemku parc.č. st. 752, vše na LV č. 2211 a LV č. 1108, k.ú. Prštné, obec Zlín

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Štupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Mgr. Michal Šimků IS dlužnice Marie Habáňové
Adresa:	Šítkova 233/1, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

2 287 000 Kč

Počet stran: 13 a 3 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 19.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 500/842, vymezeno v bytovém domě Prštné č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 na pozemku parc. č. st. 752 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 54/3138 pro bytovou jednotku č. 500/842 na společných částech domu č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 a pozemku parc.č. st. 752, vše na LV č. 2211 a LV č. 1108, k.ú. Prštné, obec Zlín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení dlužníka Marie Habáňová, KSBR 32 INS 18740/2024 .

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.03.2025 za přítomnosti paní Habáňové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací sdělených zástupcem vlastníka a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2211 a LV č. 1108, k.ú. Prštné, obec Zlín ze dne 27.02.2025

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Prštné, obec Zlín pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Zlín
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová
- Metoda střední hodnoty váženého průměru dle Naegeliho

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita tato metoda:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě města Zlín, městská část Prštne a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno cenového předpisu a porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti K_C , který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K , které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu horší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je lepší, je hodnota koeficientu > 1 .

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Prštné
Adresa nemovité věci: L. Váchy 500, 760 01 Zlín-Prštné

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2211, k.ú. Prštné, obec Zlín ze dne 27.02.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 760 01 Zlín

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 500/842 vymezeno v bytovém domě Prštné č.p. 500, 501, 502 (LV č. 1108) na pozemku parc. č. st. 752 (LV č. 1108)

- spoluvlastnický podíl ve výši 54/3138 pro bytovou jednotku č. 500/842 na společných částech bytového domu Prštné č.p. 500, 501, 502 (LV č. 1108) a na pozemku parc. č. st. 752 (LV č. 1108)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno bytu - služebnost pro Žmolík Miroslav

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Nařízení exekuce

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Prštné je místní částí města Zlín. Krajské město Zlín leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů a je průmyslově-podnikatelským centrem širšího regionu. Zlín je městem Tomáše Bati, městem obuvi a sportu. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Zlín je ale především slavný díky meziválečné funkcionalistické architektuře. Stačí vzpomenout zdejší mrakodrap, Dům umění nebo Velké kino. Zlín se může pochlubit bohatým kulturním životem. Působí tu několik muzeí, divadlo, filharmonie nebo krajská galerie, konají se tady mezinárodní festivaly a řada dalších kulturních, společenských i sportovních akcí, jako je dětský filmový festival nebo přehlídka mladých koncertních umělců Talentinum. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 500, 501 a 502 a tím i bytová jednotka č. 500/842 se nachází v ulici L. Váchy, ve Zlíně, městská část Prštné.

Bytový dům se nachází ve stavebně stabilizované zástavbě rodinných a bytových domů. Parkování je možné v omezené míře na ulici před domem či na parkovišti vedle bytového domu. Bytový dům je řadový, typizované panelové konstrukce a má 1 PP a 8 NP a dle sdělení byl postaven v roce 1980. Dům je po revitalizaci, kdy bylo provedeno zateplení fasády, výměna oken za plastová a stoupací elektrické vedení. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu města Zlína se pozemek nachází ve funkčním využití ploch BH - plochy bydlení hromadného.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 500/842

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno služebnosti

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 500/842

Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka č. 500/842 je byt o velikosti 2+1 umístěný ve 4.NP budovy a má celkovou užitnou plochu 54,0 m².

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny z panelů, stropy z dutinových panelů. Střecha plochá, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře náplňové prosklené či plné v ocelových zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, jádro umakartové. Povrchy podlah PVC, v pokojích dřevěné vlysy. Bytová jednotka je vytápěna ústředním dálkovým topením, které slouží i pro ohřev TUV. K bytu patří sklepní kóje.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn.

Byt zcela v původním stavu, elektrické rozvody hliníkové, v koupelně plechová vana silně znečištěná. Kuchyňská linka původní na hranici životnosti. Stavebně technický stav bytu zhoršený, nutná rekonstrukce, k výměně všechny zařizovací předměty, kuchyňská linka, hliníkové elektro rozvody, vnitřní dveře, podlahy, vyzdít jádro.

Užitná plocha:	54,00 m ²
-----------------------	----------------------

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Prodej bytu 2+1 44 m²
Lokalita: Zlínský kraj, Zlín, obec Zlín
Popis: Hledáte ke koupi byt o dispozici 2+1 s nádherným výhledem na celý Zlín? Máme pro vás skvělou nabídku - byt s podlahovou plochou 47 m², na ulici Budovatelská. Tato nemovitost nabízí moderní a útulné bydlení, ideální pro páry i jednotlivce. Byt se nachází ve vyhledávané lokalitě s dobrou dostupností do centra města a výbornou občanskou vybaveností. Disponuje pohodlným rozložením pokojů, které zaručí dostatek soukromí a prostoru pro každého člena rodiny. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Projděte si nemovitost pomocí 3D scanu, který je součástí fotogalerie. Bytový panelový dům prošel na podzim 2020 kompletní revitalizací. V budoucnu je v řešení vybudování výtahu. Tato nemovitost je ideální nejen pro vlastní bydlení, ale také jako investice. Využijte této příležitosti a získejte stabilní příjem z pronájmu bytu. S touto investicí si můžete užívat pohodlného bydlení v prostorném a moderně zařízeném bytě a zároveň mít možnost získat zhodnocení svého majetku. Nenechte si ujít tuto skvělou příležitost koupě bytu v atraktivní lokalitě Zlína. Rádi vám poskytneme další informace a zajistíme prohlídku. Těšíme se na setkání s vámi!

Typ stavby: panelová

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 0,9	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 480 000	44,00	79 091	0,73	57 736

Název: Prodej bytu 3+1 60 m²

Lokalita: Zlínský kraj, Zlín, obec Zlín

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout bytu 3+1 s balkonem, který se nachází v širším centru Zlína. Bytový panelový dům prošel v současnosti kompletní rekonstrukcí – zateplení, fasáda, balkony, střecha ad. Disponuje zrekonstruovaným výtahem. Bytová jednotka o celkové ploše 64 m² se nachází v 8. podlaží. Skládá se z chodby, kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje a 2 pokojů. Koupelna, samostatné wc a kuchyňská část

prošla v roce 2023 rekonstrukcí – zděné jádro, sprchový kout, umyvadlo, toaleta, podlahy, spotřebiče v kuchyni (trouba, digestoř, plynová deska, pračka. V chodbě jsou vestavěné skříně. Na podlaze leží plovoucí podlaha nebo dlažba. Z bytu jsou krásné výhledy do okolí na severní a západní část Zlína. K bytu náleží sklepní kóje, která se nachází v suterénu domu. Pokud Vás tato nabídka zaujala, tak rád se s Vámi setkám při prohlídce této nemovitosti. Nabídka financování prostřednictvím úvěru je samozřejmostí.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 390 000	60,00	73 167	0,69	50 485

Název: Prodej bytu 1+1 45 m²

Lokalita: Zlínský kraj, Zlín, Prštne

Popis: Nabízíme k prodeji byt s dispozicí 1+1, který se nachází na a ulici K. Světlé ve Zlíně. Byt je situován na západní stranu v 7.patře panelového domu s výtahem. Byt je ve stavu před rekonstrukcí a jeho výhodou je velikost hlavního pokoje a možnost vstupu jak z chodby tak z kuchyně. Další výhodou je prostorná komora - 3m². Celková výměra bytu je 49m² vč. lodžie (4m²) a jako příslušenství k bytu sklepní kóje. V domě jsou společné sušárny a kolárny. Bytový dům prošel celkovou revitalizací cca v roce 2010 a výměna výtahů proběhla v roce 2022. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvyšší nabídce.

Užitná plocha: 45,00 m²

Zastavěná plocha: 501,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 890 000	45,00	64 222	0,86	55 231

Název:	Prodej bytu 3+1 61 m²			
Lokalita:	Zlínský kraj, Zlín, Malenovice			
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji slunný byt 3+1 s balkonem a krásným výhledem v oblíbené lokalitě Malenovice u Zlína, který je umístěn v 9. patře revitalizovaného panelového domu s výtahem. Jednotka je v původním stavu, což nabízí skvělou příležitost k úpravám podle vlastních představ a náleží k ní také sklepní kóje. Topení a ohřev vody zajišťuje kotelna umístěná přímo v domě. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Tento byt čeká na nové majitele, kteří mu vdechnou nový život.			
Užitná plocha:	61,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 990 000	61,00	65 410	0,86	56 253



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+1 60 m²			
Lokalita:	Zlínský kraj, Zlín, obec Zlín			
Popis:	Byt 3+1 o výměře 60 m ² vznikl z původně jiného uspořádání bytu 2+1, kdy u velkého pokoje došlo k předělu příčkou pro vznik dvou pokojů. Byt má překrásný výhled západním a severním směrem na Zlín a jeho charakteristickou baťovskou architekturu. Je v krátké dosažitelnosti centru města Zlína a je obklopen veškerou potřebnou infrastrukturou. Je určen spíše ke kompletní rekonstrukci podle vlastního uvážení a vlastních představ. Má vyměněna okna za plastová, bytový panelový dům prochází revitalizací. Bytová jednotka je volná ihned.			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 900 000	60,00	65 000	0,86	55 900



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	50 485 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 121 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	57 736 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	55 121 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 976 534 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno služebnosti

Jedná se o věcné břemeno služebnosti pro pana Miroslava Žmolíka., ročník 1938. Nájemné za byty v panelovém domě ve Zlíně se pohybuje v intervalu od 8.000,- Kč/měsíc až 15.000,- Kč/měsíc. Ve výpočtu uvažuji nájemné v polovině zjištěného intervalu, a to: 11.500,- Kč/měsíc, tj. 138.000,- Kč/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 86 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Byt 2+1 Malenovice	55,00 m ²	2 509,09	138 000,-	0,00	138 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					138 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	138 000,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 138\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^6 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí = 689 383,18 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 500/842

2 976 534,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno služebnosti

689 383,- Kč

Porovnávací hodnota	2 976 534 Kč
Věcné břemeno	689 383 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena je stanovena jako cena stanovená porovnáním, od které je odečtena hodnota věcného břemene a výsledek je pak zokrouhlen.

Výpočet: $2\,976\,534 - 689\,383 = 2\,287\,151,-$ Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení 2 287 000,- Kč

Obvyklá cena	2 287 000 Kč
slovy: Dva miliony dvě stě osmdesát sedm tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v obci Zlín a v okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné byty jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných bytů o výměře 44 m² do 61 m², tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užžitnou podlahovou plochou oceňovaného bytu a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 500/842, vymezeno v bytovém domě Prštné č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 na pozemku parc. č. st. 752 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 54/3138 pro bytovou jednotku č. 500/842 na společných částech domu č.p. 500, č.p. 501, č.p. 502 a pozemku parc.č. st. 752, vše na LV č. 2211 a LV č. 1108, k.ú. Prštné, obec Zlín.

Obvyklá cena

2 287 000 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě osmdesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - lokalita umístění domu dobrou dostupností MHD, stanice MHD Podhoří sídliště vzdálená cca 250 m
- dům po revitalizaci
- c) parametry ponižující cenu - zhoršený stav bytu, umakartové jádro, nutná rekonstrukce
- věcné břemeno bytu služebnost

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána oddíle D na LV č. 2211, k.ú. Prštné, obec Zlín ze dne 27.02.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 12.03.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 2 287 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023676/2025.

V Praze 19.03.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 13/25.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 2211, k.ú. Prštné, obec Zlín ze dne 27.02.2025
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Prštné, obec Zlín pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 32 INS 18740 / 2024 pro Michal Šimkú,
Mgr.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636142 Prštné

List vlastnictví: 2211

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín	646123/1689	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	500/842	byt		byt.z.	54/3138
Vymezeno v:					
	Budova	Prštné, č.p. 500, 501, 502, byt.dům, LV 1108 na parcele St. 752, LV 1108			
	Parcela	St. 752	zastavěná plocha a nádvoří		499m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

**o Věcné břemeno bytu
služebnost**

Oprávnění pro

Žmolík Miroslav, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 380502/406

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.04.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 12:37:48. Zápis proveden dne
03.05.2024.

V-3019/2024-705

Pořadí k 10.04.2024 12:37

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Povinnost k

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08816/2022 -012 ze dne
09.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 10:21:12. Zápis proveden
dne 07.05.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3435/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636142 Prštné

List vlastnictví: 2211

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

Typ vztahu

- povinný: Habáňová Marie, r.č. 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-08816/2022 -100 vydaný soudním exekutorem Mgr. Martinem Tunklem se sídlem v Plzni ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 10:20:57. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-3578/2024-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-08816/2022 -100 vydaný soudním exekutorem Mgr. Martinem Tunklem se sídlem v Plzni ze dne 06.05.2024. Právní moc ke dni 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 09:21:45. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4142/2024-705

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno I.

Povinnost k

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 22 EXE-1209/2012 -17 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 22.08.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 19:25:59. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-3610/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Habáňová Marie, r.č. 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-1795/2012 -103 vydaný soudním exekutorem JUDr. Ing. Petrem Kučerou se sídlem v Kladně ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 19:26:00. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-3602/2024-705

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-5696/2013 -8 ze dne 26.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:04:31. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4337/2024-705

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 207 EX-5696/2013 -31 ze dne 17.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:04:31. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4337/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636142 Prštné

List vlastnictví: 2211

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

Typ vztahu

- povinný: Habáňová Marie, RČ: 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-5696/2013 -71 vydaný soudním exekutorem JUDr. Janou Jarkovou se sídlem ve Zlíně ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:04:31. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4337/2024-705

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 Ex-6227/2014 -10 ze dne 26.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 16:31:25. Zápis proveden dne 31.05.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4406/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Habáňová Marie, RČ: 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-6227/2014 -113 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 16:31:12. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4407/2024-705

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 22 EXE-2505/2012 -15 ze dne 11.12.2012. Právní moc ke dni 18.04.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 16:39:10. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4370/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Habáňová Marie, r.č. 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-12813/2012 -80 vydaný soudním exekutorem JUDr. Petrem Kociánem se sídlem v Brně ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 16:39:10. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-4369/2024-705

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636142 Prštné

List vlastnictví: 2211

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

**Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX-12758/2014 -011 ze dne 29.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 20:25:51. Zápis proveden dne 07.06.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-4611/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Habáňová Marie, RČ: 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-12758/2014 -483 vydaný soudním exekutorem JUDr. Marcelem Smékalem se sídlem v Praze ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 20:25:51. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-4612/2024-705

o **Nařízení exekuce**

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

Povinnost k

**Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689**

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 207 Ex-1580/2012 -71 ze dne 17.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:12:03. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-4340/2024-705

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16 EXE-720/2012 -8 ze dne 18.04.2012. Právní moc ke dni 10.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:12:03. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-4340/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Habáňová Marie, RČ: 646123/1689

Povinnost k

Jednotka: 500/842

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-1580/2012 -135 vydaný soudním exekutorem JUDr. Janou Jarkovou se sídlem ve Zlíně ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 13:12:03. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-4340/2024-705

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

**Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštné, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 646123/1689**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2025 08:15:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 636142 Prštne

List vlastnictví: 2211

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 12:37:48. Zápis proveden dne 03.05.2024.

V-3019/2024-705

Pro: Habáňová Marie, L. Váchy 500, Prštne, 76001 Zlín

RČ/IČO: 646123/1689

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.02.2025 08:31:39

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/>.



