

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 10004-2468/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Michal Novák  
insolvenční správce dlužníka EDTS spol. s r.o.  
Smetanovo náměstí 31  
570 01 Litomyšl

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Pozemek leží na adrese Zlín, Zlín, okres Zlín

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 16.05.2019

**Zpracováno ke dni:** 16.05.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva  
Vavřínová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.11.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3693/1, 3693/4, 3705/7, 3705/12 a spoluvlastnického podílu 1/3 na parcele č. 3693/12 nacházejícího se v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Zlín pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3693/1, 3693/4, 3705/7, 3705/12, 3693/12, katastrální území Zlín
Adresa předmětu ocenění:	Zlín, Zlín, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Zlín

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.05.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo**

EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín

#### **Nemovitosti:**

Pozemek parc. č. 3693/1, 3693/4, 3705/7, 3705/12, 3693/12 nacházející se v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Zlín.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek je stavební, o rozloze 3.248 m<sup>2</sup>. Na katastru nemovitostí jsou parcely 3693/1, 3693/4, 3705/7, 3705/12 a 3693/12 vedeny jako zahrady. Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - plochy bydlení individuálního.

Na pozemku se nacházejí okrasné dřeviny a je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Objekt je umístěn v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaných parcelách č. 3693/4, 3705/7 a 3705/12 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení, na parcele č. 3693/12 věcné břemeno chůze.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	3.248 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy bydlení individuálního
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém

		okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	věcné břemeno dodavatelů energií	
<b>Další informace</b>	Na oceňovaných parcelách č. 3693/4, 3705/7 a 3705/12 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení, na parcele č. 3693/12 věcné břemeno chůze.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.05.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Pozemek parc. č. 3693/1, 3693/4, 3705/7, 3705/12, 3693/12, katastrální území Zlín

Pozemek v katastrálním území Zlín, obec Zlín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Zlín, Zlín, okres Zlín	plocha 3248 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	rovinatý, přístup po obecní asfaltové komunikaci
<b>1</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 2720 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	přístup po asfaltové komunikaci
<b>2</b>	Dolní Paseky, Zlín, okres Zlín	plocha 6127 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	elektrická přípojka na pozemku, vodovod a plyn na hranici pozemku	celoroční přístup po asfaltové komunikaci
<b>3</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1345 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is v dosahu	přístup po asfaltové komunikaci
<b>4</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 6143 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is na pozemku	přístup po asfaltové komunikaci
<b>5</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1401 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	nutno vybudovat čističku a studnu	nutno vybudovat příjezdovou komunikaci

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	900,00 Kč	0.9	810,00 Kč	0.99	1.03	1.00	1.00	1.00	1.10	1.1217	722,12 Kč
2	1.452,59 Kč	0.9	1.307,33 Kč	0.98	0.85	1.00	1.00	1.00	1.10	0.9163	1.426,75 Kč
3	1.188,85 Kč	0.9	1.069,96 Kč	0.99	1.09	1.00	1.00	1.00	1.10	1.1870	901,40 Kč
4	1.717,40 Kč	0.9	1.545,66 Kč	0.99	0.85	1.00	1.00	1.00	1.10	0.9257	1.669,72 Kč
5	1.160,46 Kč	0.9	1.044,41 Kč	1.00	1.09	1.00	0.98	0.98	1.10	1.1515	907,00 Kč
Celkem průměr											1.125,40 Kč
Minimum											722,12 Kč
Maximum											1.669,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											402,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											723,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.527,77 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k úvaze odhadce: Na oceňovaných parcelách č. 3693/4, 3705/7 a 3705/12 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení, na parcele č. 3693/12 věcné břemeno chůze.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.125,40 Kč/m<sup>2</sup>

\*

3.242 m<sup>2</sup>

**= 3.648.545,80 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.649.000,-- Kč**

Celková cena spoluvlastnického podílu 1/3 parcely 3693/12

**2.251,-- Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Zlín, obec Zlín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Zlín, Zlín, okres Zlín	plocha 3248 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	rovinatý, přístup po obecní asfaltové komunikaci
<b>1</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 2720 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	přístup po asfaltové komunikaci
<b>2</b>	Dolní Paseky, Zlín, okres Zlín	plocha 6127 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	elektrická přípojka na pozemku, vodovod a plyn na hranici pozemku	celoroční přístup po asfaltové komunikaci
<b>3</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1345 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is v dosahu	přístup po asfaltové komunikaci
<b>4</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 6143 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is na pozemku	přístup po asfaltové komunikaci
<b>5</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1401 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	nutno vybudovat čističku a studnu	nutno vybudovat příjezdovou komunikaci

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	900,00	0,90	810,00
2	1.452,59	0,90	1.307,33
3	1.188,85	0,90	1.069,96
4	1.717,40	0,90	1.545,66
5	1.160,46	0,90	1.044,41
Maximální hodnota		1.545,66	(případ č.4)
Minimální hodnota		810,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,9082	OK
Aritmetický průměr		1.155,47	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Zlín, obec Zlín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Zlín, Zlín, okres Zlín	plocha 3248 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	rovinatý, přístup po obecní asfaltové komunikaci	X
<b>1</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 2720 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	kanalizace, vodovod, elektrická přípojka a plyn na hranici pozemku	přístup po asfaltové komunikaci	3
<b>2</b>	Dolní Paseky, Zlín, okres Zlín	plocha 6127 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	elektrická přípojka na pozemku, vodovod a plyn na hranici pozemku	celoroční přístup po asfaltové komunikaci	2
<b>3</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1345 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is v dosahu	přístup po asfaltové komunikaci	3
<b>4</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 6143 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	všechny is na pozemku	přístup po asfaltové komunikaci	2
<b>5</b>	Zlín, okres Zlín	plocha 1401 m <sup>2</sup>	stavební pozemek	nutno vybudovat čističku a studnu	nutno vybudovat příjezdovou komunikaci	3

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	900,00	0,90	810,00	3	2.430,00
2	1.452,59	0,90	1.307,33	2	2.614,66
3	1.188,85	0,90	1.069,96	3	3.209,88
4	1.717,40	0,90	1.545,66	2	3.091,32
5	1.160,46	0,90	1.044,41	3	3.133,23
Mezisoučet				13	14.479,09
<u>Celkem</u>					<u>1.113,78</u>

**Základní cena: 1.113,78 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.113,78 * 0,9000 = \mathbf{1.002,40 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned} & \mathbf{1.002,40 \text{ Kč/m}^2} \\ & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 3.242 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ & \mathbf{= 3.249.780,80 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.250.000,-- Kč**

Celková cena spoluvlastnické podílu 1/3 parcely č. 3693/12

**2.005,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	900	0,90	810,00
2	1.453	0,90	1.307,33
3	1.189	0,90	1.069,96
4	1.717	0,90	1.545,66
5	1.160	0,90	1.044,41
Střední hodnota			1.155,47
Medián			1.069,96
Rozdíl max-min			735,66
Minimum			810,00

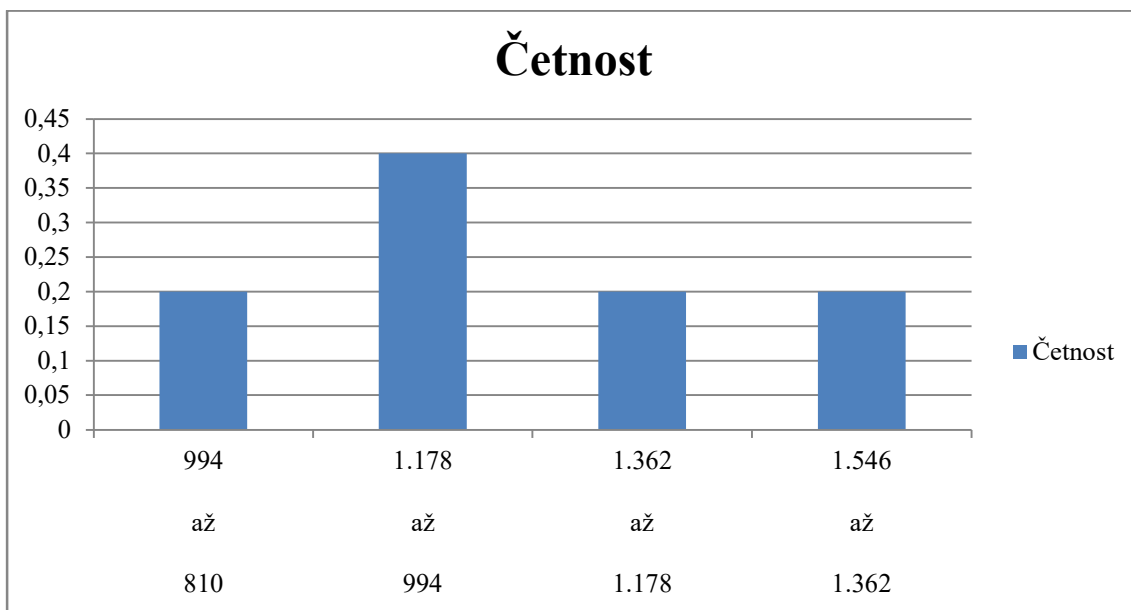


Maximum

1.545,66

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
810	až	994	1	0.2
994	až	1.178	2	0.4
1.178	až	1.362	1	0.2
1.362	až	1.546	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 993,92 Kč/m<sup>2</sup> do 1.177,82 Kč/m<sup>2</sup>

\* 3.242 m<sup>2</sup>

od 3.222.288,64 Kč do 3.818.492,44 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3.222.000,-- Kč do 3.818.000,-- Kč

Celková cena spoluvlastnického podílu 1/3 parcely č. 3693/12

od 1.988,-- Kč do 2.356,-- Kč

## **C. REKAPITULACE:**

### **I. Výsledek dle srovnávací metody**

LV 24 881 3.649.000,-- Kč

LV 27 076 (parcela 3693/12) 2.251,-- Kč

### **II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

LV 24 881 3.250.000,-- Kč

LV 27 076 (parcela 3693/12) 2.005,-- Kč

### **II. b) Výsledek dle metodiky MFČR**

LV 24 881 od 3.222.000,-- Kč do 3.818.000,-- Kč

LV 27 076 (parcela 3693/12) od 1.988,-- Kč do 2.356,-- Kč

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**3.651.251 Kč**

Slovy: třimilionyšestsetpadesátjedentisícdvěstěpadesátjedna korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.11.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10004-2468/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

**Seznam nemovitostí na LV**

Číslo LV: 24881

Katastrální území: [Zlín \(635561\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

**Vlastníci, jiní oprávnění**

**Vlastnické právo** Podíl

EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín

**Pozemky**

**Parcelní číslo**

[3693/1](#)

[3693/4](#)

[3705/7](#)

[3705/12](#)

**Stavby**

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

**Jednotky**

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

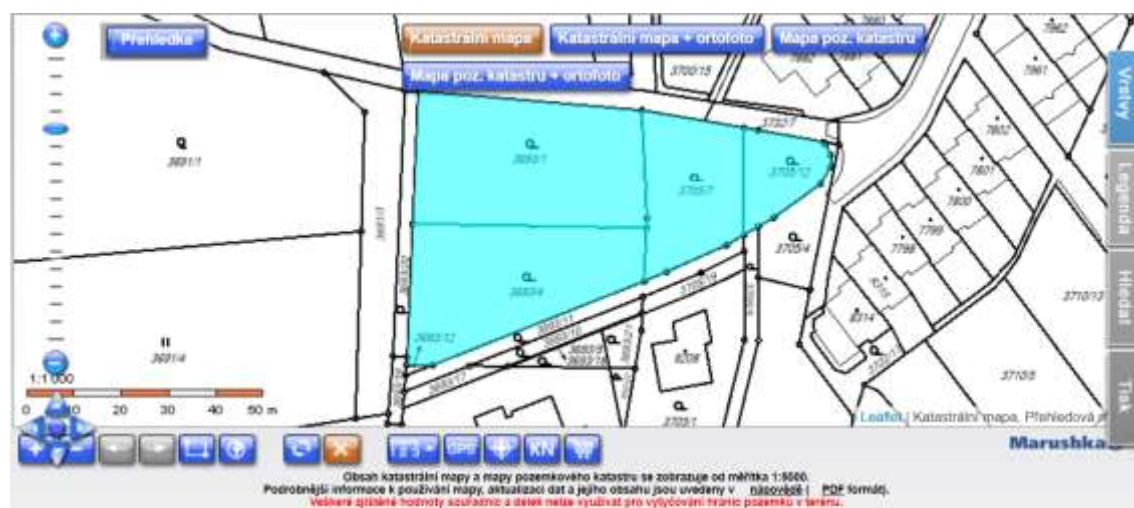
**Práva stavby**

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.06.2019 15:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální. Pod sídlištěm 1890/5, Kolybáry, 18211 Praha 6.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mailovou adresu.  
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz> tel. +420 284 044 455.






Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Rozšíření	Mapa	LV	Kat. území
<b>Informace o pozemku</b>							
Parcelní číslo:	3003/1						
Obec:	Zlín 155068						
Katastrální území:	Zlín 1635951						
Číslo LV:	24881						
Výměra (m²):	1284						
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí						
Mapový list:	DKM						
Užití výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě						
Druh pozemku:	zahradu						
<b>Sousední parcely</b>							
<b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>							
<b>Vlastnické právo</b>							
EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín							
<b>Způsob ochrany nemovitosti</b>							
<b>Název</b>							
zemědělský půdní fond							
<b>Seznam BPEJ</b>							
BPEJ	Výměra						
643104	1284						
<b>Omezení vlastnického práva</b>							
<b>Typ</b>							
Základní právo a zatížení							
Zástavní právo smluvní							
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu							
<b>Jiné zápisy</b>							
<b>Typ</b>							
Beleznický příkaz k prodeji nemovitosti							
Zahájení exekuce - EDTS spol. s r.o.							
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Rozšíření, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj</b>							
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává <a href="#">Katastrální úřad pro Zlínský kraj</a> , Katastrální pracoviště Zlín							
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.06.2019 15:00:00							
© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod vlašským 1803/5, Kolínovo, 16013 Praha 6 Podání učiněná katastrálním úřadem a pracovníkem zasílají přímo na prach e-mail adresu Služebnická podpora: <a href="mailto:info@edts.cz">info@edts.cz</a> , tel. +420 288 044 455							

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	565/14
Obec:	Zlín 1585068
Katastrální území:	Zlín 1613561
Číslo LV:	24881
Výměra (m²):	1065
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradá



[Souseední parcely](#)

### Vlastníci, jiná oprávnění

#### Vlastnické právo

EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín

### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
644110	1065

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Všechné břemeno zřizování a provozování vedení  
Zákaz zřízení a zatížení  
Zastavení právo smluvní  
Zastavení právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

#### Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení exekuce - EDTS spol. s r.o.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)


Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.08.2019 15:00:00

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod záštitou 1585068, Kódový 1613561 Praha 6  
Podání údajů k katastrálním údajům a pracovištěm zasílejte přímo na [web](#) a [e-mail](#) [adresa](#)  
Místní kontaktní informace: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 455

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3705/7
Obec:	Zlín <a href="#">[585068]</a>
Katastrální území:	Zlín <a href="#">[635563]</a>
Číslo LV:	24881
Výměra (m <sup>2</sup> ):	620
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrad



[Sousední parcely](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	620

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smloven
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - EDTS spol. s r.o.

☒ **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zápsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)


Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.08.2019 15:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Úřad zeměměřický a katastrální, 160/11 Praha 6](#)  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [vrch a-mail adresu](#).  
 Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 455.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3705/2</a>
Obec:	<a href="#">Žln</a> <a href="#">15851651</a>
Katastrální území:	<a href="#">Žln</a> <a href="#">15851651</a>
Číslo LV:	<a href="#">24881</a>
Výměra (m <sup>2</sup> ):	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Učtení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradu



[Sousední parcely](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Žln	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">64310</a>	273

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno střešení a provozování vedení
Základní zřízení a zatížení
Základní právo smluvní
Základní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce: EDTS spol. s r.o.

☒ **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Žln](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.05.2019 15:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Úřad územním 780075, Kozdov, 76211 Praha 8  
 Poslání určení katastrálním úřadem a poskytnutím zápisů přímo na [přítel e-mail adresu](#)  
 Místní tel. podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz> tel. 4420 288 044 455



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 27076

Katastrální území: [Zlín 65355/1](#)

[Zobrazit v mapě](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín	1/3
SiM Kocman Radomír Ing. a Kocmanová Ivana JUDr., Horní Vrtava VII 5253, 76001 Zlín	1/3
Pšega Petr, Nivy IV 5634, 76001 Zlín	1/3

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">3693/12</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

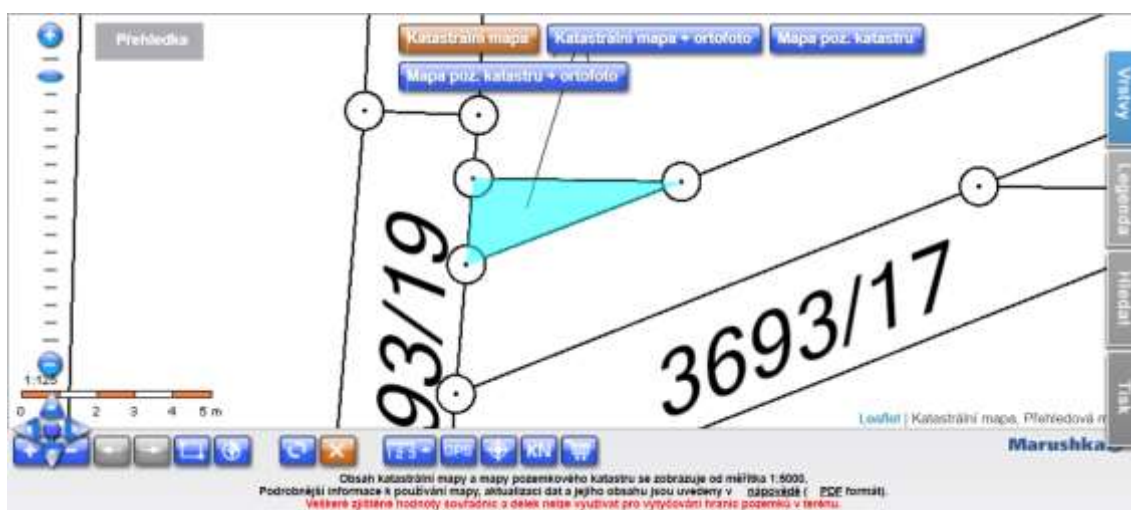
#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#).

Zobrazení údajů mají informativní charakter. Platnost k 02.08.2019 15:00:00

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#). Podpisem 1801/3, vydáním 16/11 Praha 0.  
 Podání určena katastrálním úřadům a pracovním deskyje přímo na [přítel e-mail adresu](#).  
 Údržba: [http://helpdesk.cuzk.cz](#), tel. +420 284 044 455.








Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3693/17
Obec:	Zlín 5650581
Katastrální území:	Zlín 11635967
Číslo LV:	27075
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahradní



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
EDTS spol. s r.o., Strážná 5181, 76001 Zlín	1/3
SJM Kocman Radomír Ing. a Kocmanová Ivana JUDr., Horní Vřtavo VII 5253, 76001 Zlín	1/3
Pleša Petr, Nivy IV 5634, 76001 Zlín	1/3

#### Způsob ochrany nemovitosti

#### Názov

zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04310	6

#### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Věcné břemeno chůze

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

#### Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - EDTS spol. s r.o.

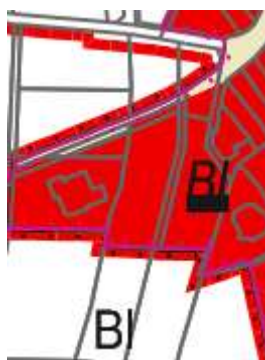
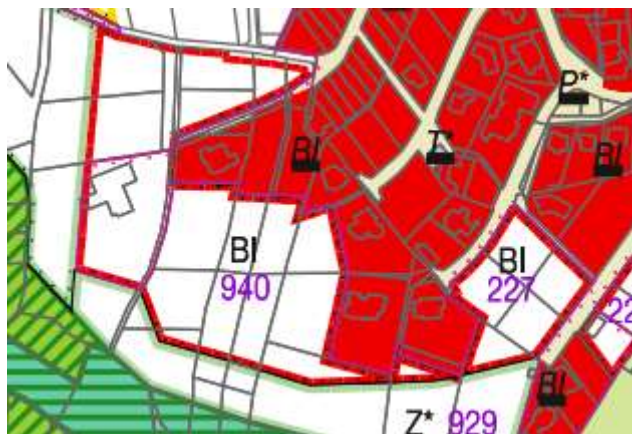
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazení údajů má informativní charakter. Platnost k 02.05.2019 15:00:00

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pro zobrazení 180018, listopad, 18/11 Praha 06  
Podoba určena katastrálním úřadem a prezentována pouze přímou na webu a-mail adresou  
Ministerstvo zemědělství: <https://mzp.gov.cz> tel. +420 284 044 455

## Snímky z územního plánu



STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZVĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
<b>SO.1</b>	SO.1		PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ - MĚSTSKÉ CENTRUM
<b>SO.2</b>	SO.2		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ - LOKÁLNÍ CENTRUM
<b>B</b>	B		PLOCHY BYDLENÍ
<b>BH</b>	BH	BH	PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO
<b>BI</b>	BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO





## Pořízená fotodokumentace









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

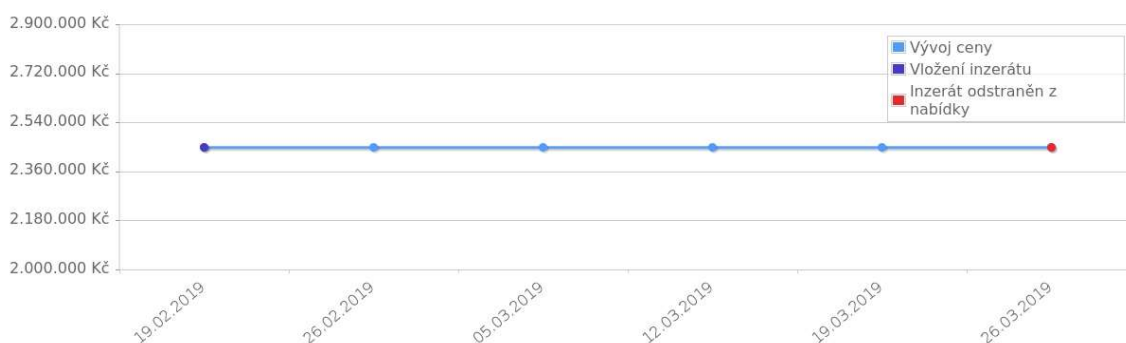


**Prodej, Pozemek, 2720 m<sup>2</sup>, Zlín, okres Zlín**

**Celková cena: 2.448.000 Kč**

**Adresa: Zlín, okres Zlín**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	2 448 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	2720		

#### Slovní popis

Pozemek v okrajové části Zlína má celkovou výměru 2720 m<sup>2</sup>. V současnosti se využívá jako zahrada, nicméně část pozemku je určena k výstavbě rodinného domu. Jeho hranice začíná u asfaltové komunikace. Téměř u pozemku se nacházejí inženýrské sítě – plyn, vodovod, elektřina a kanalizace. Jeho výhodou je pěkný výhled z pozemku do okolí a blízkost MHD. Do centra se dostanete za 10 minut jízdy autem. Na zahradě rostou převážně ovocné stromy. Rádi Vám zajistíme financování.



#### 4. Fotodokumentace



#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

##### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 6127 m<sup>2</sup>, Dolní  
Paseky, Zlín, okres Zlín**

**Celková cena: 8.900.000 Kč**

**Adresa: Dolní Paseky, Zlín, okres Zlín**



## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	8 900 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	6127		

## Slovní popis

Se souhlasem majitele nabízíme velmi atraktivní pozemek na ulici Dolní Paseky, k.ú. Zlín. Celková výměra pozemku je 6127m<sup>2</sup>. Pozemek je zasítovaný el.přívodem/novým/, voda na straně pozemku u cesty, plyn je z druhé strany cesty. Regulace zastavěné plochy je cca 25-30m do hloubky pozemku od horní hrany cesty. Regulační podmínky pro stavbu jsou: přízemní objekt s obytným podkrovím se šikmou střechou, je možno významně využít svažitosti pozemku. Příjezd výborný, celoroční, pozemek nabízí maximální soukromí s luxusním výhledem do lesa. Při prodeji zajistíme kompletní právní servis přes spolupracující advokáty včetně advokátní úschovy, pomůžeme vyřešit financování přes spolupracující úvěrové makléře.

## 4. Fotodokumentace





### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

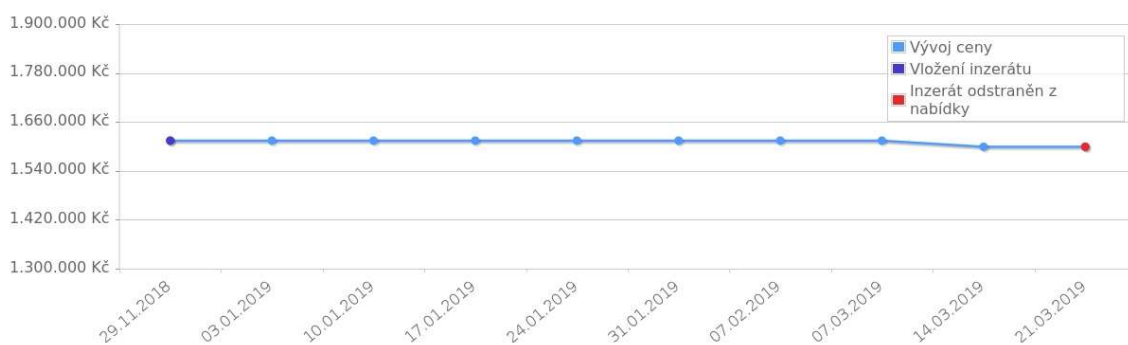


**Prodej, Pozemek, 1345 m<sup>2</sup>, Zlín, okres Zlín**

**Celková cena: 1.599.000 Kč**

**Adresa: Zlín, okres Zlín**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	1 599 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1345		



## Slovní popis

Prodej rovinatého pozemku v ulici Záhumení ve Zlíně Loukách. Pozemek šíře 14 metrů je orientovaný k jihu, v dosahu jsou všechny sítě. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci. V okolí nově vznikající zástavba rod. domů.

## 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

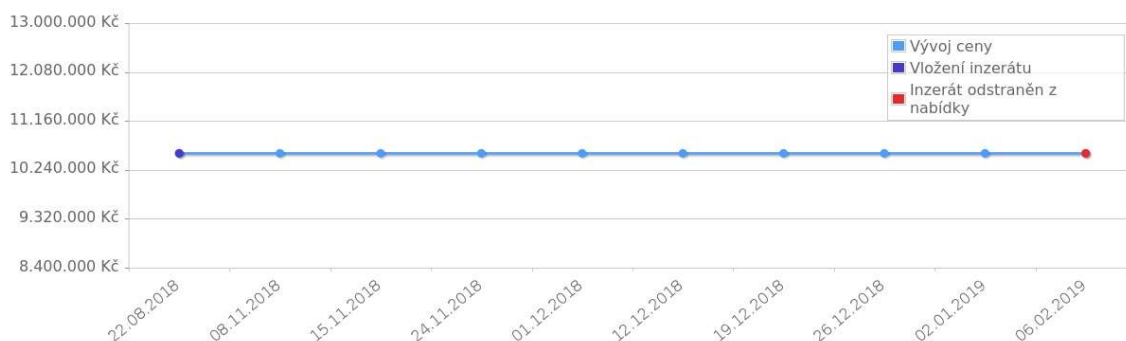


**Prodej, Pozemek, 6143 m<sup>2</sup>, Zlín, okres Zlín**

**Celková cena: 10.550.000 Kč**

**Adresa: Zlín, okres Zlín**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	10 550 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Plocha pozemku (m2)	6143		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji exkluzivní pozemek, kdy část je v územním plánu již určena k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází ve Zlíně, místní část U Majáku a má celkovou výměru 6.143 m<sup>2</sup>. Nachází se na okraji zástavby a nabízí možnost absolutně klidného bydlení v přírodě v blízkosti lesa v několika minutové dojezdové vzdálenosti do centra Zlína.. Příjezd je po asfaltové komunikaci a na hranici pozemku jsou přivedeny veškeré sítě. Je vhodný pro vybudování náročného osobního bydlení s možností různého využití rozsáhlého pozemku, nebo k rozdělení na několik stavebních parcel. Doporučujeme prohlídku a osobní jednání.

## 4. Fotodokumentace

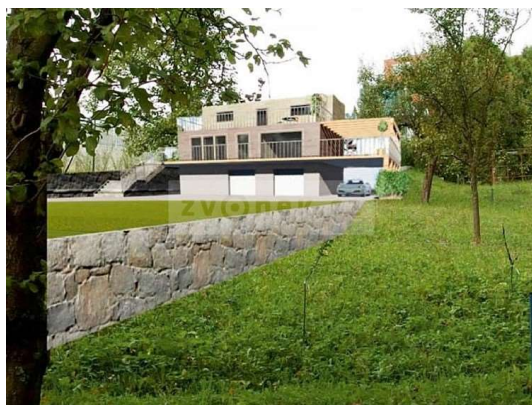






## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

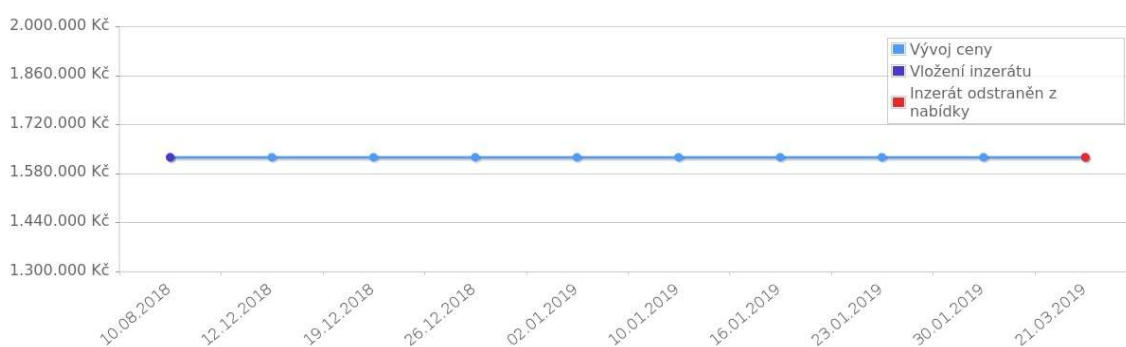


**Prodej, Pozemek, 1401 m<sup>2</sup>, Zlín, okres Zlín**

**Celková cena: 1.625.800 Kč**

**Adresa: Zlín, okres Zlín**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	1 625 800 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	1401		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné části Zlína pod novým koupalištěm na Jižních Svazích. Pozemek má jižní situaci, mírně svažité s krásným výhledem. Nutno vybudovat čističku, studnu. Elektr. en. v dosahu pozemku. Přístup je po betonové cestě s nutností vybudovat příjezdovou cestu na pozemku města- toto schváleno.

## 4. Fotodokumentace

