



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 059589/2026

o ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na **bytové jednotce č. 1526/15**, zapsané na LV č. 6127, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1526, která je součástí pozemku parc. č. st. 1893, vše zapsané na LV č. 5309, v k. ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5, 613 00 Brno
IČO: 66240697

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro
exekuční řízení č. j. 006 EX 2576/16.

Ocenění provedeno k datu:

16. června 2026, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

15. července 2026

Počet stran: 38 (z toho 26 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA UHERSKÝ BROD	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.6.1 <i>Popis bytového domu</i>	5
3.6.2 <i>Popis bytové jednotky</i>	6
3.6.3 <i>Výpočet výměr pro ocenění</i>	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 <i>Porovnávací databáze</i>	8
4.3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY.....	9
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	11
5.1 KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR.....	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	26
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	27
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA UHERSKÝ BROD	28
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČR	29
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	30
PŘÍLOHA Č. 7 – VÝŘEZ Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA.....	31
PŘÍLOHA Č. 8 – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	32
PŘÍLOHA Č. 9 – ZNALECKÝ STANDARD AZO Č.1	38

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 21. května 2026. Obvyklá cena, resp. tržní hodnota, nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 16. června 2026.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno – město č. j. 006 EX 2576/16-850 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, bytové jednotky vč. příslušenství a podílu na společných částech ve vlastnictví povinného pana Romana Coufalíka.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na bytové jednotce č. 1526/15, zapsané na LV č. 6127, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1526, která je součástí pozemku parc. č. st. 1893, vše zapsané na LV č. 5309, v k. ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru oceňovaného bytu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají zásadní vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6127 vyhotovený dne 10. dubna 2026 pro k. ú. Uherský Brod.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Uherský Brod z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti zvenčí bylo provedeno dne 16. června 2026 bez součinnosti povinného.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán České republiky dostupný na: <https://dppcr.cz/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Územní plán města Uherský Brod dostupný k datu 15. července 2026 na: <https://gis.ub.cz/mapa/uzemni-plan-ub/?c=-523014%3A-1187232&z=5&ly=hr%2Cad%2Cpag%2Cul%2Cup-hlv-39367312-Z0&lyo=>.
- Prohlášení vlastníka k budově č. p. 6127 v k. ú. Uherský Brod.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.

- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na bytové jednotce č. 1526/15, zapsané na LV č. 6127, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1526, která je součástí pozemku parc. č. st. 1893, vše zapsané na LV č. 5309, v k. ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský.

Předmět ocenění:

- bytová jednotka č. 1526/15
- podíl na společných částech: 56/1000
 - pozemku par. č. st. 1893, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 393 m²
stavba na pozemku: Uherský Brod, č.p. 1526, bytový dům.

Vlastníci:	Podíl
Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava	1/2
Coufalík Stanislav, Tkalcovská 855, 68801 Uherský Brod	1/2

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, Zahájení exekuce, Nařízení exekuce.

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	16 367 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severovýchodně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněných komunikacích ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Svažitý
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	V okolních ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

3.4 Územní plán města Uherský Brod

Plocha, ve které se oceňovaná nemovitá věc nachází, je územním plánem města Uherský Brod definována jako BH – plochy bydlení hromadného. V okolí nemovitosti se nachází také plochy BI – plochy bydlení individuálního a OV – plochy veřejné vybavenosti. Výřez z územního plánu města Uherský Brod viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí

3.6.1 Popis bytového domu

Bytový dům je samostatně stojící se dvěma vchody, podsklepený, se třemi nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím s valbovou střechou. V 1. PP se nachází sklepní prostory. Půdorysný tvar domu je obdélníkový.

Stavba	Bytový dům č. p. 1526
Základy	Betonové
Zdivo	Cihelné
Stropy	Rovné
Střecha	Valbová
Krytina	Pálené tašky PVC
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené ze štitových stěn, přední a zadní stěna je původní brizolit
Vnější obklady	Chybí
Schodiště	Betonové
Dveře	Vstupní: ocelové zárubně, křídla plná
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Výtah	Ne

Rok výstavby a modernizace	Kolaudace dle RÚIAN v r. 1960, po průběžných rekonstrukcích (zateplení fasády ze štítových stěn, nová plastová okna).
Celkový technický stav	Budova je v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou. Ve sklepních místnostech je patrná mírně zvýšená vlhkost.

Příslušenství	-
---------------	---

3.6.2 Popis bytové jednotky

Bytová jednotka se nachází ve 3. NP. K bytu pravděpodobně náleží sklepní kóje.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Lokální (dle RÚIAN)
Zdroj teplé vody	Pravděpodobně dálkový ohřev
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru bytu, je vybavení bytu uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	---

3.6.3 Výpočet výměr pro ocenění

Podlahová plocha byla stanovena v souladu s podílem uvedeným na listu vlastnictví, přičemž výměra odpovídá s hodnotou uvedenou v prohlášení vlastníka. Výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 7 tohoto posudku. U porovnávaných vzorků byla výměra určena totožnou metodikou, aby byla zajištěna vzájemná srovnatelnost a jednotnost posuzovaných údajů. Započitatelná plocha jednotky pro cenové porovnání je **59,89 m²** (sklepní kóje je uvažována v příslušenství).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísně. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+3,7	236,3	+12,5
Q2/2025	+3,5	244,5	
Q3/2025	+3,2	252,3	
Q4/2025	+2,7	259,1	
Q1/2026	+2,6	265,8	

4.3 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: Byt		x	Okružní č.p. 1526, Uherský Brod	3.NP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1965-1970, zatepleno, plastová okna	Pravděpodobně původní stav	Sklep	59,89	46 991
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt			
1	46 970	Realizace 10/2025	Šumická č.p. 1446	2.NP/2 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1960, plastová okna, novější střecha	Lepší podlahy, KL a koupelna	Balkon, klimatizace, sklep	66,00	46 141
		1,03	1,05	0,98	1,00	0,95	0,96	1,02	0,98
2	57 726	Realizace 11/2025	Strojařů č.p. 1612	3.NP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1970, po revitalizaci	Obdobné, renovované parkety	Balkon, sklep	67,56	48 575
		1,03	1,00	1,00	0,85	0,97	0,97	1,03	0,84
3	64 259	Realizace 09/2025	Hlavní č.p. 1374	3.NP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1960, po revitalizaci	Lepší podlahy	Lodžie, 2x sklep	54,00	50 415
		1,05	1,00	1,00	0,85	0,96	0,95	0,96	0,78
4	58 407	Realizace 01/2026	Okružní č.p. 1542	3.NP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1960, po revitalizaci	Lepší podlahy, KL a koupelna	Lodžie, 2x sklep	56,50	44 765
		1,00	1,00	1,00	0,85	0,96	0,95	0,99	0,77
5	58 640	Realizace 02/2026	Okružní č.p. 1527	1.NP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1970, po revitalizaci	Obdobné	Lodžie, sklep	51,16	45 061
		1,00	1,00	0,96	0,85	1,00	0,97	0,97	0,77

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 44 765 do 50 415 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **46 991 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **2 814 291 Kč**. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitých věcech je ve výši **1 407 146 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
46 991	59,89	2 814 291

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Hodnota spoluvlastnického podílu nemovitých věcí je stanovena odvozením z porovnávací hodnoty nemovitých věcí a je tak tržní hodnotou, neboť nebylo provedeno porovnání prodejů spoluvlastnických podílů.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 814 291 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	1 407 146 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 20 %*	1 125 716 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 130 000 Kč

*Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vypočítaná z porovnávací hodnoty nemovitých věcí byla v souladu se standardem č. 1 AZO snížena o 20 % vzhledem k horší prodejnosti menšinového spoluvlastnického podílu nemovitých věcí.

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na bytové jednotce č. 1526/15 stanovena po zaokrouhlení na **1 130 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

V rámci kontroly bylo ověřeno zejména:

Vhodnost a rozsah zdrojů dat – použité podklady jsou relevantní a odpovídají charakteru ocenění.

Průkaznost, věrohodnost a konzistence dat – data byla ověřena z dostupných zdrojů a jsou časově i věcně konzistentní.

Způsob zpracování dat – ocenění bylo provedeno standardní porovnávací metodou s použitím korekčních koeficientů.

Zpracování analýz a výpočtů – výpočty jednotkových cen a jejich vyhodnocení jsou správné a bez extrémních odchylek.

Interpretace výsledků – závěry odpovídají charakteru nemovitosti, přičemž byl zohledněn předpokládaný stav bytu z důvodu nepřístupnosti interiéru.

Formulace závěru – výsledná cena je stanovena jednoznačně a v souladu se zadáním i použitou metodikou.

Kontrolou nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly správnost postupu nebo výsledného závěru znaleckého posudku.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na bytové jednotce č. 1526/15, zapsané na LV č. 6127, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 1526, která je součástí pozemku parc. č. st. 1893, vše zapsané na LV č. 5309, v k. ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na bytové jednotce č. 1526/15 k datu ocenění činí:

1 130 000 Kč.

Slovy: jeden milion jedno sto třicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Simona Frolová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném v připojeném vyúčtování.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 059589/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 15. července 2026

.....
Ing. Tomáš Hudec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0722 Uherské Hradiště		Obec: 592731 Uherský Brod		
Kat.území: 772984 Uherský Brod		List vlastnictví: 6127		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava		830111/4591		1/2
Coufalík Stanislav, Tkalcovská 855, 68801 Uherský Brod		810828/4591		1/2
B Nemovitosti				
Jednotky				Podíl na
Č.p./		Typ	společných částech	
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
1526/15	byt	byt.z.	56/1000	
Vymezeno v:				
Budova	Uherský Brod, č.p. 1526, byt.dům, LV 5309			
	na parcele St. 1893, LV 5309			
Parcela	St. 1893	zastavěná plocha a nádvoří		393m2
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 zřizování a provozování vedení				
- věcné břemeno osobní služebnosti podle energetického zákona a článku III. smlouvy v rozsahu dle geom.plánu č. 4893-68e/2015 ze dne 6.8.2015				
Oprávnění pro				
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,				
RČ/IČO: 21055050				
Povinnost k				
Jednotka: 1526/15				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná OT-014330032518/004 ze dne 08.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 10:32:05. Zápis proveden dne 07.06.2016.				
V-2000/2016-742				
Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 16:42:26. Zápis proveden dne 29.04.2026.				
V-1136/2026-742				
Pořadí k 13.05.2016 10:32				
o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny				
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2				
- k zajištění pohledávky ve výši 250.120,- Kč				
Oprávnění pro				
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518				
Povinnost k				
Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,				
RČ/IČO: 830111/4591				
Jednotka: 1526/15				
Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-04660535-Z883 ze dne 23.08.2023. Právní moc ke dni				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí S-SP-VZP-23-04660130-Z883 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

Pořadí k 03.10.2023 13:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-04660535-Z883 ze dne 23.08.2023. Právní moc ke dni 25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí S-SP-VZP-23-04660130-Z883 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-23-04660535-Z883 ze dne 23.08.2023. Právní moc ke dni 25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí S-SP-VZP-23-04660130-Z883 ze dne 27.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 13:45:00. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3072/2023-742

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2576/2016 -105 ze dne 08.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2021 19:48:39. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-780/2021-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 830111/4591

Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-2576/2016 -108 vydaný JUDr. Alenou Blažkovou, Ph.D., soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Brno, se sídlem Konečného náměstí 2, Brno, ze dne 08.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2021 19:48:42. Zápis proveden dne 13.05.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1096/2021-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 006EX 2576/2016-108 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2024 15:00:19. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2312/2024-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,

RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-7234/2016 -8 ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 14:42:44. Zápis proveden dne 21.05.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1262/2021-742

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,

RČ/IČO: 830111/4591

Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-7234/2016 -56 vydaný Mgr. Janem Benešem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, Praha 6, ze dne 19.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 14:42:44. Zápis proveden dne 21.05.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1262/2021-742

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec, se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,

RČ/IČO: 830111/4591

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 10EXE-342/2012 -9 ze dne 25.04.2012. Právní moc ke dni 05.09.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 15:01:12. Zápis proveden dne 04.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1222/2021-742

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
- souvisí s Usnesením o nařízení exekuce 10 EXE 342/2012-9 ze dne 25.4.2012

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-4841/2012 -148 vydaný Mgr. Petrem Polanským, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Liberec, se sídlem Voroněžská 144/20, Liberec, ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2021 15:01:12. Zápis proveden dne 04.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1222/2021-742

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Exekutorský úřad Jeseník, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 12 EXE-557/2012 -16 ze dne 27.09.2012. Právní moc ke dni 20.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:38:07. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1003/2021-737

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 197 EX-86094/2012 -29 (12 EXE 557/2012-16), vydal soudní exekutor, Mgr. Alan Havlice, ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:38:07. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1003/2021-737

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 120 EX-7710/2025 -87, vydal soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., ze dne 30.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 16:02:18. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-2897/2025-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2
- souvisí s Usnesením o nařízení exekuce čj. 12EXE-557/2012-16 ze dne 27.9.2012

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197EX-86094/2012 -47 vydaný JUDr. Alanem Havlicem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Jeseník, se sídlem Otakara Březiny 229/5, Jeseník, ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:38:01. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1552/2021-742

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 197EX-86094/2012 -29 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:38:01. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1552/2021-742

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 4 EXE-587/2012 -12 (091- EX 06836/2012) ze dne 29.08.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021 21:52:06. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1024/2021-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-06836/2012 -113 , vydal soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, ze dne 11.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021 21:52:06. Zápis proveden dne 14.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1024/2021-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-14257/2016 - 10 ze dne 17.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 12:06:18. Zápis proveden dne 21.06.2021; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-3687/2021-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-14257/2016 -198 , vydal soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 12:06:17. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1088/2021-737

Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-03258/2016 -005 ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 13:15:39. Zápis proveden dne 25.06.2021; uloženo na prac. Cheb

Z-2764/2021-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-03258/2016 -078, vydal soudní exekutor JUDr. Josef Lavička, ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 13:15:45. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1108/2021-737

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-42462/2010 -62 ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 10:47:19. Zápis proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1801/2021-742

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 9EXE-42462/2010 ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 10:47:19. Zápis proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1801/2021-742

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

- souvisí s Usnesením o nařízení exekuce 9EXE 108/2010-17 ze dne 1.2.2011

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-42462/2010 -81 vydaný JUDr. Lukášem Jíchou, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 1294/38, Přerov, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 10:47:19. Zápis proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1801/2021-742

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-29194/2014 -8 ze dne 07.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:21:50. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1126/2021-737

Discina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-29194/2014 -23 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:21:50. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

z-1126/2021-737

Související zápisu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-29194/2014 -37 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:21:50. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1126/2021-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

RČ/IČO: 830111/4591

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-04230/2015 -36 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:39:16. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1127/2021-737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-04230/2015 -7 ze dne 27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:39:16. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1127/2021-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

RČ/IČO: 830111/4591

Jednotka: 1526/15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-04230/2015 -52 , vydal
soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 25.06.2021 11:39:16. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac.
Valašské Klobouky

Z-1127/2021-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-14772/2015 -20 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:42:23. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1128/2021-737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-14772/2015 -9 ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:42:23. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1128/2021-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-14772/2015 -31 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:42:23. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1128/2021-737

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-17787/2017 -10 ze dne 11.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:34. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1130/2021-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-17787/2017 -30 , vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:34. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1130/2021-737

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-16759/2015 -7 ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:19. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1811/2021-742

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-16759/2015 -17 ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:19. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1811/2021-742

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-16759/2015 -30 vydaný JUDr. Lukášem Jíchou, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 1294/38, Přerov, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:19. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1811/2021-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-26406/2016 -7 ze dne 22.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 11:58:24. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1812/2021-742

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-26406/2016 -30 vydaný
JUDr.Lukášem Jichou, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem
Komenského 1294/38, Přerov, ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 25.06.2021 11:58:24. Zápis proveden dne 12.07.2021; uloženo na prac.
Uherský Brod

Z-1812/2021-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Distina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 18365/17-018 ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 16:39:21. Zápis proveden dne 17.09.2021; uloženo na prac. Šumperk

z-5860/2021-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
 RČ/IČO: 830111/4591
 Jednotka: 1526/15

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-18365/2017 -106 , vydal soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis, ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 16:49:40. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

z-1732/2021-737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 139 EX 18365/2017-106, vydaného soudním exekutorem Mgr. Marcelem Kubísem. Právní moc ke dni 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 16:55:26. Zápis proveden dne 04.10.2021; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1807/2021-737

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04647/2023 -016 ze dne 07.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2023 14:20:51. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

z-5621/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094EX-04647/2023 -018 vydaný Mgr. Martinem Tunklem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Plzeň-město, se sídlem Palackého náměstí 740/28, Plzeň, ze dne 07.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2023 14:21:29. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2530/2023-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 094EX-04647/2023-018 ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2023 14:20:55. Zápis proveden dne 03.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3409/2023-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3108/2023 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2023 20:28:51. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-10382/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 169EX-3108/2023 -19 vydaný Mgr. Lucií Valentovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Brno - město, se sídlem Cejl 494/25, Brno, ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2023 20:30:57. Zápis proveden dne 23.10.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3536/2023-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-15641/2025 -9 ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 15:47:31. Zápis proveden dne 24.07.2025; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1702/2025-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592731 Uherský Brod
Kat.území: 772984 Uherský Brod List vlastnictví: 6127
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-15641/2025 -18 vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 15:47:31. Zápis proveden dne 24.07.2025; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1702/2025-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-12648/2026 -7 ze dne 23.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2026 15:13:15. Zápis proveden dne 24.06.2026; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1287/2026-737

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Povinnost k

Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 830111/4591
Jednotka: 1526/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-12648/2026 -16, vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha, ze dne 23.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2026 15:13:15. Zápis proveden dne 24.06.2026; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1287/2026-737

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Uherském Hradišti 21 D-1099/2020 -116 ze dne 25.03.2021. Právní moc ke dni 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 09:04:23. Zápis proveden dne 29.04.2021; uloženo na prac. Uherský Brod

V-1286/2021-742

Pro: Coufalík Roman, Ostrožná 245/25, Město, 74601 Opava
Coufalík Stanislav, Tkalcovská 855, 68801 Uherský Brod

RČ/IČO: 830111/4591
810828/4591

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592731 Uherský Brod

Kat.území: 772904 Uherský Brod

List vlastnictví: 6127

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

prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.07.2026 13:21:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

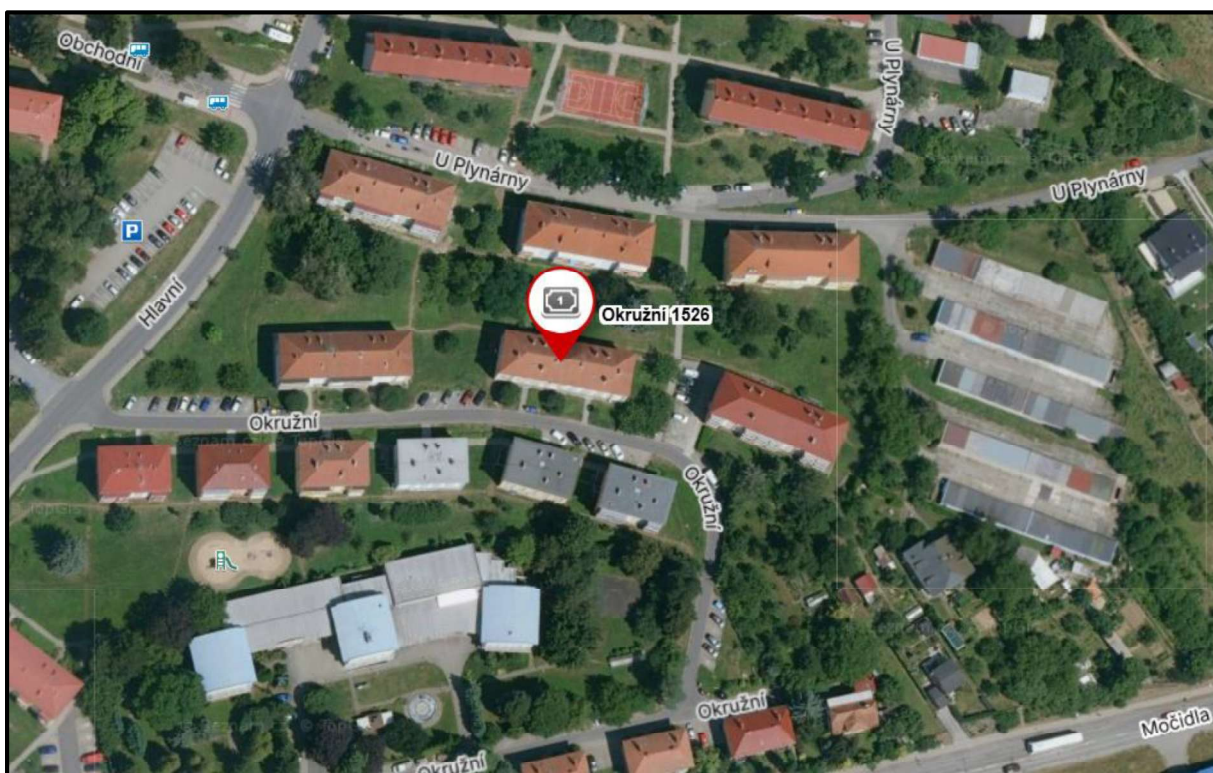
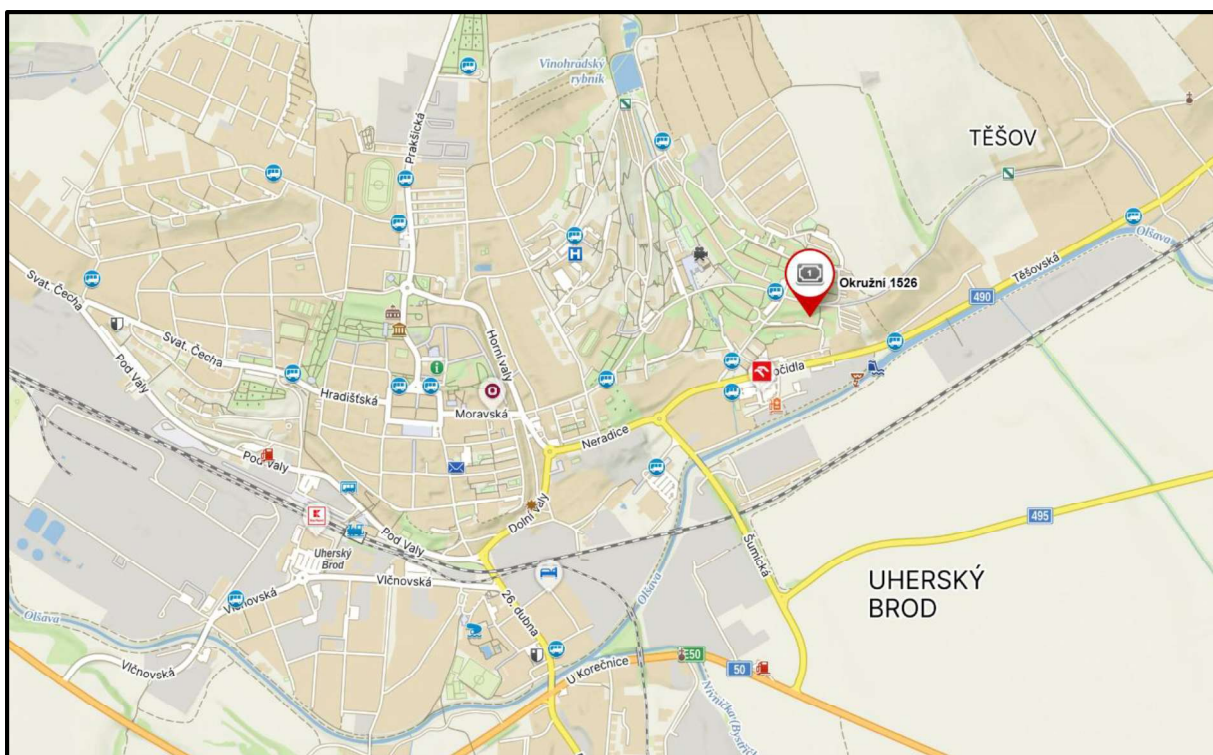
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

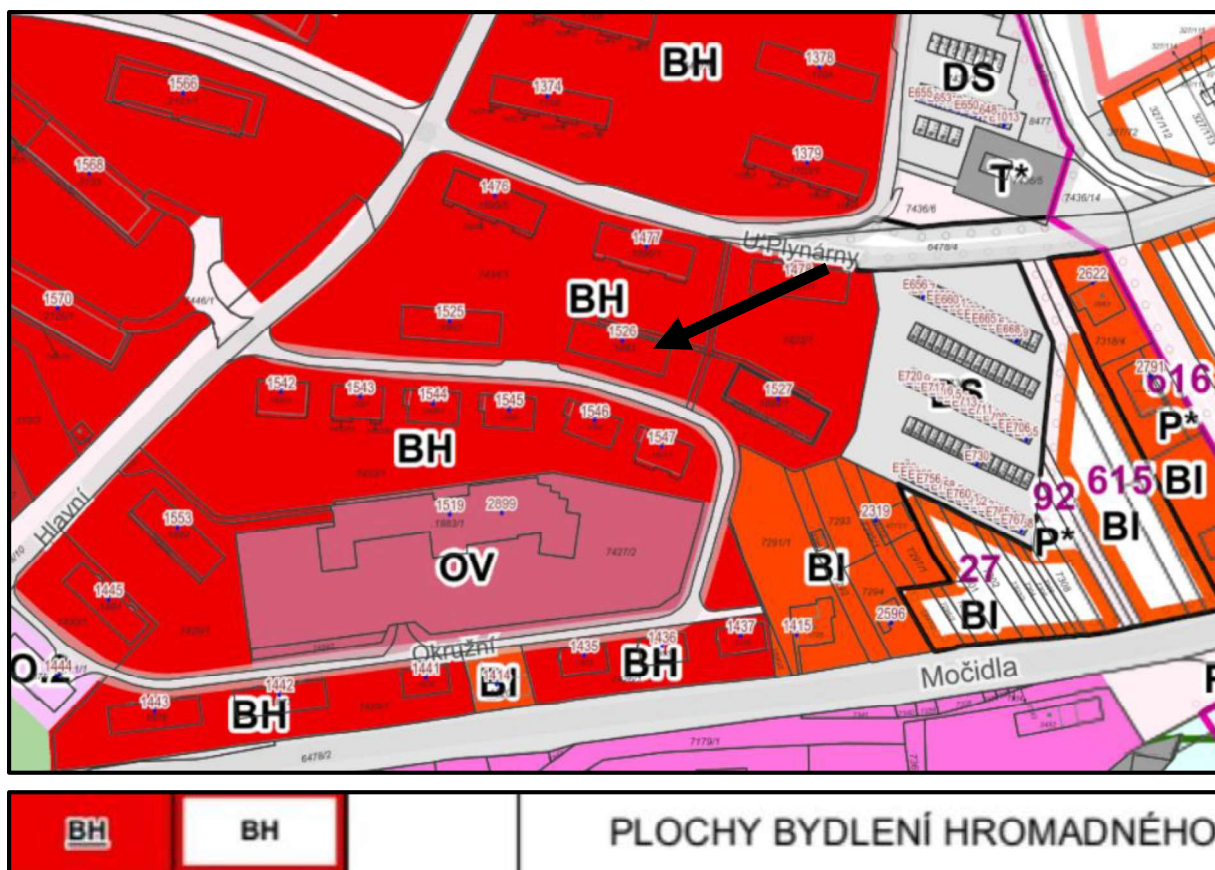
strana 13



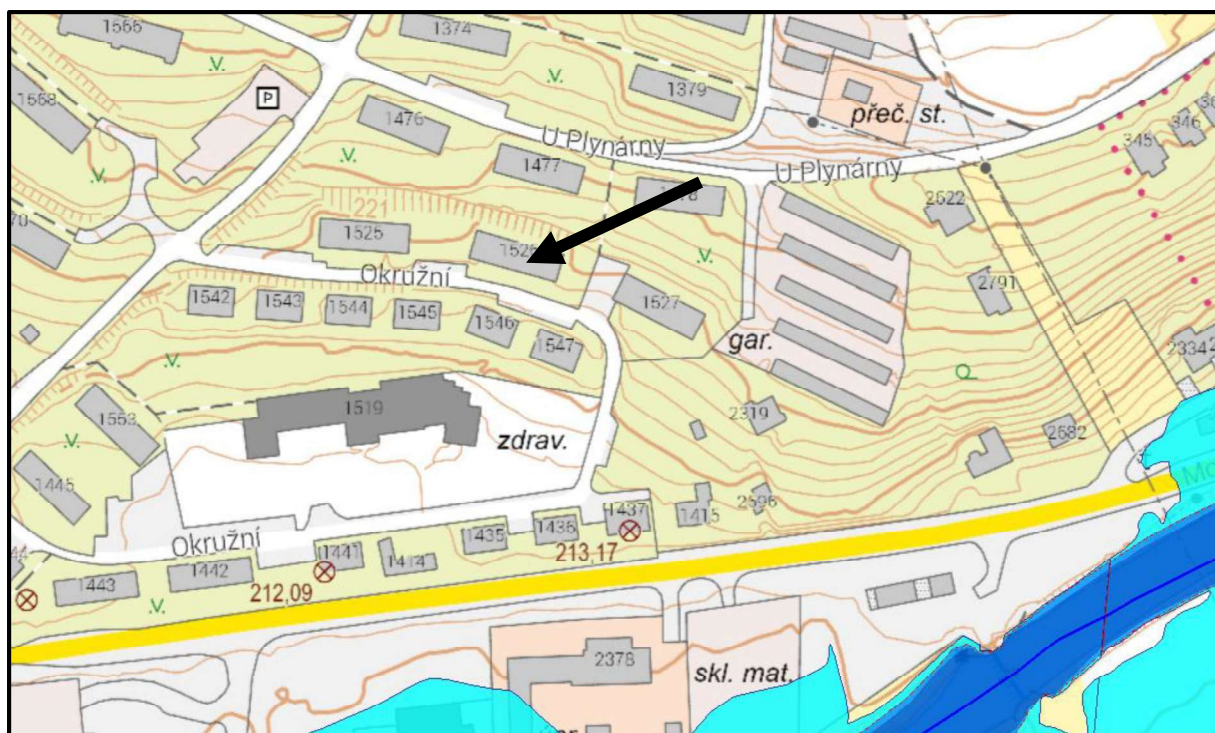
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



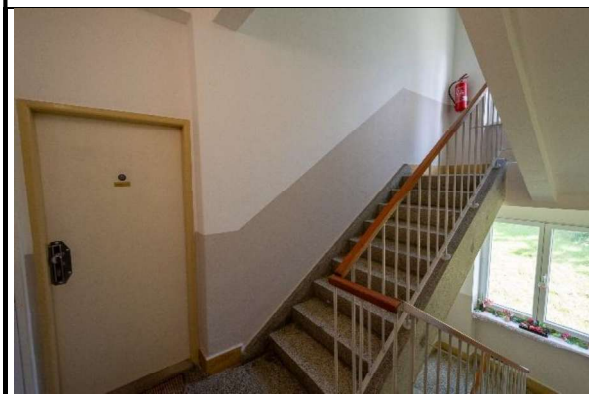
Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Uherský Brod



Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu ČR

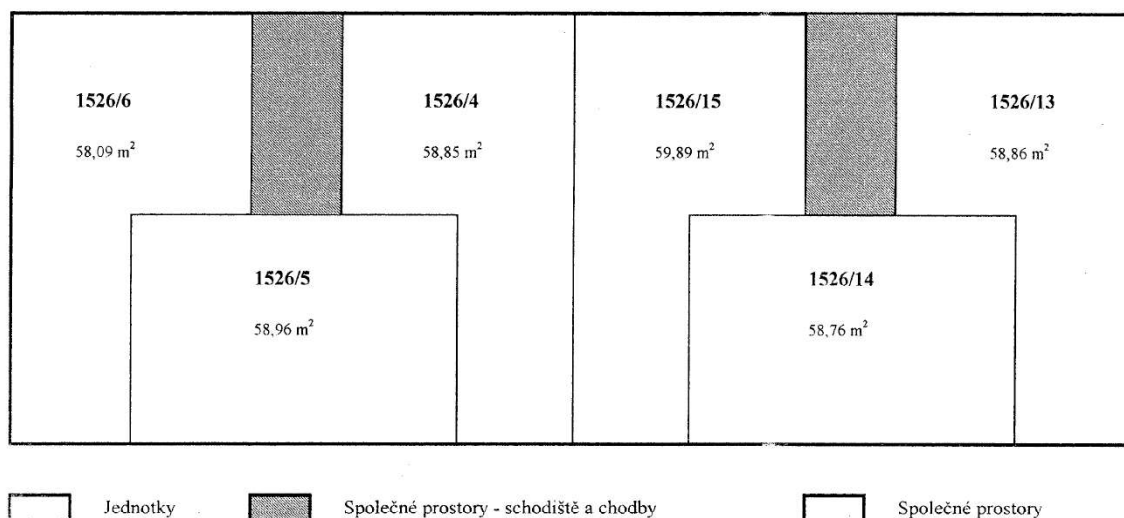


Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7 – Výřez z prohlášení vlastníka

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



Příloha č. 8 – Databáze porovnávaných bytů

Vzorek č. 1:

Prodej, Byt, 66 m², Šumická č.p. 1446, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Lokalita	Šumická č.p. 1446, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.09.2025	Číslo řízení	V-2910/2025-742
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	3 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	66 m ²
Podlahová plocha	66 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak		

Nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o velikosti 66 m², který se nachází na ulici Šumická v Uherském Brodě. Byt je situován ve druhém patře cihlové budovy a nabízí ideální kombinaci klidu, pohodlí a nízkých provozních nákladů. Dispozice bytu: 2 neprůchozí pokoje (obývací pokoj, ložnice), kuchyně s dostatkem úložného prostoru, chodba, dřevěný balkon, koupelna a oddělené WC. Vytápění: Elektrické přímotopy zajišťují efektivní a pohodlné vytápění bytu, klimatizace v koupelně a kuchyni. Ohřev vody: elektrický bojler. Klimatizace: Moderní klimatizace s funkcemi chlazení, vytápění a odvlhčování vzduchu pro maximální komfort během celého roku. Náklady na bydlení: Přibližně 4.650 Kč měsíčně, zahrnující elektřinu, vodu, topení, satelit a pojištění. Proč je tento byt skvělou volbou? Prostorné a světlé pokoje, kde se budete cítit jako doma. Moderní klimatizace zvyšující komfort bydlení. Nízké měsíční náklady, které šetří Vaši peněženku. Proč je tento byt skvělý i jako investice? Atraktivní lokalita: Uherský Brod je klidné město s veškerou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností, což zvyšuje poptávku po pronájmech v této oblasti. Všestrannost: Byt o dispozici 2+1 s moderní klimatizací a cihlovou konstrukcí je vhodný pro široké spektrum nájemníků – od mladých párů po menší rodiny. Stabilní hodnota: Cihlové byty mají vyšší tržní stabilitu a jsou dlouhodobě oblíbené díky kvalitní stavbě a nižším nákladům na údržbu. Tento byt je nejen skvělým místem pro život, ale také výbornou příležitostí pro investory, kteří hledají nemovitost s garantovaným nájemním příjmem a nízkými provozními náklady. Neváhejte a přijďte se podívat na tento byt osobně! Kontaktujte nás pro domluvení prohlídky – tento byt by mohl být tím pravým místem právě pro Vás.



Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 70 m², Strojařů č.p. 1612, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Lokalita	Strojařů č.p. 1612, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.11.2025	Číslo řízení	V-3525/2025-742
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	9 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	81 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	3	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak

Hledáte bydlení s potenciálem, které nabízí více než jen čtyři stěny? Tento byt o dispozici 3+1 v Uherském Brodě vás překvapí prostorem, klidem a především kvalitou zázemí, které jen tak nenajdete. Nachází se ve 3. nadzemním podlaží kompletně revitalizovaného cihlového domu. Nová fasáda dům je zateplený, interiér domu pečlivě upravený – vymalované chodby, udržované společné prostory. A navíc? Obyvatelé mají k dispozici vlastní soukromou posilovnu přímo v domě – unikátní benefit, který podtrhuje výjimečnost této nabídky. Fond oprav je již splacený – kupujete byt bez dalších závazků. Samotná jednotka nabízí celkovou podlahovou výměru 81 m². Byt je v původním, ale velmi zachovalém stavu, ideální pro ty, kdo chtějí proměnit interiér podle vlastních představ. Dřevěné parkety jsou ve výborné kondici a dotváří

atmosféru bytu s charakterem. V bytě je klimatizace. K bytu náleží balkon a dvě sklepní kóje, které poskytují dostatek úložného prostoru. Okolí domu nabízí plnou občanskou vybavenost v pohodlné docházkové vzdálenosti – školy, školky, lékaři, obchody i zastávky MHD. Parkovat je možné před domem. Tato nemovitost je skvělou volbou jak pro vlastní bydlení, tak i pro investici s výborným výnosem. Díky kombinaci atraktivní lokality, dobrého technického stavu a komfortního zázemí se jedná o nabídku, která se na trhu neobjevuje často. Základní informace: Dispozice: 3+1 Celková podlahová plocha: 81 m² Lokalita: Uherský Brod Stav: původní, plně vybavený, parkety v dobrém stavu Podlaží: 3. patro (bez výtahu) Typ budovy: cihlový bytový dům Vlastnictví: osobní Vybavení domu: soukromá posilovna pro obyvatele, zrekonstruovaný dům (nová fasáda, zateplení, vymalované a upravené společné prostory) Fond oprav: splacený Příslušenství bytu: balkon, 2 sklepní kóje Zaujalo vás to? Ozvěte se pro více informací nebo si rovnou domluvíte prohlídku. Tento byt si zaslouží vidět osobně.



Vzorek č. 3:

Prodej, Byt, 54 m², Hlavní č.p. 1374, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Lokalita	Hlavní č.p. 1374, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	3 470 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.08.2025	Číslo řízení	V-2639/2025-742
Poznámka k ceně	vč. DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	3 m ²	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	54 m ²

Podlahová plocha	54 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Plynový kotel, Elektrokotel	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Sídlišť	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice		

Hledáte ideální bydlení, které kombinuje klidné prostředí s výbornou dostupností do centra? Tento světlý a vzdušný byt je pro vás tou pravou volbou! Nabízím ke koupi byt 2+1 v Uherském Brodě, o celkové ploše 54m². Po vstupu do bytu se ocitnete na chodbě, ze které je zajištěn vstup do všech hlavních částí bytu. Na jedné straně se nachází neprůchozí menší pokoj, ideální jako ložnice, pracovna nebo dětský pokoj a přímo naproti němu je umístěna koupelna s vanou. Toaleta je součástí koupelny. Srdcem bytu je prostorná kuchyně s jídelním stolem. Tato místnost nabízí příjemné denní světlo a je ideální pro každodenní rodinný život i společenské chvíle. Z kuchyně je přímý vstup do druhého neprůchozího pokoje, který může sloužit jako obývací pokoj nebo ložnice. Z této místnosti je také vstup na lodžii, kde si můžete vychutnat ranní kávu nebo užít večerní klid. K bytu náleží také velká sklepní kóje, k tomu další menší sklep a společné prostory v podobě kolárny/sušárny. Dům je zateplen a po celkové revitalizaci. Byt se nachází v klidné části města, což je ideální volba pro ty, kteří ocení pohodové bydlení mimo hlavní ruch. Do centra města se pak v případě potřeby dostanete do 5 minut autem nebo můžete využít místní MHD, jejíž zastávky jsou v těsné blízkosti domu. Parkování okolo domu dostatek. V pěší vzdálenosti najdete obchody s potravinami, kavárnu s cukrárnou a místní kino Máj. Zájemci s dětmi pak jistě ocení i dětská hřiště nebo také školku. V případě zájmu nebo jakýchkoliv dotazů mě neváhejte kontaktovat. Ing. Martin Souček, Váš realitní makléř Explicit Reality. více



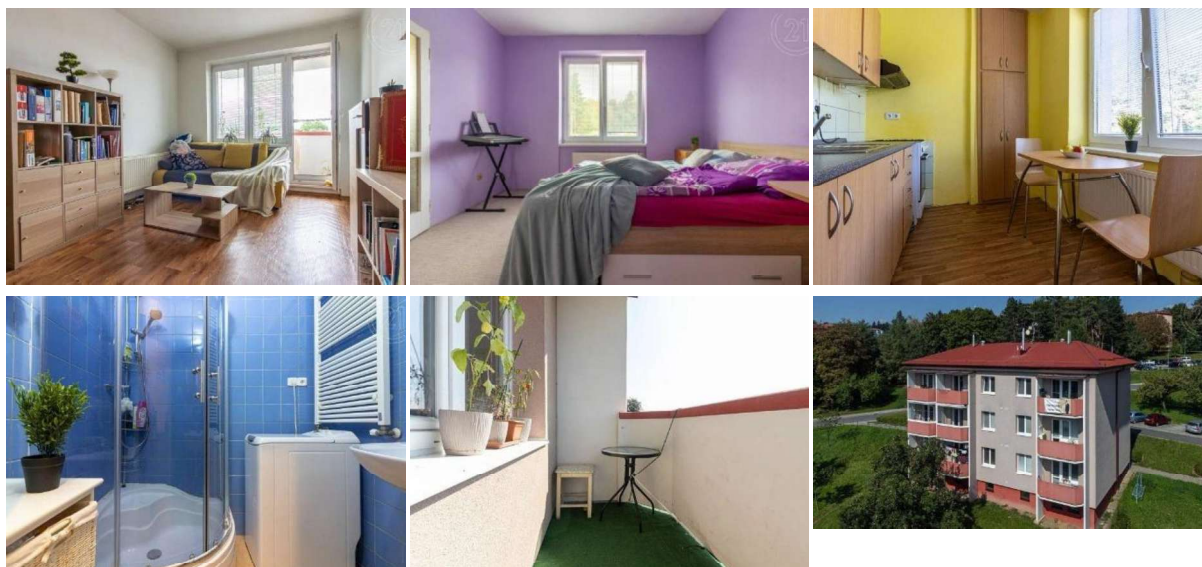
Vzorek č. 4:

Prodej, Byt, 56 m², Okružní č.p. 1542, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Lokalita	Okružní č.p. 1542, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	Číslo řízení	V-3975/2025-742
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne

Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	6 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	6 m ²
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	56 m ²
Podlahová plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	4		

Nabízím k prodeji byt 2+1 o velikosti 56,5 m² v osobním vlastnictví, který se nachází na ulici Okružní v Uherském Brodě. Byt je situovaný ve 3. patře cihlového domu po revitalizaci a jeho součástí je lodžie s krásným výhledem do přírody. Velkou výhodou je nový plynový kotel, který zajišťuje samostatné vytápění – každý byt v domě má svůj vlastní. K bytu náleží dva sklepy a k dispozici je také společná místnost a sušárna. V současné době se v domě řeší možnost instalace fotovoltaiky, což může do budoucna přinést úsporu energií. Okolí je plné zeleně a nabízí ideální podmínky pro procházky a relaxaci, přímo vedle domu se nachází dětské hřiště, což ocení zejména rodiny s dětmi. V docházkové vzdálenosti je obchod i autobusová zastávka, takže lokalita má výbornou dostupnost i občanskou vybavenost. Pro více informací mě kontaktujte.



Vzorek č. 5:

Prodej, Byt, 52 m², Okružní č.p. 1527, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Lokalita	Okružní č.p. 1527, Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.01.2026	Číslo řízení	V-135/2026-742
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne

Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Lodžie	Ano	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	52 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Prodej bytu 2+1 s lodžií v Uherském Brodě- zděný byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m² v 1. patře domu na ulici Okružní- nová kuchyňská linka, koupelna s vanou, WC a nová lodžie- byt je v původním udržovaném stavu, nová plastová okna a fasáda včetně zateplení- samostatné plynové topení – plynový kotel, ohřev vody – el. bojler- bytový dům je umístěn v klidné části města, nedaleko je obchod a kino- k nastěhování ihned, možnost parkování u domu- nízké měsíční náklady, 2 sklepy v suterénu domu- PENB – DCena 3.190.000,- Kč.



Příloha č. 9 – Znalecký standard AZO č.1

Znalecký standard AZO č.1

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

(mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky)

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka: Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovitosti:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	do 5 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 20 – 40 %

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013