



Znalecký posudek č. 077901/2025

O tržní hodnotě nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 077901/2025

Interní číslo Znalce: 9332/2025

Zadavatel: **AS ZIZLAVSKY v.o.s.**
Insolvenční správce dlužníka Lorencova s.r.o.
Lorencova 3791
760 01 Zlín 1

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 29422, 19729, 19511, k.ú. a obec Zlín, okres Zlín

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby insolvenčního řízení Zadavatele

Oceněno k datu: 18. 07. 2025

Podle stavu ke dni: 18. 07. 2025

Datum místního šetření: 18. 07. 2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/1

Počet stran: 133 stran, z toho 41 stran příloh

V Brně dne 2. 10. 2025

Obsah

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 7 |
| 1.1 | Znalecký úkol | 7 |
| 1.2 | Účel posudku | 7 |
| 1.3 | Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku..... | 7 |
| 1.4 | Místní šetření | 8 |
| 1.5 | Prohlášení Znalce o nezávislosti | 8 |
| 1.6 | Předpoklady a omezující podmínky | 8 |
| 2 | VÝČET PODKLADŮ | 10 |
| 2.1 | Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat | 10 |
| 2.2 | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis..... | 10 |
| 2.2.1 | Podklady doložené Zadavatelem: | 10 |
| 2.2.2 | Podklady získané od veřejných institucí:..... | 10 |
| 2.2.3 | Podklady zajištěné Znalcem: | 11 |
| 2.2.4 | Použitá odborná literatura: | 11 |
| 2.3 | Věrohodnost zdroje dat | 11 |
| 3 | NÁLEZ | 12 |
| 3.1 | Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat..... | 12 |
| 3.2 | Popis postupu při zpracování dat..... | 12 |
| 3.3 | Výčet sebraných nebo vytvořených dat..... | 12 |
| 3.4 | Popis lokality | 12 |
| 3.4.1 | Místopis | 12 |
| 3.4.2 | Lokalizace předmětu ocenění | 13 |
| 3.4.3 | Napojení na inženýrské sítě | 14 |
| 3.4.4 | Přístup a příjezd..... | 14 |
| 3.4.5 | Dopravní dostupnost..... | 14 |
| 3.5 | Popis předmětu ocenění | 14 |
| 3.5.1 | Popis bytového domu: | 15 |
| 3.5.2 | Popis oceňovaných jednotek | 17 |
| 3.5.3 | Informace zjištěné při místním šetření | 19 |

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.5.4 | Výměry a plochy jednotek..... | 48 |
| 3.5.5 | Specifikace stavebně-technického stavu jednotlivých prostorů..... | 48 |
| 3.5.6 | Pozemky | 50 |
| 3.6 | Nájemní a pachtovní práva | 52 |
| 3.7 | Rizika..... | 52 |
| 3.7.1 | Rizika spojená s právním stavem nemovité věci..... | 52 |
| 3.7.2 | Rizika spojená s umístěním nemovité věci..... | 52 |
| 3.7.3 | Věcná břemena a obdobná zatížení | 53 |
| 3.7.4 | Ostatní rizika..... | 53 |
| 4 | POSUDEK..... | 54 |
| 4.1 | Popis postupu znalce při analýze dat | 54 |
| 4.1.1 | Definice hodnot použitých v ocenění..... | 54 |
| 4.1.2 | Volba metody ocenění | 55 |
| 4.2 | Analýza dat - ocenění bytů nepřímou porovnávací metodou | 57 |
| 4.2.1 | Srovnávací objekty – bytové prostory..... | 57 |
| 4.2.2 | Srovnávací objekty – komerční prostory..... | 66 |
| 4.2.3 | Srovnávací objekty – garážové stání | 71 |
| 4.2.4 | Srovnávací objekty - pozemky..... | 75 |
| 4.2.5 | Komparace - pozemky | 77 |
| 4.2.6 | Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění | 79 |
| 4.3 | Stanovení tržní hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu | 80 |
| 4.4 | Stanovení tržní hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu | 83 |
| 5 | ODŮVODNĚNÍ | 86 |
| 5.1 | Interpretace výsledků analýzy..... | 86 |
| 5.2 | Kontrola postupu..... | 86 |
| 6 | ZÁVĚR..... | 87 |
| 6.1 | Citace odborné zadané otázky | 87 |
| 6.3 | Odpověď..... | 88 |
| 6.4 | Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost..... | 90 |
| 7 | ZNALECKÁ DOLOŽKA | 91 |

Seznam příloh

| | |
|--------------------------------------------|----------|
| Příloha č. 1 – Výpisy z KN..... | 15 listů |
| Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy..... | 2 listy |
| Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy | 2 listy |
| Příloha č. 4 – Plněné znění inzerátů | 22 listů |

Seznam obrázků

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz)..... | 13 |
| Obrázek č. 2 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) | 14 |
| Obrázek č. 3 – Rozdělení objektu (z podkladů doložené Zadavatelem) | 15 |
| Obrázek č. 4 – Pohled na objekt z ulice..... | 16 |
| Obrázek č. 5 – Pohled na objekt ze dvora | 17 |
| Obrázek č. 6 – Bytová jednotka 3791/39 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 19 |
| Obrázek č. 7 – Bytová jednotka 3791/75 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 21 |
| Obrázek č. 8 – Bytová jednotka 3791/126 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 23 |
| Obrázek č. 9 – Bytová jednotka 3791/127 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 25 |
| Obrázek č. 10 – Bytová jednotka 3791/128 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 27 |
| Obrázek č. 11 – Bytová jednotka 3791/129 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 29 |
| Obrázek č. 12 – Bytová jednotka 3791/130 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 31 |
| Obrázek č. 13 – Bytová jednotka 3791/131 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 33 |
| Obrázek č. 14 – Bytová jednotka 3791/132 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 35 |
| Obrázek č. 15 – Bytová jednotka 3791/133 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 37 |
| Obrázek č. 16 – Bytová jednotka 3791/134 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 39 |
| Obrázek č. 17 – Bytová jednotka 3791/135 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 41 |
| Obrázek č. 18 – Nebytová jednotka 3791/122 (vlastní foto ze dne 18.7.2025) | 43 |
| Obrázek č. 19 – Nebytová jednotka 3791/119 (vlastní foto ze dne 18.7.2025) | 45 |
| Obrázek č. 20 – Nebytová jednotka 3791/120 (vlastní foto ze dne 18.7.2025) | 46 |
| Obrázek č. 21 – pozemek parc. č. 505/18 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 47 |
| Obrázek č. 22 – pozemek parc. č. 505/20 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)..... | 47 |
| Obrázek č. 23 – Náhled územního plánu (www.zlin.eu)..... | 51 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek č. 24 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)..... | 53 |
| Obrázek č. 25 – Srovnávací nemovitost č. 1 – bytové prostory | 57 |
| Obrázek č. 26 – Srovnávací nemovitost č. 2 – bytové prostory | 58 |
| Obrázek č. 27 – Srovnávací nemovitost č. 3 – bytové prostory | 59 |
| Obrázek č. 28 – Srovnávací nemovitost č. 4 – bytové prostory | 60 |
| Obrázek č. 29 – Srovnávací nemovitost č. 1 – komerční prostory | 66 |
| Obrázek č. 30 – Srovnávací nemovitost č. 2 – komerční prostory | 67 |
| Obrázek č. 31 – Srovnávací nemovitost č. 3 – komerční prostory | 67 |
| Obrázek č. 32 – Srovnávací nemovitost č. 1 – garážové stání | 71 |
| Obrázek č. 33 – Srovnávací nemovitost č. 2 – garážové stání | 71 |
| Obrázek č. 34 – Srovnávací nemovitost č. 3 – garážové stání | 72 |
| Obrázek č. 35 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 - pozemky..... | 75 |
| Obrázek č. 36 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 - pozemky..... | 76 |
| Obrázek č. 37 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 - pozemky..... | 76 |

Seznam tabulek

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka č. 1 – Soupis oceňovaných nemovitostí..... | 7 |
| Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky | 14 |
| Tabulka č. 3 – Přehled oceňovaných jednotek..... | 17 |
| Tabulka č. 4 – Výměry a plochy jednotek..... | 48 |
| Tabulka č. 5 – Přehled stavebně-technického stavu jednotlivých bytů..... | 49 |
| Tabulka č. 6 – ČSOB index bydlení - BYTY | 62 |
| Tabulka č. 7 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – BYTY..... | 63 |
| Tabulka č. 8 – Multikriteriální analýza – průměrná bytová jednotka | 64 |
| Tabulka č. 9 – ČSOB index – průměr | 69 |
| Tabulka č. 10 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – komerční prostory..... | 69 |
| Tabulka č. 11 – Multikriteriální analýza – komerční prostory..... | 69 |
| Tabulka č. 12 – ČSOB index – průměr | 73 |
| Tabulka č. 13 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – garážové stání | 73 |
| Tabulka č. 14 – Multikriteriální analýza – garážové stání | 74 |
| Tabulka č. 15 – ČSOB index - pozemky..... | 77 |
| Tabulka č. 16 – Převod kupních cen cenovou úroveň k datu ocenění - pozemky | 77 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka č. 17 – Multikriteriální analýza | 78 |
| Tabulka č. 18 – Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění..... | 79 |
| Tabulka č. 19 – Multikriteriální analýza – přehled oceňovaných jednotek | 80 |
| Tabulka č. 20 – Multikriteriální analýza – stanovení jednotkových cen | 81 |
| Tabulka č. 21 – Multikriteriální analýza – stanovení hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu | 82 |
| Tabulka č. 22 – Stanovení nákladů na dokončení jednotek..... | 84 |
| Tabulka č. 23 – Stanovení tržní hodnoty jednotek v rozestavěném stavu | 85 |
| Tabulka č. 24 – Výsledky ocenění..... | 86 |
| Tabulka č. 25 – Soupis oceňovaných nemovitostí..... | 87 |
| Tabulka č. 26 – Výsledky ocenění jednotlivých položek | 89 |

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu níže uvedených nemovitostí v současném stavu, a to v budoucím stavu po dokončení.

Tabulka č. 1 – Soupis oceňovaných nemovitostí

| Označení | Specifikace |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18, list vlastnictví č. 19511, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 2 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20, list vlastnictví č. 19729, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 3 SMP | Bytová jednotka č. 3791/39, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 4 SMP | Bytová jednotka č. 3791/40, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 6 SMP | Bytová jednotka č. 3791/59, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 8 SMP | Bytová jednotka č. 3791/75, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 9 SMP | Bytová jednotka č. 3791/76, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 10 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/119, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 11 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/120, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 12 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/122, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 13 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/124, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 14 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/125, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 15 SMP | Bytová jednotka č. 3791/126, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 16 SMP | Bytová jednotka č. 3791/127, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 17 SMP | Bytová jednotka č. 3791/128, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 18 SMP | Bytová jednotka č. 3791/129, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 19 SMP | Bytová jednotka č. 3791/130, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 20 SMP | Bytová jednotka č. 3791/131, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 21 SMP | Bytová jednotka č. 3791/132, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 22 SMP | Bytová jednotka č. 3791/133, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 23 SMP | Bytová jednotka č. 3791/134, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 24 SMP | Bytová jednotka č. 3791/135, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle sdělení Zadavatele jsou některé z bytových jednotek v dokončeném stavu a jsou již užívány (viz kapitola 3.5.) Zadavatel neuvedl žádné další skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 18.7.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. – Ing. Pavel Pejchal, CSc. a Ing. František Haša, a zástupce vlastníka nemovité věci – Lucie Ševčíková. Znalec nebyl vpuštěn do všech oceňovaných jednotek (viz kapitola 3.5.).

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem/stranám sporu/atd.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka znaleckého posudku
- List vlastnictví č. 29422, k.ú. Zlín
- List vlastnictví č. 19729, k.ú. Zlín
- List vlastnictví č. 19511, k.ú. Zlín
- Zápis z jednání věřitelského výboru zajištěného věřitele a SVJ Lorencova 3791 ze dne 29.5.2025
- Soupis majetkové podstaty ze dne 17. 12. 2024
- Částečná projektová dokumentace (půdorysy, řezy)

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady. Znalec předpokládá jejich správnost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Zlín
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.inem.cz, www.sreality.cz

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB
- Prohlášení vlastníka budovy

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB, ČSÚ, RTS a.s.).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky
- NEMexpres AC, a.s.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Znalec místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci. Znalci byla poskytnuta ze strany Zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí. Reprodukční hodnota (nákladové hodnota) byla stanovena na základě Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS, a.s.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Stanovení míry rozestavěnosti jednotlivých jednotek
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen pozemků, vytvoření databáze a odhad hodnoty pozemků
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí
- Výpočet reprodukční ceny jednotlivých jednotek a odhad nákladů na dokončení
- Stanovení tržní hodnoty jednotlivých jednotek v rozestavěném stavu
- Rekapitulace výsledků
- Závěr

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Zlín je statutární město a krajské centrum Zlínského kraje s přibližně 75 000 obyvateli. Leží v údolí řeky Dřevnice, obklopen Hostýnskými a Vizovickými vrchy. Proslul firmou Baťa, funkcionalistickou architekturou a filmovým průmyslem. Je významným průmyslovým, kulturním a vzdělávacím centrem východní Moravy. Statutární město Zlín se skládá z 16 městských částí, z nichž největší je vlastní jádrový Zlín, následován Malenovice. Další části

zahrnují Prštné, Louky, Mladcová, Příluky, Jaroslavice, Kudlov a další – některé jsou urbanisticky spojené s centrem.

3.4.1.1 Doprava

Ve městě funguje rozsáhlá městská hromadná doprava – trolejbusy a autobusy DSZO. Zlín disponuje železniční sítí, jak regionální, tak i příměstskou. Dálnice v bezprostředním okolí nejsou, město obsluhují silnice I. třídy, např. I/49. Parkování je zde omezené (typické pro městské centra).

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je kompletní občanská vybavenost. Ve městě se nachází městský úřad, městská policie, nemocnice, sportoviště, síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází ve středu města Zlín. V okolí se nachází převážně rezidenční a komerční zástavba. Je zde velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti a dobrá dopravní dostupnost. Možnosti parkování jsou zde horší. Zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné vzhledem k umístění v rámci lokality. V místě se nevyskytují ve větší míře problémové skupiny obyvatel, jedná se o demograficky nezatíženou lokalitu.



Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc (bytový dům) je napojena na veškeré dostupné inženýrské sítě (vodovod, plynovod, elektrická síť a kanalizace). U jednotlivých bytů je uvedeno dále v posudku.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo přes pozemky vlastníků a z veřejné komunikace na ulici Lorencova. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky

| Parc. č. | Druh pozemku | Vlastník |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3528/3 | Ostatní plocha – ostatní komunikace | Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín |

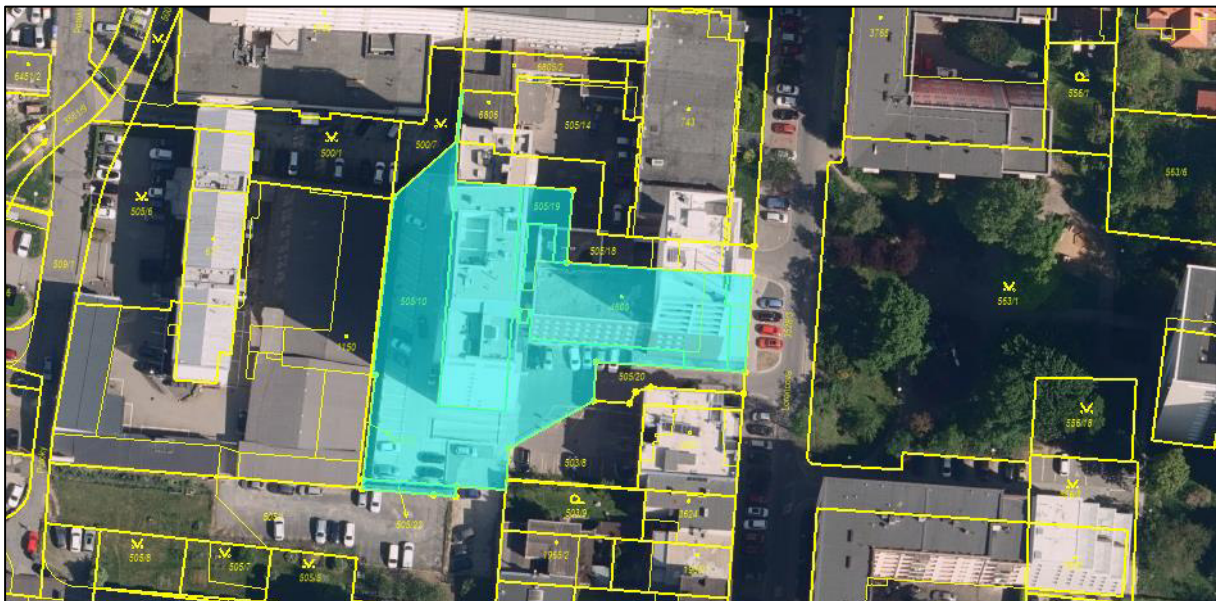
3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/49. Nejbližší nájezd na dálnici D55 se nachází ve vzdálenosti do 20 minut autem.

3.5 Popis předmětu ocenění

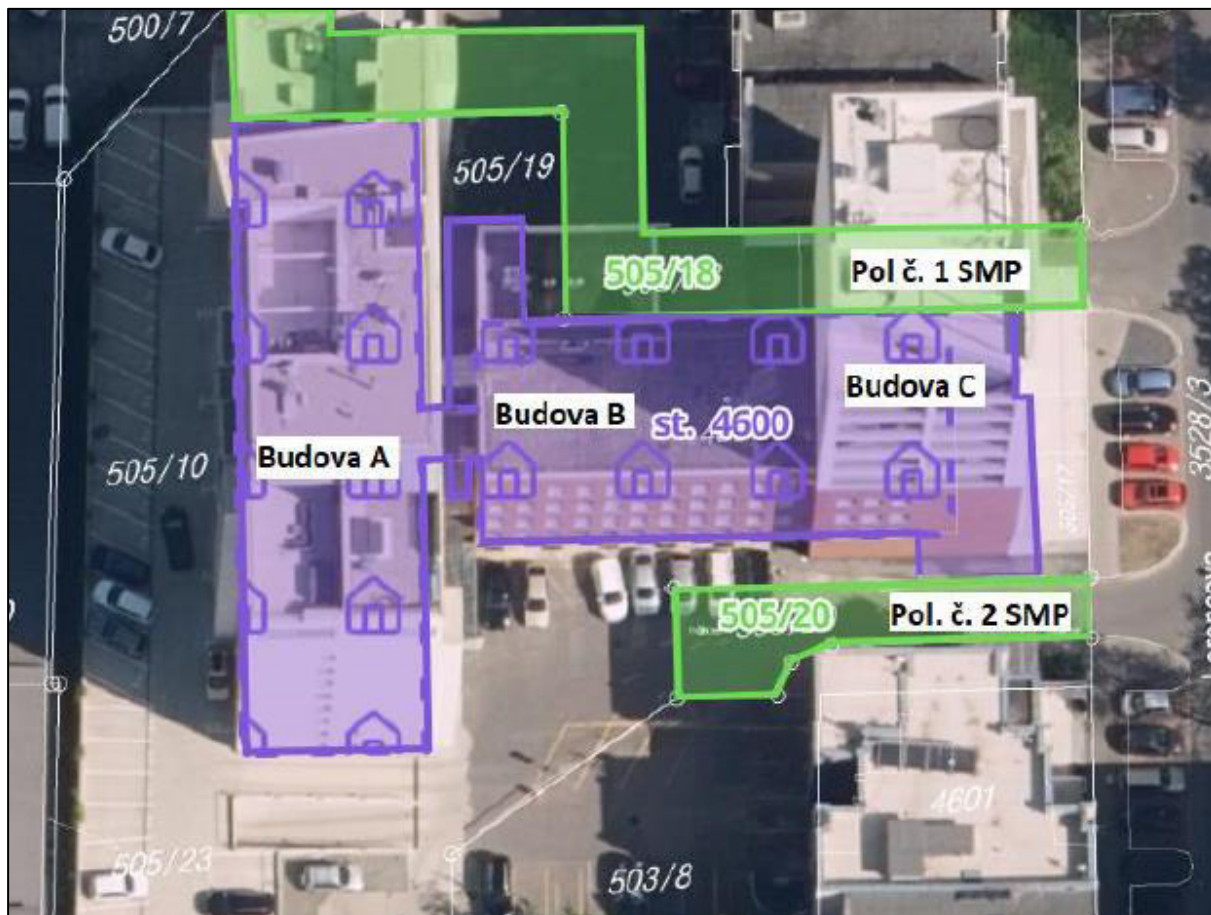
Předmětem ocenění jsou jednotlivé bytové a nebytové jednotky v bytovém domě na adrese Lorencova 3791, Zlín (viz níže). Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 a pozemku parc. č. 505/20. Vše v k. ú. Zlín.



Obrázek č. 2 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis bytového domu:

Jedná se o stavbu občanské vybavenosti, která se nachází na adrese Lorencova č.p. 3791, Zlín na pozemku parc. č. st. 4600, k.ú. a obec Zlín, okres Zlín. Skládá se z vícero celků rozdělené na části A, B, C. Objekt je zděný, s plochou střechou, a celkem čítá 11 podlaží. Součástí objektu jsou byty a nebytové prostory (sklepy, garáže, fitness). Objekt disponuje osobními výtahy.



Obrázek č. 3 – Rozdělení objektu (z podkladů doložené Zadavatelem)

Objekt je zateplen kontaktním zateplovacím systémem ETICS. Stavba je z části obložena keramickým obkladem, z části opatřena probarvená omítka. Okna jsou plastová či hliníková, vchodové dveře prosklené. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Na objektu je instalován bleskosvod. Vnitřní společné prostory jsou opatřeny vápenocementovou omítkou a keramickou dlažbou. Schodiště je betonové, opatřené kovovým zábradlím, obložené keramickou dlažbou. Jednotlivé byty a nebytové prostory jsou v různém rozmezí rozestavěnosti (viz níže).

Jednotlivé byty se nacházejí v různé fázi rozestavěnosti. Většina z nich je ve standardu hrubé stavby, bez podlahových krytin, vnitřních dveří a sanity. Některé byty mají provedené podlahové topení a dílčí povrchové úpravy, avšak obecně lze konstatovat, že pro uvedení do užívání je nutné dokončení veškerých vnitřních standardů podle smluv o standardu bytu. Nebytové prostory, mezi které patří garáže, sklepy či prostory pro fitness, jsou realizovány pouze v hrubém stavu. Garáže dosud nebyly zkolaudovány a v současné podobě nesplňují

podmínky pro užívání. Sklepní prostory jsou nedokončené, chybí jim rozvody elektroinstalace, dělicí příčky a dveře. Terasa na střeše bloku B má neúplný střešní plášť, jehož nedokončení je rizikem pro stavební konstrukci i pro kolaudaci celého objektu.

Pro dokončení stavby je nezbytné provést poměrně rozsáhlý soubor prací, které se týkají jak společných částí domu, tak jednotlivých bytových jednotek. Ve společných částech je nutné dokončit systém elektrické požární signalizace v garážích, včetně napojení na pult centralizované ochrany a aktualizace požárně bezpečnostního řešení. Zajištění kolaudace garáží si vyžádá vyhotovení geometrického plánu a provedení všech povinných revizí. Dále je nutné zrealizovat zvonkový, kamerový a „bzučákový“ systém, který dosud není osazen, a dokončit střešní plášť bloku B, aby byla odstraněna závada v podobě zatékání. Ve sklepních prostorách musí být dokončeny elektroinstalace a provedeny standardní stavební úpravy včetně dveří. Do standardu bytového domu patří také vybudování místnosti pro ukládání odpadů a úprava společných prostor na střeše bloku B. Nedílnou součástí projektovaných prací je dokončení venkovních soklů a napojení hydroizolací, zajištění funkční kanalizace a úprava povrchů v obou dvorech.

V samotných bytových jednotkách se jedná především o dokončení standardního vybavení, tedy podlahových krytin, obkladů, dveří, sanity a zařizovacích předmětů. U části bytů je nutné dodělat vytápění, jinde vyměnit prasklá okna. Zároveň je nutné zajistit přípravu rozvodů pro klimatizaci, aby bylo možné jednotky následně dovybavit v souladu s projektovou dokumentací. Významnou část tvoří i technologické celky a instalace, kdy je nezbytné zprovoznit venkovní jednotky klimatizace na blocích B a C, dokončit systém měření a regulace pro klimatizaci v bloku A a uvést do provozu kotelnu. Dále se požaduje zajištění napojení dálkových odečtů energií a odstranění nefunkčních instalací v suterénních prostorách.

V rámci dokončení garáží je třeba provést veškeré chybějící instalace a stavební úpravy, zejména v části původně určené pro myčku, a zajistit jejich uvedení do stavu způsobilého pro kolaudaci.



Obrázek č. 4 – Pohled na objekt z ulice



Obrázek č. 5 – Pohled na objekt ze dvora

3.5.2 Popis oceňovaných jednotek

Níže je uveden přehledový soupis oceňovaných jednotek:

Tabulka č. 3 – Přehled oceňovaných jednotek

| Označení | Specifikace |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18, list vlastnictví č. 19511, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 2 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20, list vlastnictví č. 19729, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 3 SMP | Bytová jednotka č. 3791/39, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 4 SMP | Bytová jednotka č. 3791/40, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 6 SMP | Bytová jednotka č. 3791/59, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 8 SMP | Bytová jednotka č. 3791/75, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 9 SMP | Bytová jednotka č. 3791/76, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 10 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/119, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 11 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/120, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 12 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/122, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 13 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/124, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 14 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/125, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 15 SMP | Bytová jednotka č. 3791/126, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 16 SMP | Bytová jednotka č. 3791/127, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 17 SMP | Bytová jednotka č. 3791/128, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 18 SMP | Bytová jednotka č. 3791/129, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 19 SMP | Bytová jednotka č. 3791/130, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 20 SMP | Bytová jednotka č. 3791/131, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 21 SMP | Bytová jednotka č. 3791/132, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 22 SMP | Bytová jednotka č. 3791/133, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 23 SMP | Bytová jednotka č. 3791/134, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 24 SMP | Bytová jednotka č. 3791/135, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |

Znalec nebyl vpuštěn do všech oceňovaných jednotek. Konkrétně byl znalci umožněn přístup do následujících bytových jednotek:

- Bytová jednotka č. 3791/39
- Bytová jednotka č. 3791/75
- Bytová jednotka č. 3791/126
- Bytová jednotka č. 3791/127
- Bytová jednotka č. 3791/128
- Bytová jednotka č. 3791/129
- Bytová jednotka č. 3791/130
- Bytová jednotka č. 3791/131
- Bytová jednotka č. 3791/132
- Bytová jednotka č. 3791/133
- Bytová jednotka č. 3791/134
- Bytová jednotka č. 3791/135
- Nebytová jednotka č. 3791/119
- Nebytová jednotka č. 3791/122

Tyto jednotky byly v nedokončeném stavu. Podrobnější popis rozestavěnosti bude uveden níže.

Znalci nebyl umožněn přístup do následujících jednotek:

- Bytová jednotka č. 3791/40
- Bytová jednotka č. 3791/41
- Bytová jednotka č. 3791/59
- Bytová jednotka č. 3791/60
- Bytová jednotka č. 3791/76
- Nebytová jednotka č. 3791/120

Výše uvedené bytové jednotky jsou již dokončeny a k datu místního šetření užívány nájemníky. Dle sdělení Zadavatele je stav jednotek velmi dobrý s vybavením ve standardním provedení.

3.5.3 Informace zjištěné při místním šetření

K datu ocenění je část oceňovaných bytových jednotek v rozestavěném stavu. Níže bude uvedena fotodokumentace každé jednotlivé jednotky u které bylo možné provést zdokumentování stavu. Hodnocení stavu dokončených jednotek, které jsou již užívány je založeno na informacích doložených Zadavatelem.

3.5.3.1 Bytová jednotka č. 3791/39 – pol. SMP č. 3 (byt B.2.5.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 53,2 m². Byt s nachází ve 2. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží venkovní garážové parkovací stání a sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 532/70508.



Obrázek č. 6 – Bytová jednotka 3791/39 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 50,00 | 3,57 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 75,00 | 2,21 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 100,00 | 4,30 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 100,00 | 5,46 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 95,00 | 3,19 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 95,00 | 3,09 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 100,00 | 4,09 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **90,33**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 30791/39 na 90,33 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 90 %.

3.5.3.2 Bytová jednotka č. 3791/75 – pol. SMP č. 8 (byt B.4.3.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 60,9 m². Byt s nachází ve 4. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 609/70508.



Obrázek č. 7 – Bytová jednotka 3791/75 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **68,94**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/75 na 68,94 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.3 Bytová jednotka č. 3791/126 – pol. SMP č. 15 (byt B.5.1.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 81,7 m². Byt s nachází v 5. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 817/70508.



Obrázek č. 8 – Bytová jednotka 3791/126 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů: 95,30 Rozestavěnost: **68,94**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/126 na 68,94 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.4 Bytová jednotka č. 3791/127 – pol. SMP č. 16 (byt B.5.2.)

Jedná se o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 65,7 m². Byt s nachází ve 4. nadzemním podlaží. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 657/70508.



Obrázek č. 9 – Bytová jednotka 3791/127 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/127 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.5 Bytová jednotka č. 3791/128 – pol. SMP č. 17 (byt B.6.1.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 81,7 m². Byt s nachází v 5. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání a terasa. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 817/70508.



Obrázek č. 10 – Bytová jednotka 3791/128 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/128 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.6 Bytová jednotka č. 3791/129 – pol. SMP č. 18 (byt B.6.2.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 65,7 m². Byt s nachází v 6. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 657/70508.



Obrázek č. 11 – Bytová jednotka 3791/129 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informacích zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/129 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.7 Bytová jednotka č. 3791/130 – pol. SMP č. 19 (byt B.7.1.)

Jedná se o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 81,7 m². Byt s nachází v 7. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání a terasa. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 817/70508.



Obrázek č. 12 – Bytová jednotka 3791/130 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] | |
|------------------------------|-----------|-------------|-----|-----------|-----------|------------|------------|-------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/128 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.8 Bytová jednotka č. 3791/131 – pol. SMP č. 20 (byt B.7.2.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 65,7 m². Byt s nachází v 7. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 657/70508.



Obrázek č. 13 – Bytová jednotka 3791/131 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 75,00 | 12,83 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 15,00 | 0,93 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 15,00 | 0,50 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 15,00 | 0,49 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

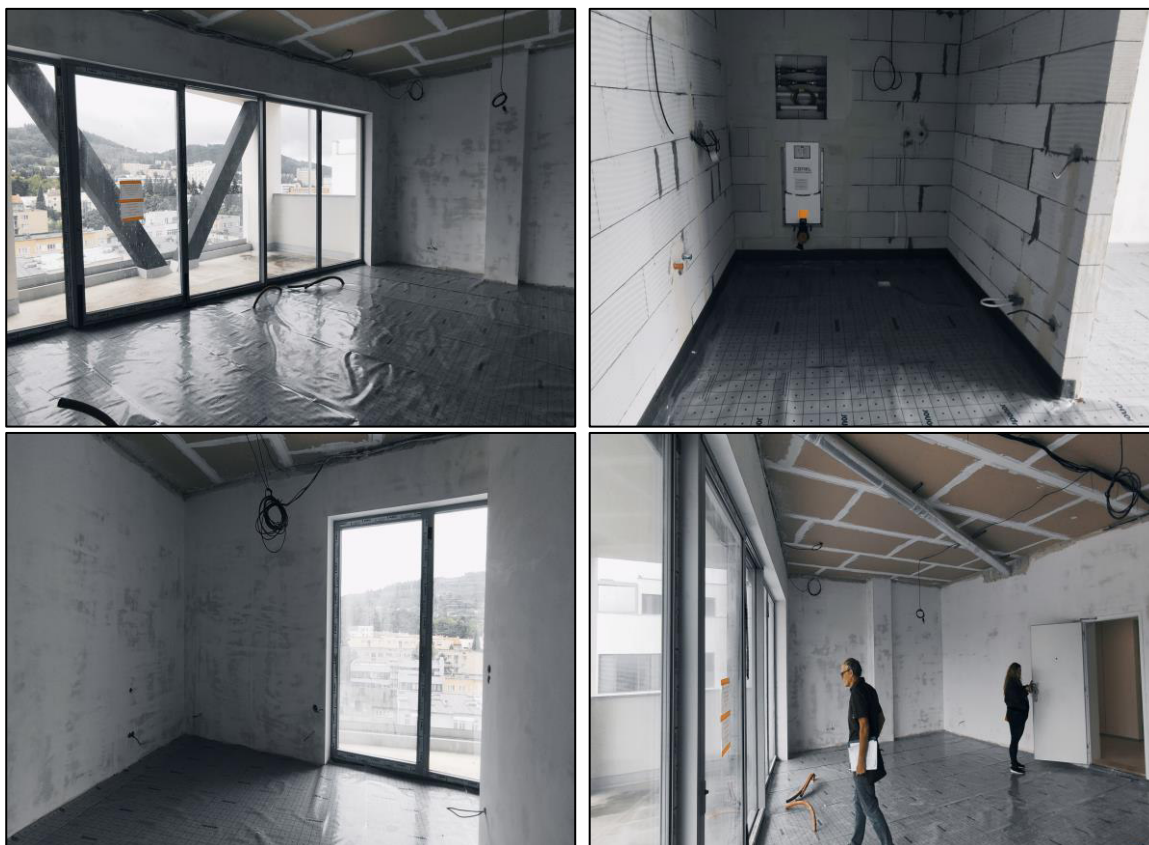
Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **60,18**

Na informacích zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/131 na 60,18 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 60 %.

3.5.3.9 Bytová jednotka č. 3791/132 – pol. SMP č. 21 (byt B.8.1.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 81,7 m². Byt s nachází v 8. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání a terasa. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 817/70508.



Obrázek č. 14 – Bytová jednotka 3791/132 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/132 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.10 Bytová jednotka č. 3791/133 – pol. SMP č. 22 (byt B.8.2.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 65,7 m². Byt s nachází v 8. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání a sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 657/70508.



Obrázek č. 15 – Bytová jednotka 3791/133 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 100,00 | 17,10 |
| 3. Stropy | S 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 50,00 | 3,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 50,00 | 1,68 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 50,00 | 1,63 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 15,00 | 0,61 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů:

95,30 Rozestavěnost: **69,55**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/133 na 69,55 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 70 %.

3.5.3.11 Bytová jednotka č. 3791/134 – pol. SMP č. 23 (byt B.9.1.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 81,7 m². Byt s nachází v 9. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání, terasa a sklepní kóje. Součástí

této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 817/70508.



Obrázek č. 16 – Bytová jednotka 3791/134 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 75,00 | 12,83 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |

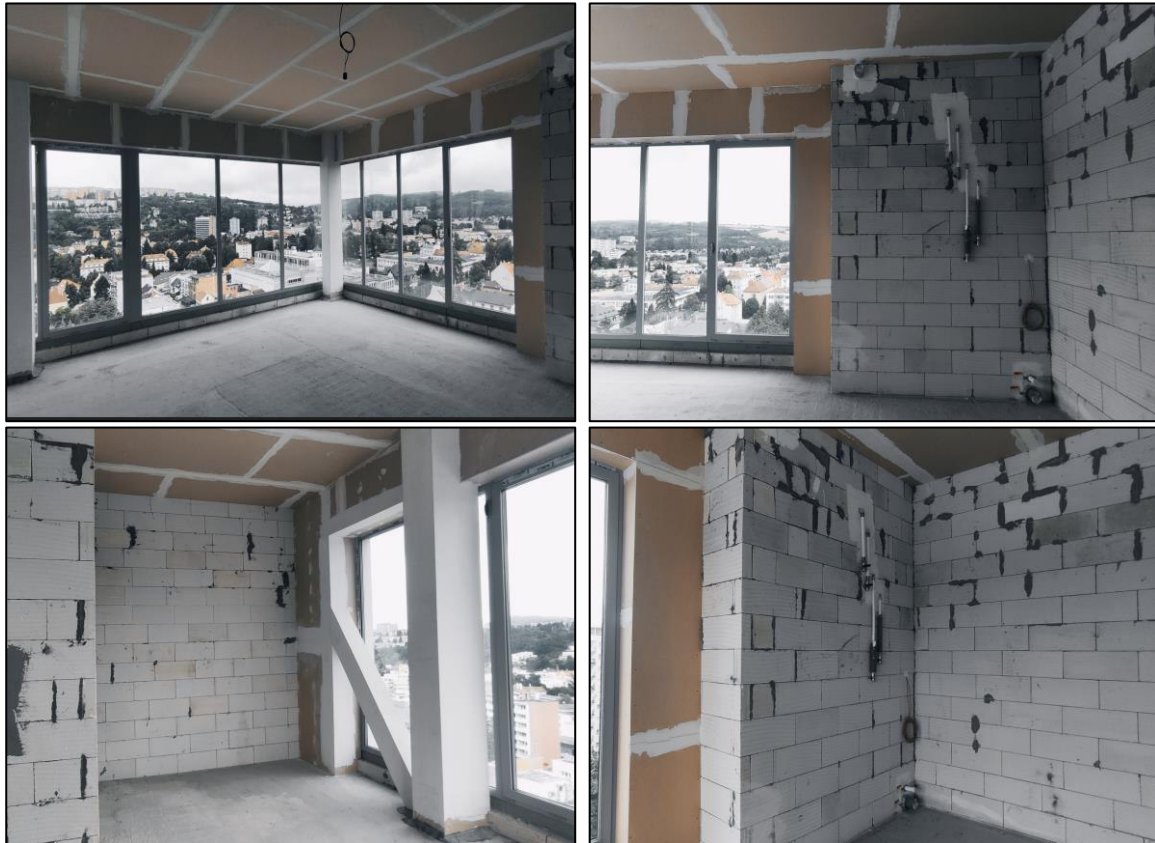
| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 15,00 | 0,93 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 15,00 | 0,50 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 15,00 | 0,49 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů: 95,30 Rozestavěnost: **60,18**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/134 na 60,18 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 60 %.

3.5.3.12 Bytová jednotka č. 3791/135 – pol. SMP č. 24 (byt B.9.2.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 65,7 m². Byt s nachází v 9. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání a sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 657/70508.



Obrázek č. 17 – Bytová jednotka 3791/135 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 100,00 | 6,19 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 | 17,10 | 75,00 | 12,83 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 | 8,60 | 100,00 | 8,60 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,63 | 100,00 | 0,63 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 | 7,14 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 2,94 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,15 | 100,00 | 3,15 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,30 | 50,00 | 2,15 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,51 | 100,00 | 6,51 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,46 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 | 6,19 | 15,00 | 0,93 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 100,00 | 0,31 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,36 | 15,00 | 0,50 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,25 | 15,00 | 0,49 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,89 | 100,00 | 1,89 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 | 1,78 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 | 4,09 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 | 1,47 | 100,00 | 1,47 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů: 95,30 Rozestavěnost: **60,18**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/134 na 60,18 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 60 %.

3.5.3.13 Bytová jednotka č. 3791/40 – pol. SMP č. 4 (byt B.2.6.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 1+KK s výměrou 34,2 m². Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 342/70508.

Znalci nebyl umožněn přístup dovnitř bytu č. B.2.6. Dle informací sdělených Zadavatelem je byt v dokončeném stavu a je k datu ocenění užíván.

3.5.3.14 Bytová jednotka č. 3791/59 – pol. SMP č. 6 (byt B.3.6.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 1+KK s výměrou 34,2 m². Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží garážové parkovací stání. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 342/70508.

Znalci nebyl umožněn přístup dovnitř bytu č. B.3.6. Dle informací sdělených Zadavatelem je byt v dokončeném stavu a je k datu ocenění užíván.

3.5.3.15 Bytová jednotka č. 3791/76 – pol. SMP č. 9 (byt B.4.4.)

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 3+KK s výměrou 78,2 m². Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 782/70508.

Znalci nebyl umožněn přístup dovnitř bytu č. B.4.4. Dle informací sdělených Zadavatelem je byt v dokončeném stavu a je k datu ocenění užíván.

3.5.3.16 Nebytová jednotka č. 3791/122 – pol. SMP č. 12 (prostory fitness)

Jedná s o nebytový prostor o s dispozicí s výměrou 52,7 m². Nachází se na úrovni 5. nadzemního podlaží. Součástí této nebytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 527/70508.



Obrázek č. 18 – Nebytová jednotka 3791/122 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Stanovení rozestavěnosti

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 | 5,77 | 100,00 | 5,77 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 | 18,08 | 100,00 | 18,08 |
| 3. Stropy | N | 8,20 | 100 | 1,54 | 12,63 | 12,14 | 100,00 | 12,14 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 | 5,09 | 100,00 | 5,09 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 | 2,31 | 100,00 | 2,31 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 | 0,67 | 100,00 | 0,67 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 | 6,63 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 2,98 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,02 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 2,88 | 100,00 | 2,88 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,08 | 25,00 | 0,77 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 | 5,19 | 100,00 | 5,19 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 2,98 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 | 4,52 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,00 | 10,00 | 0,50 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,38 | 100,00 | 0,38 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 | 3,17 | 15,00 | 0,48 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,08 | 15,00 | 0,46 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 | 2,02 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,73 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 | 3,65 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 | 1,25 | 100,00 | 1,25 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 25. Ostatní | S | 5,60 | 100 | 1,00 | 5,60 | 5,38 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů: 104,03 Rozestavěnost: **55,97**

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/122 na 55,97 %, při ocenění bude uvažováno se zaokrouhlenou hodnotou 55 %.

3.5.3.17 Nebytová jednotka č. 3791/119 – pol. SMP č. 10 (sklepní prostor)

Jedná s o sklepní prostor o výměře 31,6 m². V části prostoru se nachází technické zázemí s vybavením pro ohřev TUV a zdroj tepla. Součástí této nebytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 316/70508.



Obrázek č. 19 – Nebytová jednotka 3791/119 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle cenového předpisu byla Znalcem stanovena rozestavěnost nebytové jednotky č. 3791/119 na 100 %.

3.5.3.18 Nebytová jednotka č. 3791/120 – pol. SMP č. 11 (nájemní garáže)

Jedná s o sklepní prostor o výměře 82,1 m². V části prostoru se nachází komerční prostory. Součástí této nebytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 821/70508.



Obrázek č. 20 – Nebytová jednotka 3791/120 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

Na informací zjištěných při místním šetření a objemových podílů dokončených stavebních konstrukcí dle projektovaných stavebních úprav byla Znalcem stanovena rozestavěnost bytové jednotky č. 3791/119 na 90 %.

3.5.3.19 Nebytová jednotka č. 3791/124 – pol. SMP č. 13

Jedná se o nebytový prostor, jakožto terasu o výměře 59,7 m², který náleží k bytové jednotce č. 3791/116. K této nebytové jednotce náleží také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 597/70508.

Znalci nebyl umožněn přístup na terasu. Dle informací sdělených Zadavatelem je jednotka v dokončeném stavu a je k datu ocenění užívána.

3.5.3.20 Nebytová jednotka č. 3791/125 – pol. SMP č. 14

Jedná se o nebytový prostor, jakožto terasu o výměře 60,7 m², který náleží k bytové jednotce č. 3791/117. K této nebytové jednotce náleží také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 607/70508.

Znalci nebyl umožněn přístup na terasu. Dle informací sdělených Zadavatelem je jednotka v dokončeném stavu a je k datu ocenění užívána.

3.5.3.21 Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18, list vlastnictví č. 19511, k. ú. a obec Zlín – pol. SMP č. 1

Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 o výměře 443 m², ostatní plocha, manipulační plocha, chráněno pam. zónou - pozemek v památkové zóně, to vše na LV č. 19511, pro obec Zlín, k.ú. Zlín, vedeno Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín. Předmětný pozemek je příjezdovou cestou k bytovým domům.



Obrázek č. 21 – pozemek parc. č. 505/18 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

3.5.3.22 Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na pozemku parc. č. 505/20, list vlastnictví č. 19729, k. ú. a obec Zlín – pol. SMP č. 2

Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 o výměře 151 m², ostatní plocha, manipulační plocha, chráněno pam. zónou - pozemek v památkové zóně to vše na LV č. 19729, pro obec Zlín, k.ú. Zlín, vedeno Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín. Předmětný pozemek je příjezdovou cestou k bytovým domům.



Obrázek č. 22 – pozemek parc. č. 505/20 (vlastní foto ze dne 18.7.2025)

3.5.4 Výměry a plochy jednotek

Započitatelná plocha bytů je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 4 – Výměry a plochy jednotek

| Položka | Označení | Specifikace | Výměra [m ²] | Příslušenství |
|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Parc. č. 505/18 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 | 443 | |
| Pol. č. 2 SMP | Parc. č. 505/20 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 | 151 | |
| Pol. č. 3 SMP | B.2.5. | Bytová jednotka č. 3791/39 | 53,2 | parkovací stání, sklepní kóje |
| Pol. č. 4 SMP | B.2.6. | Bytová jednotka č. 3791/40 | 34,2 | parkovací stání |
| Pol. č. 6 SMP | B.3.6. | Bytová jednotka č. 3791/59 | 34,2 | parkovací stání |
| Pol. č. 8 SMP | B.4.3. | Bytová jednotka č. 3791/75 | 60,9 | sklepní kóje |
| Pol. č. 9 SMP | B.4.4. | Bytová jednotka č. 3791/76 | 78,2 | sklepní kóje |
| Pol. č. 10 SMP | Sklepní prostor | Nebytová jednotka č. 3791/119 | 31,6 | - |
| Pol. č. 11 SMP | Garáže | Nebytová jednotka č. 3791/120 | 82,1 | - |
| Pol. č. 12 SMP | Fitness | Nebytová jednotka č. 3791/122 | 52,7 | - |
| Pol. č. 13 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/124 | 59,7 | - |
| Pol. č. 14 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/125 | 60,7 | - |
| Pol. č. 15 SMP | B.5.1. | Bytová jednotka č. 3791/126 | 60,9 | sklepní kóje |
| Pol. č. 16 SMP | B.5.2. | Bytová jednotka č. 3791/127 | 65,7 | - |
| Pol. č. 17 SMP | B.6.1. | Bytová jednotka č. 3791/128 | 81,7 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 18 SMP | B.6.2. | Bytová jednotka č. 3791/129 | 65,7 | parkovací stání |
| Pol. č. 19 SMP | B.7.1. | Bytová jednotka č. 3791/130 | 81,7 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 20 SMP | B.7.2. | Bytová jednotka č. 3791/131 | 65,7 | parkovací stání |
| Pol. č. 21 SMP | B.8.1. | Bytová jednotka č. 3791/132 | 81,7 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 22 SMP | B.8.2. | Bytová jednotka č. 3791/133 | 65,7 | parkovací stání, sklepní kóje |
| Pol. č. 23 SMP | B.9.1. | Bytová jednotka č. 3791/134 | 81,7 | parkovací stání |
| Pol. č. 24 SMP | B.9.2. | Bytová jednotka č. 3791/135 | 65,7 | parkovací stání, sklepní kóje |

3.5.5 Specifikace stavebně-technického stavu jednotlivých prostorů

Popis je sestaven na základě informací zjištěných při místním šetření a informací doložených Zadavatelem. Znalec nebyl vpuštěn do všech částí objektu.

Dle informací z místního šetření jsou byty ve stavu, který momentálně neumožňuje jejich užívání, jelikož jsou v různých úrovních rozestavěnosti.

Oceňované byty jsou v různém stupni rozestavěnosti. Na základě informací z místního šetření Znalec stanovil stupeň rozestavěnosti pomocí cenových podílů nedokončených konstrukcí dle cenového předpisu (viz výše).

Tabulka č. 5 – Přehled stavebně-technického stavu jednotlivých bytů

| Položka | Označení | Specifikace | Stupeň rozestavěnosti [%] |
|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | parc. č. 505/18 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 | - |
| Pol. č. 2 SMP | parc. č. 505/20 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 | - |
| Pol. č. 3 SMP | B.2.5. | Bytová jednotka č. 3791/39 | 90 |
| Pol. č. 4 SMP | B.2.6. | Bytová jednotka č. 3791/40 | 100 |
| Pol. č. 5 SMP | - | Neobsazeno | - |
| Pol. č. 6 SMP | B.3.6. | Bytová jednotka č. 3791/59 | 100 |
| Pol. č. 7 SMP | - | Neobsazeno | - |
| Pol. č. 8 SMP | B.4.3. | Bytová jednotka č. 3791/75 | 70 |
| Pol. č. 9 SMP | B.4.4. | Bytová jednotka č. 3791/76 | 100 |
| Pol. č. 10 SMP | Sklepní prostor | Nebytová jednotka č. 3791/119 | 100 |
| Pol. č. 11 SMP | Garáže | Nebytová jednotka č. 3791/120 | 90 |
| Pol. č. 12 SMP | Fitness | Nebytová jednotka č. 3791/122 | 55 |
| Pol. č. 13 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/124 | 100 |
| Pol. č. 14 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/125 | 100 |
| Pol. č. 15 SMP | B.5.1. | Bytová jednotka č. 3791/126 | 70 |
| Pol. č. 16 SMP | B.5.2. | Bytová jednotka č. 3791/127 | 70 |
| Pol. č. 17 SMP | B.6.1. | Bytová jednotka č. 3791/128 | 70 |
| Pol. č. 18 SMP | B.6.2. | Bytová jednotka č. 3791/129 | 70 |
| Pol. č. 19 SMP | B.7.1. | Bytová jednotka č. 3791/130 | 70 |
| Pol. č. 20 SMP | B.7.2. | Bytová jednotka č. 3791/131 | 60 |
| Pol. č. 21 SMP | B.8.1. | Bytová jednotka č. 3791/132 | 70 |
| Pol. č. 22 SMP | B.8.2. | Bytová jednotka č. 3791/133 | 70 |
| Pol. č. 23 SMP | B.9.1. | Bytová jednotka č. 3791/134 | 60 |
| Pol. č. 24 SMP | B.9.2. | Bytová jednotka č. 3791/135 | 60 |

Členění bytů dle stupně rozestavěnosti

S ohledem na rozdílný stav jednotlivých bytů oceňovaného bytového domu se znalec rozhodl rozčlenit tyto byty pro ocenění dle jejich rozestavěnosti, přičemž:

Stupeň rozestavěnosti 100 % je označení pro stav jednotky bytu, která umožňuje její okamžité užívání k bydlení, je vybavena koupelnou, záchodovou mísou, kuchyňskou linkou připojenou na přívod vody a odtok kanalizace, disponuje funkčním vytápěním, zdrojem pro ohřev teplé vody alespoň lokálním). Podlahy v místnostech jsou celistvé, bez nutností oprav. Resp. pokud jsou jednotky dle sdělení zadavatele již dokončeny a užívány.

Stupeň rozestavěnosti 90 % je označení pro stav jednotky (bytu), které umožňuje její okamžité užívání, avšak pro řádné užívání vyžadují drobné dokončovací práce. V tomto stupni nejsou uvažovány významné investice.

Stupeň rozestavěnosti 70 až 55 % je označení pro stav jednotky bytu, jež brání jejímu okamžitému využití. Jedná se např. o kombinace následujících nedodělků - chybějící omítka, podlahová krytina, dále chybějící kuchyňská linka, vnitřní hygienické vybavení, neobložená koupelna, nenainstalovaná topná tělesa, neoddělaná podlaha, nedokončené rozvody elektroinstalace, chybějící kuchyňská linka a vnitřní hygienické vybavení. Pokud byt disponuje terasou, tak tam chybí dodělat nášlapnou vrstvu apod.

3.5.6 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 4600 o výměře 1 258 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je zcela zastavěn stavbou č.p. 3791 – objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 505/10 o výměře 1 350 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 505/17 o výměře 75 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 505/18 o výměře 443 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 505/19 o výměře 112 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

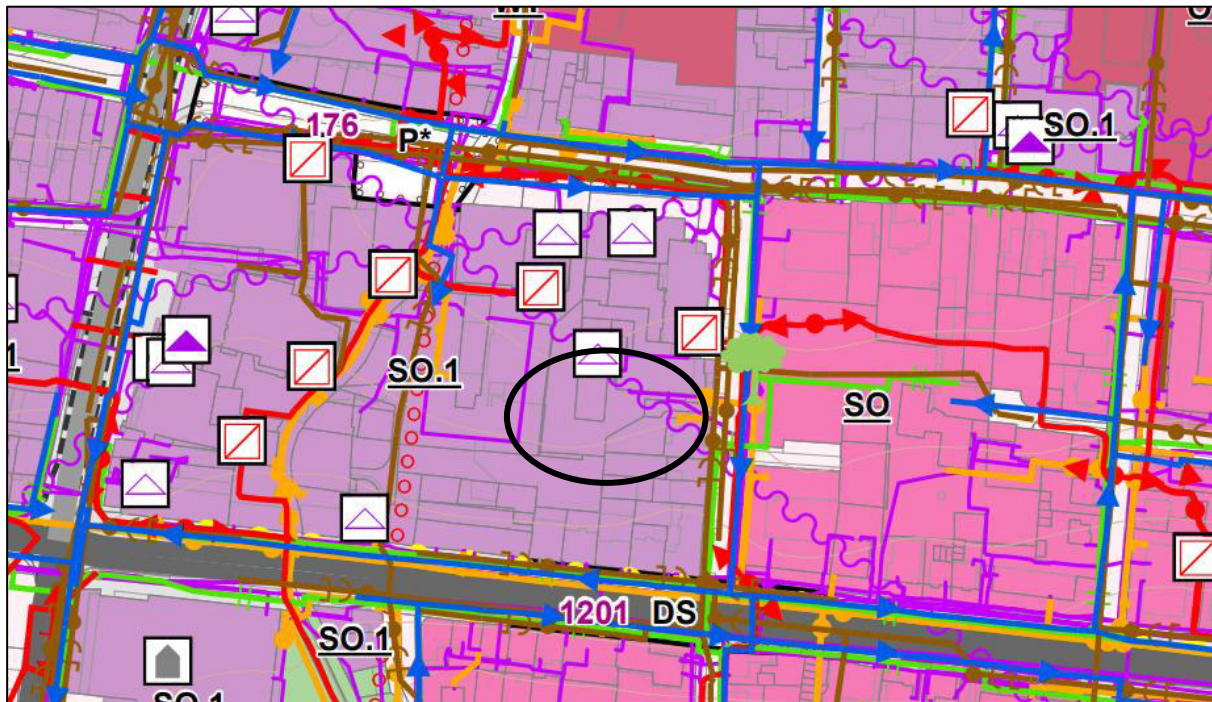
Pozemek parc. č. 505/20 o výměře 151 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 505/22 o výměře 36 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je rovinatý, pravidelného geometrického tvaru. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, rovinaté, a tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 3 425 m².

3.5.6.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše SO.1 = plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum.



Obrázek č. 23 – Náhled územního plánu (www.zlin.eu)

Přípustné využití:

- Pozemky staveb veřejného občanského vybavení;
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů;
- pozemky staveb pro bydlení;
- pozemky staveb pro komerční zařízení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně;
- stávající výroba v nezměněném objemu.

Podmíněně přípustné využití:

- Pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí.

Nepřípustné využití:

- Činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center.

3.6 Nájemní a pachtovní práva

Znalci nebyly doloženy žádné nájemní smlouvy. Existence pachtovních práv nebyla zjištěna.

3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Na oceňovaných nemovitostech (pozemek parc. č. 505/20, k.ú. Zlín) vážne zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku a s ním prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona s povinností k Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 760 01 Zlín, IČO: 25343700.

Na oceňovaných nemovitostech (pozemek parc. č. 505/18, k.ú. Zlín) vážne zástavní právo smluvní s oprávněním pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000, Praha 4, IČO: 45244782 s povinností k Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné, 76001 Zlín, IČO: 08044635 a k němu související zápis závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí a zákaz zatížení. Dále rozhodnutí o úpadku a zahájení exekuce.

Na nemovitostech na listu vlastnictví č. 29422, k. ú. Zlín jsou vypsány následující věcná práva zatěžující nemovitost:

Zástavní právo smluvní s oprávněním pro Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín, IČO: 46900918. Dále podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekuce a s tím související další zápisy.

Vzhledem k účelu ocenění není k těmto rizikům přihlíženo.

Žádná další rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 24 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Nemovitosti se nachází v památkové zóně. K tomuto riziku není přihlíženo.

Žádná další rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí (list vlastnictví č. 19729, k.ú. Zlín) vážnou na oceňované nemovité věci následující věcná břemena:

Věcná břemena chůze a jízdy vážnou na parc. č. 505/20. Oprávnění je zřízeno pro pozemek parc. č. st. 1965/2. Toto věcné břemeno nemá vliv na ocenění.

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Stavba není zcela dokončena. K této skutečnosti je při ocenění přihlíženo.

Žádná další ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitých marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní. Jako pomocná je použita metoda nákladová.** Rozestavěnost byla stanovena pomocí cenových podílů stavebních konstrukcí dle cenového předpisu. Náklady na dokončení byly stanoveny pomocí cenové soustavy RTS a.s. na základě stanovené rozestavěnosti.

Znalec využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.1.2.2 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

4.2 Analýza dat - ocenění bytů nepřímou porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty – bytové prostory

Pro porovnání byly použity prodeje z aktuální inzerce a realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno s průměrnou výměrou bytů v rámci sestavené srovnávací databáze. Výměra sklepů, garážových stání, balkonů a teras nebyl započítána do výměr bytů, tyto jsou započítány v rámci vybavení a příslušenství.

V rámci ocenění nepřímou porovnávací metodou je ocenění provedeno na vzorovém bytu. Pak je stanovena konkrétní obvyklá cena jednotlivých bytových jednotek.

1. Byt 2+1, ul. Mladcová, Zlín



Obrázek č. 25 – Srovnávací nemovitost č. 1 – bytové prostory

Byt o dispozici 2+1 (79,43 m²) s balkonem (7,72 m²) a sklepem (2,90 m²) v 1. NP komorního developerského projektu "Byty na Mladcové". Tento bytový dům s výtahem je situovaný v žádané místní části krajského města Zlína a nabízí ve třech nadzemních podlažích 11 bytových

jednotek, při jejichž výstavbě je kladen především důraz na kvalitu, soukromí a pohodlí moderního bydlení. Součástí tohoto domu je 19 vnitřních parkovacích stání, které jsou umístěny v podzemním podlaží a jsou rozděleny na tři samostatné stání a 16 parkovacích míst v zakladačích, což je výrazně více, než je běžné u jiných projektů. Cena parkovacího stání je 750.000,- Kč vč. DPH a cena zakladače je 450.000,- Kč vč. DPH a nejsou zahrnuty v ceně bytu. Každý z bytů v projektu "Byty na Mladcové" reprezentuje spojení vyššího standardu a kvalitních materiálů, které zajišťují nejen komfort, ale i dlouhodobou hodnotu bydlení. Bytový dům disponuje energetickou třídou B - což nejen snižuje provozní náklady pro majitele, ale zároveň podtrhuje vizi dlouhodobé udržitelnosti. Více informací o standardech vybavení a o celém projektu najdete na našem webu projektu. Výstavba byla zahájena ve 04/2025 a předpokládaný termín dokončení a předání bytů novým majitelům je 12/2026. Mladcová, to není je dobrá adresa s luxusními výhledy do okolí, ale i bezpečné bydlení v zeleni s výbornou dostupností do centra města. Autem zhruba 10 minut či MHD, kdy linka č. 31 jezdí několikrát do hodiny. V těsné blízkosti projektu se nachází yoga studio i příjemná kavárna, v místní části Mladcová je i MŠ, fotbalové a tartanové hřiště, dětské hřiště a tenisové kurty.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 90,0 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 8 690 000 Kč (včetně provize pro RK)

2. Byt 2+KK, Podlesí II, Zlín



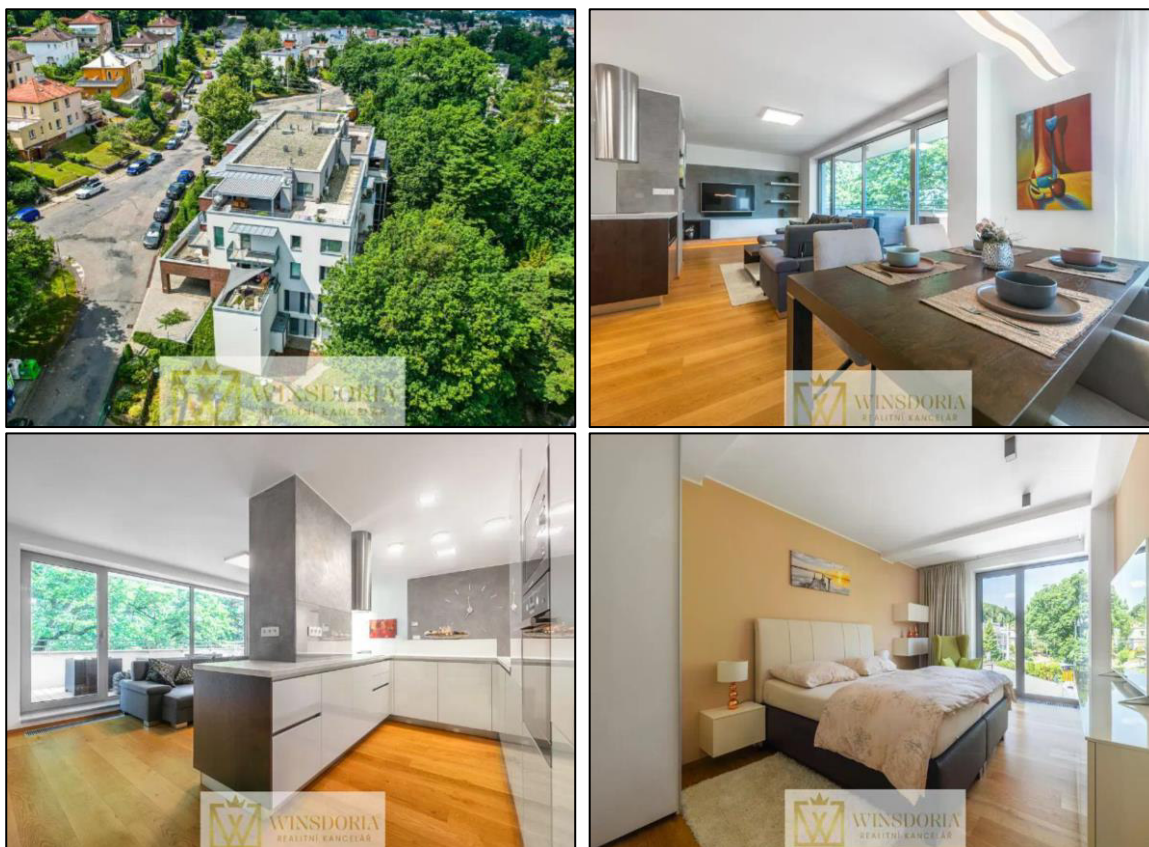
Obrázek č. 26 – Srovnávací nemovitost č. 2 – bytové prostory

Byt 2+kk, který se nachází v cihlové budově s velmi dobrým stavem. Byt o výměře 51 m² + 2,9m² sklep se nachází v 5. podlaží ze sedmi a je situován v klidné lokalitě, kde je k dispozici venkovní parkovací stání. Celkovou kvalitu nemovitosti umocňuje osobní vlastnictví a kompletní vybavení interiéru, díky čemuž si nový majitel okamžitě užije komfort moderního bydlení, nebo může ihned nabídnout k pronájmu pokud uvažujete koupit byt jako investici. Byt je navržen tak, aby splňoval veškeré nároky na pohodlí a funkčnost, a oproti starším nemovitostem je v roce 2014 postaven do vysokého standardu. V budově je rovněž zajištěn výtah, který usnadní přístup do bytu, což ocení zejména starší nebo rodiny s malými dětmi. Součástí nabídky je také sklep o ploše 2,9 m², který poskytne dodatečný prostor pro uskladnění věcí. K bytu je možno přikoupit parkovací stání přímo před domem.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 51,0 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 5 250 000 Kč (bez provize pro RK)

3. Byt 3+KK, ul. Příkrá, Zlín



Obrázek č. 27 – Srovnávací nemovitost č. 3 – bytové prostory

Byt 3kk o celkové užitné ploše 127 m² v žádané lokalitě Lesní čtvrť ve Zlíně v polyfunkčním domě Citadela na ul. Příkrá 441. Elegantní, tichý, světlý a uživatelsky příjemný byt s velkými pokoji a prostornou terasou je umístěn ve 3. patře bytového domu. Praktické dispoziční řešení nabízí:

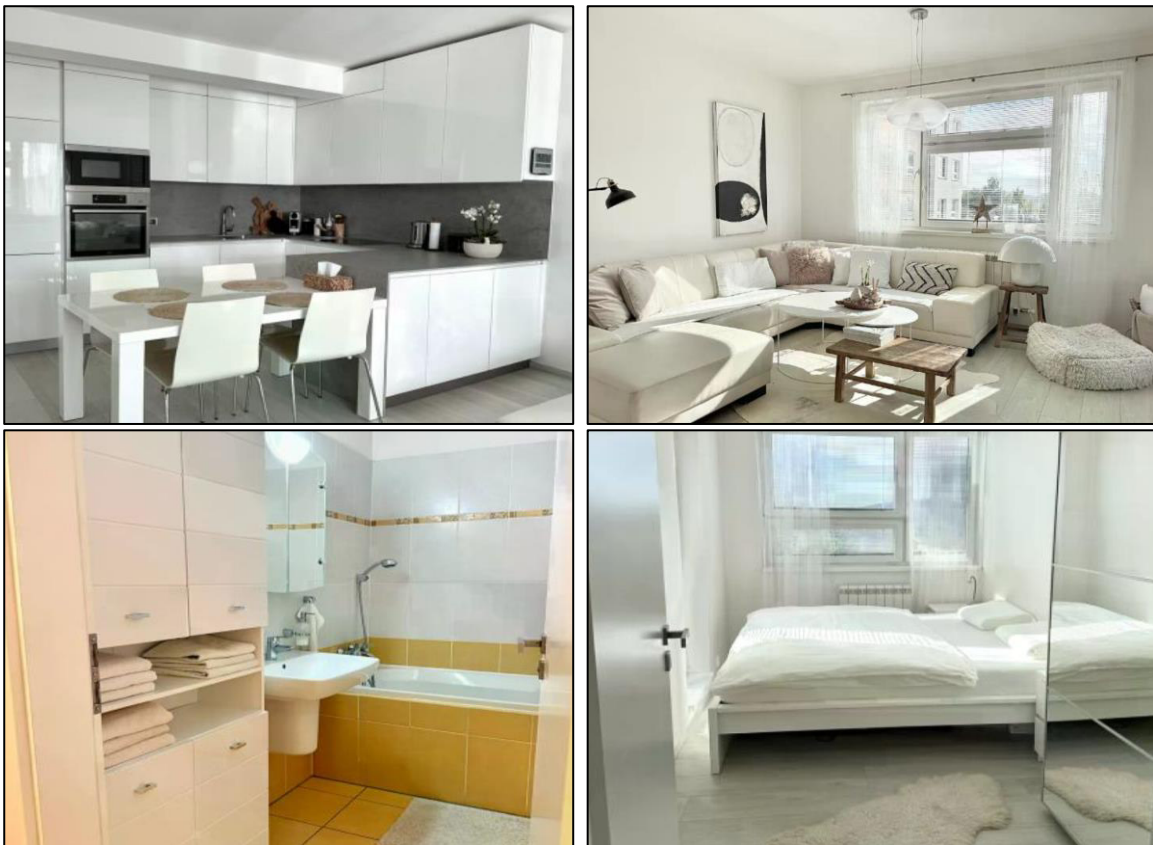
- * Vstupní chodbu s hostovskou toaletou
- * Obývací pokoj s otevřenou kuchyní a jídelnou se vstupem na terasu
- * Master ložnici s boxspring postelí
- * Dětský pokoj popř. pracovnu

Koupelnu s rohovou vanou, WC+bidet, s walk-in sprchovým koutem Nabízený byt splňuje parametry moderního bydlení v reprezentativní vilové čtvrti, poskytuje dokonalé soukromí s dostupností 3min jízdy do centra. Veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti-školy, školky, dětská hřiště, ordinace, fitness, kavárna, samoobsluha. Přímo u zastávky trolejbusu. Možnost využití zahrady se vzrostlými stromy. V pěší blízkosti přilehlého lesa, který vyzývá k relaxaci a procházkám. Byt nebyl využíván, odpovídá zcela novému stavu. Prodává se kompletně vybaven. *Luxusní nábytek na míru od Hanák interiér *Dřevěné parkety *Hliníková okna *Klimatizace *Vybavená kuchyně s vinotékou *Videotelefon *Nádherný výhled do zeleně *Krytá terasa *Parkovací stání v garáži *Prostorný sklep

PODLAHOVÁ PLOCHA: 103,0 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 12 850 000 Kč (bez provize pro RK)

4. Byt 3+KK, Podlesí II, Zlín



Obrázek č. 28 – Srovnávací nemovitost č. 4 – bytové prostory

Byt 3+kk v OV, o podlahové ploše 73 m² a ložní 8,5 m² ve 2. podlaží bytového domu s výtahem, orientací na JV, což zajišťuje dostatek denního světla po celý den. Byt je plně vybavený, má neprůchozí pokoje, skládá se z obývacího pokoje s novou moderní kuchyní, vestavěnými spotřebiči a ložní, dvě ložnice, koupelna s umyvadlem a vanou, samostatné WC s umyvadlem. Součástí nabídky je sklep umístěný v suterénu domu. Bytový dům je velmi dobře zateplen a

díky JV orientaci se v tomto bytě topí opravdu výjimečně. Byt se prodává včetně vnitřního garážového stání, plně vybavený.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 73,0 m²
NABÍDKOVÁ CENA: 7 490 000 Kč (bez provize pro RK)

5. Byt, Lorencova, bytová jednotka č- 3791/7

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 1+KK s výměrou 31,3 m². Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží lodžie. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 313/70508. Prodej v rámci řízení V-10418/2024-708.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 31,3 m²
DATUM PRODEJE: 4.10.2024
KUPNÍ CENA: 3 300 000 Kč

6. Byt, Lorencova, bytová jednotka č- 3791/18

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 1+KK s výměrou 26,7 m². Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží sklepní kóje. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 267/70508. Prodej v rámci řízení V-168/2025-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 26,7 m²
DATUM PRODEJE: 31.12.2024
KUPNÍ CENA: 3 150 000 Kč

7. Byt, Lorencova, bytová jednotka č- 3791/52

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 2+KK s výměrou 59,1 m². Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží balkon a garážové parkovací stání. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 591/70508. Prodej v rámci řízení V-7657/2024-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 59,1 m²
DATUM PRODEJE: 13.8.2024
KUPNÍ CENA: 5 200 000 Kč

8. Byt, Lorencova, bytová jednotka č- 3791/112

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 3+KK s výměrou 99,4 m². Byt se nachází v 9. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak náleží lodžie. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 994/70508. Prodej v rámci řízení V-2721/2023-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 99,4 m²
DATUM PRODEJE: 17.3.2023
KUPNÍ CENA: 8 360 000 Kč

9. Byt, Lorencova, bytová jednotka č- 3791/136

Jedná s o bytový prostor o s dispozicí 3+KK s výměrou 155,0 m². Byt se nachází v 11. nadzemním podlaží. K bytové jednotce pak garážové parkovací stání a 2x terasa. Součástí této bytové jednotky je také podíl na domu a pozemku ve jednotném funkčním celku o velikosti id. 1550/70508. Prodej v rámci řízení V-6395/2023-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 155,0 m²
DATUM PRODEJE: 2.8.2023
KUPNÍ CENA: 13 299 662 Kč

4.2.1.1 Komparace – bytové prostory

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 6 – ČSOB index bydlení - BYTY

| čtvrtletí | 1/2023 | 3/2023 | 3/2024 | 4/2024 | 1/2025 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ČSOB index bydlení BYTY | 220,3 | 213,3 | 220,4 | 227,9 | 236,3 |

Tabulka č. 7 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – BYTY

| Č. | Popis objektu | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena [Kč] | HB index k datu kupní smlouvy | HB index k datu ocenění | Koeficient | Kupní cena přepočtená [Kč] |
|----|------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|------------|----------------------------|
| 1 | V-10418/2024-705 | 04.10.2024 | 3 300 000 | 227,90 | 236,30 | 1,037 | 3 421 632 |
| 2 | V-168/2025-705 | 31.12.2024 | 3 150 000 | 227,90 | 236,30 | 1,037 | 3 266 104 |
| 3 | V-7657/2024-705 | 13.08.2024 | 5 200 000 | 220,40 | 236,30 | 1,072 | 5 575 136 |
| 4 | V-2721/2023-705 | 17.03.2023 | 8 360 000 | 220,30 | 236,30 | 1,073 | 8 967 172 |
| 5 | V-6395/2023-705 | 02.08.2023 | 13 299 662 | 213,30 | 236,30 | 1,108 | 14 733 756 |

4.2.1.2 Porovnání – bytové prostory

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná podlahová plocha (průměr ploch všech srovnávacích bytových jednotek). Při stanovení jednotkové ceny průměrného bytu uvažujeme s bytem ve stavu, který umožňuje užívání a s vybavením se standardním provedení. Balkony, terasy, parkovací stání a sklepní kóje jsou zahrnuty ve vybavení a příslušenství.

Tabulka č. 8 – Multikriteriální analýza – průměrná bytová jednotka

| č. | Popis | Zap. pl. [m ²] | Cena [Kč] | Cena jednotková [Kč/m ²] | Redukce na pramen ceny (K _{prc}) | Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²] | K1 (poloha) | K2 (velikost) | K3 (stavebně-technický stav) | K4 (vybavení a příslušenství) | K5 (podlaží) | K6 (úvaha znalce) | IO | Cena oceň. objektu [Kč/m ²] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|------|-----------------------------------------|
| 1 | Byt 2+1, Mladcová, Zlín | 79,4 | 8 690 000 | 109 405 | 0,90 | 98 464 | 1,03 | 1,01 | 1,00 | 0,95 | 1,02 | 1,00 | 1,01 | 99 449 |
| 2 | Byt 2+KK, Podlesí II, Zlín | 51,0 | 5 250 000 | 102 941 | 0,95 | 97 794 | 1,03 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 88 993 |
| 3 | Byt 3+KK, Příkrá, Zlín | 103,0 | 12 850 000 | 124 757 | 0,95 | 118 519 | 1,03 | 1,06 | 1,00 | 0,70 | 1,02 | 1,00 | 0,78 | 92 445 |
| 4 | Byt 3+KK, Podlesí II, Zlín | 73,0 | 7 490 000 | 102 603 | 0,95 | 97 473 | 1,03 | 0,99 | 1,00 | 0,90 | 1,02 | 1,00 | 0,94 | 91 624 |
| 5 | Byt 1+KK, Lorencova, č. j. 3791/7 | 31,3 | 3 421 632 | 109 317 | 1,00 | 109 317 | 1,00 | 0,84 | 1,00 | 0,97 | 1,02 | 1,00 | 0,83 | 90 733 |
| 6 | Byt 1+KK, Lorencova, č. j. 3791/18 | 26,7 | 3 266 104 | 122 326 | 1,00 | 122 326 | 1,00 | 0,81 | 1,00 | 0,97 | 1,02 | 1,00 | 0,80 | 97 861 |
| 7 | Byt 2+KK, Lorencova, č. j. 3791/52 | 59,1 | 5 575 136 | 94 334 | 1,00 | 94 334 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 1,02 | 1,00 | 0,87 | 82 071 |
| 8 | Byt 3+KK, Lorencova, č. j. 3791/112 | 99,4 | 8 967 172 | 90 213 | 1,00 | 90 213 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 90 213 |
| 9 | Byt 3+KK, Lorencova, č. j. 3791/136 | 155,0 | 14 733 756 | 95 056 | 1,00 | 95 056 | 1,00 | 1,16 | 1,00 | 0,85 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 90 304 |
| Střední hodnota | | | | | | | | | | | | | | 91 521 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | 82 071 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | 99 449 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 4 754 |
| Průměr - směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 86 767 |
| Průměr + směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 96 275 |
| Variační koeficient | | | | | | | | | | | | | | 5,19% |
| Odhadovaná porovnávací hodnota | | | | | | | | | | | | | | Kč 91 500 |
| K _{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | | | |
| K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) | | | | | | | | | | | | | | |
| K2 koeficient velikosti | | | | | | | | | | | | | | |
| K3 koeficient stavebně-technického stavu | | | | | | | | | | | | | | |
| K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu | | | | | | | | | | | | | | |
| K5 koeficient podlaží | | | | | | | | | | | | | | |
| K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce | | | | | | | | | | | | | | |
| IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) | | | | | | | | | | | | | | |

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 – nabídková cena, včetně provize pro RK
- Vzorek č. 2 až 4 – nabídková cena, bez provize pro RK
- Vzorek č. 5 až 9 – realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. Oceňované nemovitosti se nachází ve středu města Zlín. V okolí se nachází převážně rezidenční a komerční zástavba. Je zde velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti a dobrá dopravní dostupnost. Možnosti parkování jsou zde horší. Zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné vzhledem k umístění v rámci lokality. V místě se

nevyskytují ve větší míře problémové skupiny obyvatel, jedná se o demograficky nezatíženou lokalitu.

- Vzorek č. 1 až 4 – Mírně horší poloha.
- Vzorek č. 5 až 9 – Obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost bytové jednotky. Menší byt má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Vzhledem ke skutečnosti, že bytový dům je v rozestavěném stavu a vzhledem k zadání znaleckých úkolů je pro stanovení průměrné jednotkové ceny bytu uvažováno s byty v dokončeném stavu. Při ocenění je uvažováno s velmi dobrým stavebně technickým stavem bytů v novostavbě.

- Vzorek č. 1 až 9 – Velmi dobrý, srovnatelný stavebně technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Pro účely stanovení jednotkové ceny průměrného bytu je uvažováno s byty s vnitřním vybavením ve standardním provedení. Garážové stání, terasy a sklepní kóje budou oceněny k jednotlivým bytům v následující kapitole.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je sklep a balkon.
- Vzorek č. 3 – Vnitřní vybavení v nadstandardním provedení. Součástí bytové jednotky je sklep, 2x terasa a garážové parkovací stání.
- Vzorek č. 4 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je sklep a parkovací stání.
- Vzorek č. 5 a 8 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je lodžie.
- Vzorek č. 6 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je sklepní kóje.
- Vzorek č. 7 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je balkon a garážové stání.
- Vzorek č. 9 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení. Součástí bytové jednotky je garážové stání a 2x terasa.

K5 – Koeficient podlaží. Při ocenění je uvažováno s průměrným bytem v 5. NP. Objekt je vybaven osobním výtahem.

- Vzorek č. 1, 3, 4, 5 a 6 – 2.NP, objekt s výtahem
- Vzorek č. 2 – 5.NP, objekt s výtahem
- Vzorek č. 7 – 2.NP, objekt s výtahem
- Vzorek č. 8 – 9.NP, objekt s výtahem
- Vzorek č. 9 – 11.NP, objekt s výtahem

K6 – Koeficient úvahy Znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.
Nevyužito.

Jednotková cena průměrného bytu byla stanovena porovnáním na 91 500 Kč/m².

4.2.2 Srovnávací objekty – komerční prostory

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V rámci ocenění nepřímou srovnávací metodou je ocenění provedeno na vzorovém komerčním prostoru. Pak je stanovena konkrétní obvyklá cena jednotlivých nebytových komerčních jednotek.

1. Komerční prostor, ul. Zarámí, Zlín



Obrázek č. 29 – Srovnávací nemovitost č. 1 – komerční prostory

Prodej kancelářského/obchodního prostoru v centru města Zlín - ul. Zarámí. Komerční prostory se nachází v 1. patře zděného bytového domu a skládají se ze vstupní chodby, 2 menších místností (sklad), čekárny, dalších 2 místností (šatna se sprchou, sklad) a hlavní místnosti (v současné době kadeřnictví). Jednotka je ve velmi slušném stavu, po téměř kompletní rekonstrukci. Komerční prostory jsou vhodné jako kanceláře, provozovna (služby - kadeřnictví, kosmetika, masáže, atd.), prodejna atd. Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-3051/2023-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 47 m²

DATUM PRODEJE: 31.12.2022

KUPNÍ CENA: 2 699 000 Kč

2. Komerční prostor, ul. třída Tomáše Bati, Zlín



Obrázek č. 30 – Srovnávací nemovitost č. 2 – komerční prostory

Obchodní prostory o celkové ploše 58 m² se dvěma výlohami orientovanými přímo do hlavní třídy Tomáše Bati ve Zlíně, které se nacházejí v přízemí zděného bytového domu po revitalizaci. Prodejna je situovaná cca 500 za divadlem ve směru na Vizovice, je přístupná přímo z ulice a je možné ji rozdělit i na dva vchody. Sestává z obchodních prostor cca 40 m², kanceláře cca 12 m², skladu cca 4 m² a soc. zařízení cca 2 m² (záchod s umyvadlem). Prodejna je dlouhodobě užívána jako zaběhnutý elektroservis. Jedná se o nebytovou jednotku v osobním vlastnictví. Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-6917/2023-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 58 m²

DATUM PRODEJE: 31.3.2023

KUPNÍ CENA: 3 500 000 Kč

3. Komerční prostor, ul. Ševcovská, Zlín



Obrázek č. 31 – Srovnávací nemovitost č. 3 – komerční prostory

Nebytový komerční prostor o ploše 37 m² s přímým vstupem z ulice je umístěn v přízemí nově dokončeného projektu Rezidence Ševcovská v lokalitě širšího centra města Zlína na ulici Ševcovská. Obchodní plocha s proskleným vstupem je vhodná pro služby typu kadeřnictví,

masáže, beauty salon, čajovna, ale i na klasické kanceláře. Součástí vybavení je odolná podlaha, plastová velkoformátová okna, sociální zařízení. Vytápění je zajištěno centrálním teplovodem. Před objektem je k dispozici 10 veřejných parkovacích stání. Budova se nachází v obytné zóně ulice Ševcovská s dobrou dopravní dostupností a poměrně vysokou hustotou obyvatelstva, což je ideální prostor pro podnikání, zejména v oblasti obchodu či služeb. Strategická, dobře přístupná poloha se nachází blízko zastávky MHD na Tř. T. Bati. Za pár minut je možné dojít přes Kvítkovou ulici na hlavní Náměstí Míru. Podlahová plocha 37,5 m². Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-6110/2023-705.

PODLAHOVÁ PLOCHA: 37,5 m²
DATUM PRODEJE: 26.2.2023
KUPNÍ CENA: 2 999 999 Kč

4.2.2.1 Komparace – komerční nemovitosti

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypoteční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované ČSOB, která svůj ČSOB index (dříve HB index) pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění, které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB.

Ani ČSOB bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypoteční bankou.

Historický vývoj cen komerčních staveb na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu z průměrovaného indexu cen stavebních pozemků, bytů a rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota ČSOB indexu je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koefficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index k datu ocenění}}{\text{ČSOB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 9 – ČSOB index – průměr

| čtvrtletí | 4/2022 | 1/2023 | 1/2025 |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| ČSOB index průměr | 237,50 | 239,10 | 260,70 |

Tabulka č. 10 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – komerční prostory

| Č. | Popis objektu | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena [Kč] | HB index k datu kupní smlouvy | HB index k datu ocenění | Koefficient | Kupní cena přepočtená [Kč] |
|----|-----------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 1 | V-3051/2023-705 | 31.12.2022 | 2 699 000 | 237,50 | 260,70 | 1,10 | 2 962 650 |
| 2 | V-6917/2023-705 | 31.03.2023 | 3 500 000 | 239,10 | 260,70 | 1,09 | 3 816 186 |
| 3 | V-6110/2023-705 | 26.02.2023 | 2 999 000 | 239,10 | 260,70 | 1,09 | 3 269 926 |

4.2.2.2 Porovnání – komerční prostory

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná podlahová plocha v rámci srovnávací databáze.

Tabulka č. 11 – Multikriteriální analýza – komerční prostory

| č. | Popis | Podl. pl. [m ²] | Cena [Kč] | Cena jednotková [Kč/m ²] | Redukce na pramen ceny (K _{prc}) | Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²] | K1 (poloha) | K2 (velikost) | K3 (stavebně-technický stav) | K4 (vybavení a příslušenství) | K5 (využití) | K6 (úvaha znalce) | IO | Cena ocen. objektu [Kč/m ²] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|------|-----------------------------------------|
| 1 | Zarámí 78, Zlín | 47,0 | 2 962 650 | 63 035 | 1,00 | 63 035 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 75 642 |
| 2 | třída Tomáše Bati 3935, Zlín | 58,0 | 3 816 186 | 65 796 | 1,00 | 65 796 | 1,00 | 1,04 | 1,20 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,12 | 73 692 |
| 3 | Ševcovská 3350, Zlín | 37,5 | 3 269 926 | 87 198 | 1,00 | 87 198 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,86 | 74 990 |
| Střední hodnota | | | | | | | | | | | | | | 74 775 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | 73 692 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | 75 642 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 811 |
| Průměr - směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 73 964 |
| Průměr + směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 75 586 |
| Variační koeficient | | | | | | | | | | | | | | 1,08% |
| Odhadovaná porovnávací hodnota | | | | | | | | | | | | | | Kč 75 000 |
| K _{CR} Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koefficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koefficient velikosti K3 koefficient stavebně-technického stavu K4 koefficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu K5 koefficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.) K6 koefficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) | | | | | | | | | | | | | | |

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient $< 1,0$ znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient $> 1,0$ znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 3 – realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. Oceňované nemovitosti se nachází ve středu města Zlín. V okolí se nachází převážně rezidenční a komerční zástavba. Je zde velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti a dobrá dopravní dostupnost. Možnosti parkování jsou zde horší. Zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné vzhledem k umístění v rámci lokality. V místě se nevyskytují ve větší míře problémové skupiny obyvatel, jedná se o demograficky nezatíženou lokalitu.

- Vzorek č. 1 až 3 – Obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost nebytové jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Vzhledem ke skutečnosti, že bytový dům je v rozestavěném stavu a vzhledem k zadání znaleckých úkolů je pro stanovení průměrné jednotkové ceny komerčního prostoru uvažováno s prostory v dokončeném stavu. Při ocenění je uvažováno s velmi dobrým stavebně technickým stavem průměrné nebytové jednotky v novostavbě.

- Vzorek č. 1 a 2 – Výrazně horší, srovnatelný stavebně technický stav.
- Vzorek č. 3 – Velmi dobrý, srovnatelný stavebně technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Pro účely stanovení jednotkové ceny průměrného bytu je uvažováno s vnitřním vybavením ve standardním provedení. Tímto koeficientem je zohledněn standard a stav vybavení a příslušenství daného objektu jako např. velikost zázemí, vytápění, chlazení, doplňkové služby (občerstvení, kavárny, sauny, posilovny, ubytování apod.), recepce, kamerové systémy, FVE, rampy, terasy, zpevněné plochy, oplocení pozemku aj.

- Vzorek č. 1 až 3 – Vnitřní vybavení ve standardním provedení.

K5 – Koeficient využitelnosti. Tímto koeficientem je zohledněn potenciál využití jednotek ve vztahu k využití daného dispozičním a stavebně-konstrukčním řešením daných objektů.

K6 – Koeficient úvahy Znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

Jednotková cena průměrného komerčního prostoru byla stanovena porovnáním na 75 000 Kč/m².

4.2.3 Srovnávací objekty – garážové stání

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. Garážové stání, ul. Strážná, Zlín



Obrázek č. 32 – Srovnávací nemovitost č. 1 – garážové stání

Garáž o výměře 17 m², která se nachází ve 2. nadzemním podlaží čtyřpodlažního parkovacího domu na ulici Strážná ve Zlíně. Garáž je součástí zabezpečeného objektu s vjezdem přes automatickou bránu. Přístup pro pěší je možný pouze přes zabezpečené dveře – vstup mají výhradně vlastníci garáží. Celý objekt je monitorován kamerovým systémem, což zajišťuje vysokou úroveň bezpečí. V garáži je zavedena elektřina, což oceníte např. při údržbě vozu či doplňování baterie. Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-5614/2025-705.

DATUM PRODEJE: 12.6.2025

KUPNÍ CENA: 600 000 Kč

2. Garážové stání, ul. L. Váchy



Obrázek č. 33 – Srovnávací nemovitost č. 2 – garážové stání

Prodej garáž v garážovém domě na ulici L. Váchy č. ev. 556. Garáž má rozměr 2,7 x 6,2 m. Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-4019/2025-705.

DATUM PRODEJE: 13.5.2025
KUPNÍ CENA: 500 000 Kč

3. Garážové stání, ul. Na Honech I, Zlín



Obrázek č. 34 – Srovnávací nemovitost č. 3 – garážové stání

Prodej nebytové jednotky, která je evidována v katastru nemovitostí jako garáž. Tato jednotka je situována ve vyhledávané lokalitě města Zlína, ve čtvrti Jižní Svahy, ulice Na Honech I. Garáž je umístěna v suterénu bytového domu č.p. 5539, který byl postaven v roce 2008. Příjezd je z místní komunikace v ulici Na Honech I. Vjezd do suterénních prostor je přes elektrická sekční vrata. Garáž je umístěna jako koncová. Vnitřní rozměry garáže jsou 2,86 x 6,0 m, světlá výška je 2,49 m. Vrata garáže jsou ocelová, manuálně otevíravá směrem nahoru. Stavební otvor pro vrata má šířku 2,4 m a výšku 2,14 m. Stěny garáže a strop jsou ze železobetonu. Podlaha garáže je opatřena ochranným nátěrem. V garáži je umístěno světlo. Nemovitost prodána v rámci řízení č. V-3980/2025-705.

DATUM PRODEJE: 27.11.2024
KUPNÍ CENA: 1 200 000 Kč

4.2.3.1 Komparace – garážové stání

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované ČSOB, která svůj ČSOB index (dříve HB index) pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění, které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které

si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB.

Ani ČSOB bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využito průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypoteční bankou.

Historický vývoj cen komerčních staveb na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu z průměrovaného indexu cen stavebních pozemků, bytů a rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota ČSOB indexu je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koefficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index k datu ocenění}}{\text{ČSOB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 12 – ČSOB index – průměr

| čtvrtletí | 4/2024 | 1/2025 |
|--------------------------|--------|--------|
| ČSOB index průměr | 253,97 | 260,70 |

Tabulka č. 13 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – garážové stání

| Č. | Popis objektu | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena [Kč] | HB index k datu kupní smlouvy | HB index k datu ocenění | Koefficient | Kupní cena přepočtená [Kč] |
|----|-----------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 1 | V-5614/2025-705 | 12.06.2025 | 600 000 | 260,70 | 260,70 | 1,00 | 600 000 |
| 2 | V-4019/2025-705 | 13.05.2025 | 500 000 | 260,70 | 260,70 | 1,00 | 500 000 |
| 3 | V-3980/2025-705 | 27.11.2024 | 790 000 | 253,97 | 260,70 | 1,03 | 810 945 |

4.2.3.2 Porovnání – komerční prostory

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda).

Tabulka č. 14 – Multikriteriální analýza – garážové stání

| č. | Popis | Cena [Kč] | Cena jednotková [Kč/ks] | Redukce na pramen ceny (K _{RPC}) | Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/KS] | K1 (poloha) | K2 (velikost) | K3 (stavebně-technický stav) | K4 (vybavení a příslušenství) | K5 (úvaha znalce) | IO | Cena oceň. objektu [Kč/KS] |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|------|----------------------------|
| 1 | Strážná č.ev. 4340, Zlín | 600 000 | 600 000 | 1,00 | 600 000 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 720 000 |
| 2 | L. Váchy č. ev. 556, Zlín | 500 000 | 500 000 | 1,00 | 500 000 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 600 000 |
| 3 | Na Honech I 5539, Zlín | 810 945 | 810 945 | 1,00 | 810 945 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 729 851 |
| Střední hodnota | | | | | | | | | | | | 683 284 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | 600 000 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | 729 851 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | 59 028 |
| Průměr - směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | 624 256 |
| Průměr + směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | 742 312 |
| Variační koeficient | | | | | | | | | | | | 8,64% |
| Odhadovaná porovnávací hodnota | | | | | | | | | | | | Kč 700 000 |
| <small> K_{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně-technického stavu K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu K5 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) </small> | | | | | | | | | | | | |

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 3 – realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. Oceňované nemovitosti se nachází ve středu města Zlín. V okolí se nachází převážně rezidenční a komerční zástavba. Je zde velmi dobrá dostupnost občanské vybavenosti a dobrá dopravní dostupnost. Možnosti parkování jsou zde horší. Zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné vzhledem k umístění v rámci lokality. V místě se nevyskytují ve větší míře problémové skupiny obyvatel, jedná se o demograficky nezatíženou lokalitu.

- Vzorek č. 1 až 3 – Obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost garážového stání. Menší stání má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Vzhledem ke skutečnosti, že bytový dům je v rozestavěném stavu a vzhledem k zadání znaleckých úkolů je pro stanovení průměrné jednotkové ceny komerčního prostoru uvažováno s prostory v dokončeném stavu. Při ocenění je uvažováno s velmi dobrým stavebně technickým stavem průměrné ho garážového stání v novostavbě.

- Vzorek č. 1 a 2 – Výrazně horší, srovnatelný stavebně technický stav.
- Vzorek č. 3 – Velmi dobrý, srovnatelný stavebně technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Pro účely stanovení jednotkové ceny průměrného stání je uvažováno s e standardním provedení. Tímto koeficientem je zohledněn standard a stav vybavení a příslušenství daného objektu jako např. automatická vrata, bezpečnostní systém, ostraha, elektřina, vytápění, větrání, doplňkové služby aj.

K5 – Koeficient úvahy Znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

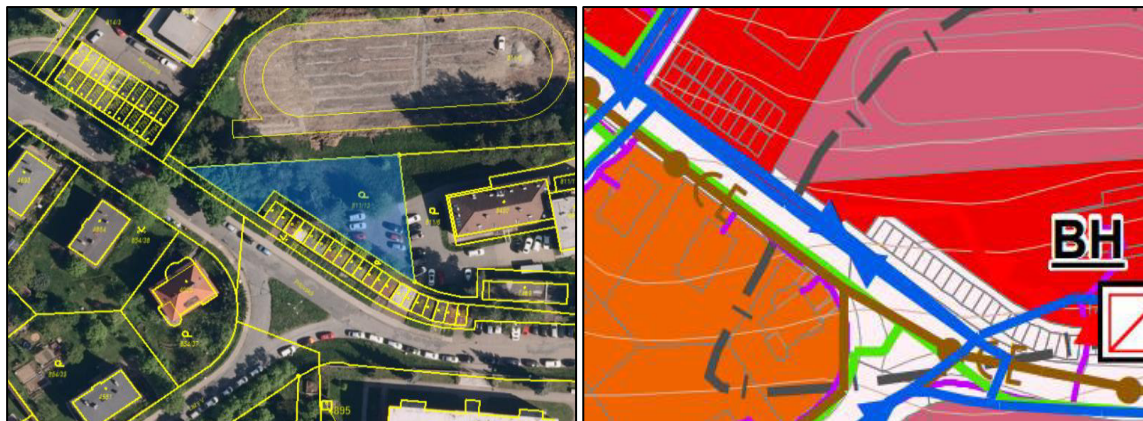
Jednotková cena průměrného garážového stání byla stanovena porovnáním na 700 000 Kč/m².

4.2.4 Srovnávací objekty - pozemky

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje z dřívějších období. Pro potřeby komparativní metody jsou realizované ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o nemovitostech a realizovaných cenách je katastr nemovitostí.

1. Prodej pozemku V- 4888/2025-705, Zlín, výměra 1032 m²

Prodej pozemku parc. č. 811/12 v k. ú. Zlín. Dle platného územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše s využitím pro hromadné bydlení. Pozemek má nepravidelný tvar a je rovinatý. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a náletové dřeviny. Přístup k pozemku je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace. U hranice pozemku je dle ÚP možné se napojit na veškeré inženýrské sítě (elektřina, plynovod, vodovod a kanalizace). Prodej v rámci řízení V-4888/2025-705.

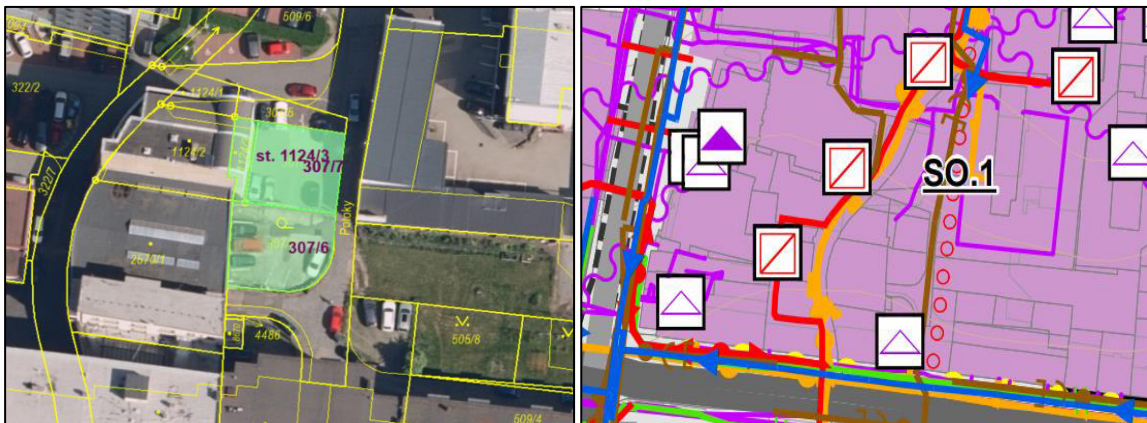


Obrázek č. 35 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 - pozemky

REALIZOVANÁ CENA: 1 500 006 Kč (26.6.2023)

2. Prodej pozemků V-2533/2022-705, Zlín, výměra 402 m²

Prodej spoluvlastnického podílu pozemků parc. č. 307/6 a 307/7 v k. ú. Zlín. Dle platného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše smíšené, obytné. Pozemky mají nepravidelný tvar a jsou rovinaté. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy. Přístup k pozemkům je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace. U hranice pozemků je dle ÚP možné se napojit na veškeré dostupné inženýrské sítě (elektrina, plynovod, vodovod a kanalizace). Prodej v rámci řízení V-2533/2022-705.

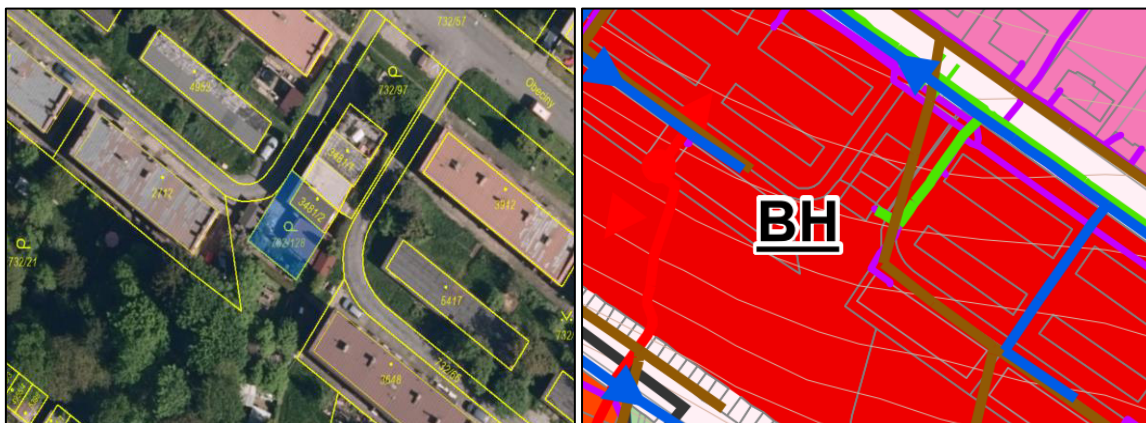


Obrázek č. 36 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 - pozemky

REALIZOVANÁ CENA: 750 000 Kč (22.2.2022)

3. Prodej pozemku V-2146/2023-705, výměra 123 m²

Prodej pozemku parc. č. 732/128 v k. ú. Zlín. Dle platného územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše s využitím pro hromadné bydlení. Pozemek má pravidelný tvar a je rovinatý. Na pozemku se nachází zpevněná plocha. Přístup k pozemkům je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace. U hranice pozemku je dle ÚP možné se napojit na veškeré dostupné inženýrské sítě (elektrina, plynovod, vodovod a kanalizace). Prodej v rámci řízení V-2146/2023-705.



Obrázek č. 37 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 - pozemky

REALIZOVANÁ CENA: 246 000 Kč (22.2.2023)

4.2.5 Komparace - pozemky

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj ČSOB index pravidelně aktualizuje.

Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu cen stavebních pozemků publikovaného Hypotéční bankou ČSOB index – pozemky. ČSOB index – pozemky mapuje vývoj cen stavebních pozemků v ČR od roku 2010. Poslední ČSOB index je publikován pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koefficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index současné CÚ}}{\text{ČSOB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 15 – ČSOB index - pozemky

| čtvrtletí | 1/2022 | 1/2023 | 2/2023 | 1/2025 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| ČSOB index - pozemky | 254,6 | 289,4 | 295,2 | 313,10 |

Tabulka č. 16 – Převod kupních cen cenovou úroveň k datu ocenění - pozemky

| Č. | Popis objektu | Datum podpisu kupní smlouvy | Kupní cena [Kč] | ČSOB index k datu kupní smlouvy | ČSOB index k datu ocenění | Koefficient | Kupní cena přepočtená [Kč] |
|----|-----------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------------|
| 1 | V-4888/2025-705 | 26.06.2023 | 1 500 006 | 295,2 | 313,1 | 1,061 | 1 590 962 |
| 2 | V-2533/2022-705 | 22.02.2022 | 750 000 | 254,6 | 313,1 | 1,230 | 922 329 |
| 3 | V-2146/2023-705 | 22.02.2023 | 246 000 | 289,4 | 313,1 | 1,082 | 266 146 |

4.2.5.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou.

Tabulka č. 17 – Multikriteriální analýza

| č. | Popis | Výměra pozemku [m ²] | Cena [Kč] | Kupní cena jednotková [Kč/m ²] | Redukce na pramen ceny (K _{RPC}) | Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²] | K1 (poloha) | K2 (velikost, tvar a terén) | K3 (využití) | K4 (komunikace) | K5 (napojení na IS) | K6 (úvaha znalce) | IO | Cena oceň. objektu [Kč/m ²] |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------------|
| 1 | V-4888/2025-705 | 1 032 | 1 590 962 | 1 542 | 1,00 | 1 542 | 1,00 | 1,07 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,16 | 1 788 |
| 2 | V-2533/2022-705 | 402 | 922 329 | 2 294 | 1,00 | 2 294 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,88 | 2 019 |
| 3 | V-2146/2023-705 | 123 | 266 146 | 2 164 | 1,00 | 2 164 | 1,00 | 0,87 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,94 | 2 034 |
| Střední hodnota | | | | | | | | | | | | | | 1 947 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | 1 788 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | 2 034 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 113 |
| Průměr - směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 1 834 |
| Průměr + směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | 2 060 |
| Variační koeficient | | | | | | | | | | | | | | 5,78% |
| Odhadovaná porovnávací hodnota | | | | | | | | | | | | | Kč | 1 950 |

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. U nabídkových cen je zohledněna provize realitní kanceláře.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej

K1 – Koeficient polohy. Koeficient zohledňuje atraktivitu dané lokality vzhledem k intenzitě dopravy a vzhledem k hospodářského významu ve vztahu k makroekonomickým vlivům (doprava a dostupnost, dostupnost občanské vybavenosti, vzdálenost od centra obce apod.).

- Vzorek č. 1 až 3 – Obdobná lokalita.

K2 – Koeficient velikosti a tvaru pozemku. Menší pozemky mívají obvykle vyšší jednotkovou cenu. Uvažujeme s průměrnou výměrou pozemku dle sestavené databáze.

K3 – Koeficient možného využití pozemku. Oceňované pozemky se nachází v ploše smíšené obytné. Ve skutečnosti pozemky tvoří příjezdovou komunikaci. Možnosti zastavění

oceňovaných pozemků jsou výrazně omezené. Všechny srovnávací mají obdobné možnosti využití.

- Vzorek č. 1 a 3 – Pozemky v plochách určených pro bydlení.
- Vzorek č. 2 – Pozemky v plochách smíšených obytných.

K4 – Koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci. Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je přímo ze zpevněné veřejné komunikace.

- Vzorek č. 1 až 10 – Obdobný přístup.

K5 – Koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě. U hranice oceňovaných i srovnávacích pozemků je možné napojení na elektrickou síť, vodovod, plynovod a kanalizaci.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků (příjezdová komunikace) stanovená odborným odhadem činí 1 950,- Kč/m².

4.2.6 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Na základě komparativní metody byly stanoveny průměrné jednotkové ceny oceňovaných nemovitostí (bytové prostory, komerční prostory, pozemky a garážové stání).

Tabulka č. 18 – Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

| Specifikace ocenění | Výsledek ocenění |
|----------------------|--------------------------|
| Bytové prostory | 91 500 Kč/m ² |
| Komerční prostory | 75 000 Kč/m ² |
| Pozemky (komunikace) | 1 950 Kč/m ² |
| Garážové stání | 700 000 Kč/Ks |

4.3 Stanovení tržní hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu

Jednotková cena jednotek je následně upravena vzhledem k umístění jednotlivých bytů z hlediska nadzemních podlaží a na základě započitatelné plochy je poté stanovena celková hodnota jednotlivých nemovitostí. K celkové hodnotě je připočítáno příslušenství v podobě garážových stání (oceněno porovnávací metodou), teras a sklepních kójí (započitatelnou plochou ve výši 50%). Komerční jednotka „garáže“ je vzhledem k charakteru využitelnosti oceněna jako komerční prostor, s výměrou započtenou ve výši 50% vzhledem ke skutečnému využití dané jednotky.

Tabulka č. 19 – Multikriteriální analýza – přehled oceňovaných jednotek

| Položka | Označení | Specifikace | Příslušenství |
|----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | parc. č. 505/18 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na pozemku parc. č. 505/18 | |
| Pol. č. 2 SMP | parc. č. 505/20 | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na pozemku parc. č. 505/20 | |
| Pol. č. 3 SMP | B.2.5. | Bytová jednotka č. 3791/39 | parkovací stání, sklepní kóje |
| Pol. č. 4 SMP | B.2.6. | Bytová jednotka č. 3791/40 | parkovací stání |
| Pol. č. 6 SMP | B.3.6. | Bytová jednotka č. 3791/59 | parkovací stání |
| Pol. č. 8 SMP | B.4.3. | Bytová jednotka č. 3791/75 | sklepní kóje |
| Pol. č. 9 SMP | B.4.4. | Bytová jednotka č. 3791/76 | sklepní kóje |
| Pol. č. 10 SMP | Sklepní prostor | Nebytová jednotka č. 3791/119 | - |
| Pol. č. 11 SMP | Garáže | Nebytová jednotka č. 3791/120 | - |
| Pol. č. 12 SMP | Fitness | Nebytová jednotka č. 3791/122 | - |
| Pol. č. 13 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/124 | - |
| Pol. č. 14 SMP | Terasa | Nebytová jednotka č. 3791/125 | - |
| Pol. č. 15 SMP | B.5.1. | Bytová jednotka č. 3791/126 | sklepní kóje |
| Pol. č. 16 SMP | B.5.2. | Bytová jednotka č. 3791/127 | - |
| Pol. č. 17 SMP | B.6.1. | Bytová jednotka č. 3791/128 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 18 SMP | B.6.2. | Bytová jednotka č. 3791/129 | parkovací stání |
| Pol. č. 19 SMP | B.7.1. | Bytová jednotka č. 3791/130 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 20 SMP | B.7.2. | Bytová jednotka č. 3791/131 | parkovací stání |
| Pol. č. 21 SMP | B.8.1. | Bytová jednotka č. 3791/132 | parkovací stání, sklepní kóje, terasa |
| Pol. č. 22 SMP | B.8.2. | Bytová jednotka č. 3791/133 | parkovací stání, sklepní kóje |
| Pol. č. 23 SMP | B.9.1. | Bytová jednotka č. 3791/134 | parkovací stání |
| Pol. č. 24 SMP | B.9.2. | Bytová jednotka č. 3791/135 | parkovací stání, sklepní kóje |

Tabulka č. 20 – Multikriteriální analýza – stanovení jednotkových cen

| Položka | Označení | Průměrná jednotková cena [Kč/m²] | Úprava jednotkové ceny (podlažnost, příslušenství) | Odhadovaná jednotková cena [Kč/m²] |
|----------------|-----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | parc. č. 505/18 | 1 950 | - | 1 950 |
| Pol. č. 2 SMP | parc. č. 505/20 | 1 950 | - | 1 950 |
| Pol. č. 3 SMP | B.2.5. | 91 500 | 1,00 | 91 500 |
| Pol. č. 4 SMP | B.2.6. | 91 500 | 0,95 | 86 925 |
| Pol. č. 6 SMP | B.3.6. | 91 500 | 0,95 | 86 925 |
| Pol. č. 8 SMP | B.4.3. | 91 500 | 1,05 | 96 075 |
| Pol. č. 9 SMP | B.4.4. | 91 500 | 1,05 | 96 075 |
| Pol. č. 10 SMP | Sklepní prostor | 91 500 | 1,00 | 91 500 |
| Pol. č. 11 SMP | Garáže | 45 750 | 1,00 | 45 750 |
| Pol. č. 12 SMP | Fitness | 75 000 | 1,00 | 75 000 |
| Pol. č. 13 SMP | Terasa | 45 750 | 1,00 | 45 750 |
| Pol. č. 14 SMP | Terasa | 45 750 | 1,00 | 45 750 |
| Pol. č. 15 SMP | B.5.1. | 91 500 | 1,05 | 96 075 |
| Pol. č. 16 SMP | B.5.2. | 91 500 | 1,00 | 91 500 |
| Pol. č. 17 SMP | B.6.1. | 91 500 | 1,10 | 100 650 |
| Pol. č. 18 SMP | B.6.2. | 91 500 | 1,05 | 96 075 |
| Pol. č. 19 SMP | B.7.1. | 91 500 | 1,10 | 100 650 |
| Pol. č. 20 SMP | B.7.2. | 91 500 | 1,05 | 96 075 |
| Pol. č. 21 SMP | B.8.1. | 91 500 | 1,10 | 100 650 |
| Pol. č. 22 SMP | B.8.2. | 91 500 | 1,10 | 100 650 |
| Pol. č. 23 SMP | B.9.1. | 91 500 | 1,10 | 100 650 |
| Pol. č. 24 SMP | B.9.2. | 91 500 | 1,15 | 105 225 |

Tabulka č. 21 – Multikriteriální analýza – stanovení hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu

| Položka | Označení | Podlahová plocha jednotky [m ²] | Odhadovaná jednotková cena [Kč/m ²] | Součin [Kč] | Garážové stání [Kč] | Součet [Kč] | Výsledek ocenění [Kč] |
|----------------|-----------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Pol. č. 1 SMP | parc. č. 505/18 | 443 | 1 950 | 863 850 | - | 431 925 (podíl ½) | 430 000 |
| Pol. č. 2 SMP | parc. č. 505/20 | 151 | 1 950 | 294 450 | - | 147 225 (podíl ½) | 150 000 |
| Pol. č. 3 SMP | B.2.5. | 53,2 | 91 500 | 4 867 800 | 700 000 | 5567800 | 5 570 000 |
| Pol. č. 4 SMP | B.2.6. | 34,2 | 86 925 | 2 972 835 | 700 000 | 3672835 | 3 670 000 |
| Pol. č. 6 SMP | B.3.6. | 34,2 | 86 925 | 2 972 835 | 700 000 | 3672835 | 3 670 000 |
| Pol. č. 8 SMP | B.4.3. | 60,9 | 96 075 | 5 850 968 | - | 5 850 968 | 5 850 000 |
| Pol. č. 9 SMP | B.4.4. | 78,2 | 96 075 | 7 513 065 | - | 7 513 065 | 7 510 000 |
| Pol. č. 10 SMP | Sklepní prostor | 31,6 | 45 750 (50%) | 1 445 700 | - | 1 445 700 | 1 450 000 |
| Pol. č. 11 SMP | Garáže | 82,1 | 37 500 (50%) | 3 078 750 | - | 3 078 750 | 3 080 000 |
| Pol. č. 12 SMP | Fitness | 52,7 | 75 000 | 3 952 500 | - | 3 952 500 | 3 950 000 |
| Pol. č. 13 SMP | Terasa | 59,7 | 37 500 (50%) | 2 238 750 | - | 2 238 750 | 2 240 000 |
| Pol. č. 14 SMP | Terasa | 60,7 | 37 500 (50%) | 2 276 250 | - | 2 276 250 | 2 280 000 |
| Pol. č. 15 SMP | B.5.1. | 60,9 | 96 075 | 5 850 968 | - | 5 850 968 | 5 850 000 |
| Pol. č. 16 SMP | B.5.2. | 65,7 | 91 500 | 6 011 550 | - | 6 011 550 | 6 010 000 |
| Pol. č. 17 SMP | B.6.1. | 81,7 | 100 650 | 8 223 105 | 700 000 | 8 923 105 | 8 920 000 |
| Pol. č. 18 SMP | B.6.2. | 65,7 | 96 075 | 6 312 128 | 700 000 | 7 012 128 | 7 010 000 |
| Pol. č. 19 SMP | B.7.1. | 81,7 | 100 650 | 8 223 105 | 700 000 | 8 923 105 | 8 920 000 |
| Pol. č. 20 SMP | B.7.2. | 65,7 | 96 075 | 6 312 128 | 700 000 | 7 012 128 | 7 010 000 |
| Pol. č. 21 SMP | B.8.1. | 81,7 | 100 650 | 8 223 105 | 700 000 | 8 923 105 | 8 920 000 |
| Pol. č. 22 SMP | B.8.2. | 65,7 | 100 650 | 6 612 705 | 700 000 | 7 312 705 | 7 310 000 |
| Pol. č. 23 SMP | B.9.1. | 81,7 | 100 650 | 8 223 105 | 700 000 | 8 923 105 | 8 920 000 |
| Pol. č. 24 SMP | B.9.2. | 65,7 | 105 225 | 6 913 283 | 700 000 | 7 613 283 | 7 610 000 |
| Celkem | | | | | | | 116 330 000 |

Celková tržní hodnota všech oceňovaných nemovitých věcí v dokončeném stavu stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 116 330 000 Kč.

4.4 Stanovení tržní hodnoty jednotlivých položek v dokončeném stavu

Náklady na dokončení jednotlivých bytových jednotek byly stanoveny odborným propočtem na základě míry jejich rozestavěnosti zjištěné při místním šetření (viz kapitola 3). Rozestavěnost byla určena prostřednictvím cenových podílů jednotlivých stavebních konstrukcí, tj. jednotlivé konstrukční prvky byly ohodnoceny dle skutečného stupně dokončení. Tento postup umožňuje objektivní stanovení procentuální fáze rozpracovanosti každé bytové jednotky.

Jako výchozí podklad pro stanovení jednotkových cen byla využita cenová soustava RTS, a.s. – proložka 803.5, která odpovídá průměrným jednotkovým nákladům na výstavbu novostaveb bytových domů. Podle této soustavy činí průměrná cena 10 300 Kč/m³ obestavěného prostoru, což odpovídá přepočtu cca 30 000 Kč/m² podlahové plochy. U sklepních prostor, a garážových prostor uvažujeme s náklady ve výši 50% standardní užité plochy. Terasy započítáváme ve výši 30%.

Výpočetní postup

1. Stanovení podlahové plochy jednotky – vychází z projektové dokumentace, resp. ze skutečně zaměřených rozměrů.
2. Určení ceny dokončené jednotky – podlahová plocha se vynásobí průměrnou jednotkovou cenou 30 000 Kč/m², čímž se stanoví odhadovaná nákladová hodnota jednotky v dokončeném stavu.
3. Zohlednění stupně rozestavěnosti – procento rozestavěnosti jednotlivých konstrukcí bylo určeno na základě místního šetření a podílu konstrukcí na celkové ceně. Na tomto základě byla stanovena vážená míra dokončení každé jednotky.
4. Stanovení nákladů na dokončení – z ceny dokončené jednotky se vypočte poměrná hodnota odpovídající nedokončené části (100 % – % rozestavěnosti). Tato hodnota představuje náklady na dokončení.
5. Odečtení nákladů na dokončení od hodnoty dokončené jednotky – rozdíl určuje aktuální tržní hodnotu jednotky v rozestavěném stavu.

Tabulka č. 22 – Stanovení nákladů na dokončení jednotek

| Specifikace | Podlahová plocha jednotky [m ²] | Náklady na výstavbu - průměr [Kč/m ²] | Nákladová hodnota jednotky [Kč] | Stupeň rozestavěnosti [%] | Náklady na dokončení jednotky [Kč] |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 | 443 | | | - | - |
| Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 | 151 | | | - | - |
| Bytová jednotka č. 3791/39 | 53,2 | 30 000 | 1 596 000 | 90 | 159 600 |
| Bytová jednotka č. 3791/40 | 34,2 | 30 000 | 1 026 000 | 100 | - |
| Bytová jednotka č. 3791/59 | 34,2 | 30 000 | 1 026 000 | 100 | - |
| Bytová jednotka č. 3791/75 | 60,9 | 30 000 | 1 827 000 | 70 | 548 100 |
| Bytová jednotka č. 3791/76 | 78,2 | 30 000 | 2 346 000 | 100 | - |
| Nebytová jednotka č. 3791/119 | 31,6 | 15 000 | 474 000 | 100 | - |
| Nebytová jednotka č. 3791/120 | 82,1 | 15 000 | 1 231 500 | 90 | 123 150 |
| Nebytová jednotka č. 3791/122 | 52,7 | 30 000 | 1 581 000 | 55 | 711 450 |
| Nebytová jednotka č. 3791/124 | 59,7 | 10 000 | 597 000 | 100 | - |
| Nebytová jednotka č. 3791/125 | 60,7 | 10 000 | 607 000 | 100 | - |
| Bytová jednotka č. 3791/126 | 60,9 | 30 000 | 1 827 000 | 70 | 548 100 |
| Bytová jednotka č. 3791/127 | 65,7 | 30 000 | 1 971 000 | 70 | 591 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/128 | 81,7 | 30 000 | 2 451 000 | 70 | 735 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/129 | 65,7 | 30 000 | 1 971 000 | 70 | 591 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/130 | 81,7 | 30 000 | 2 451 000 | 70 | 735 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/131 | 65,7 | 30 000 | 1 971 000 | 60 | 788 400 |
| Bytová jednotka č. 3791/132 | 81,7 | 30 000 | 2 451 000 | 70 | 735 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/133 | 65,7 | 30 000 | 1 971 000 | 70 | 591 300 |
| Bytová jednotka č. 3791/134 | 81,7 | 30 000 | 2 451 000 | 60 | 980 400 |
| Bytová jednotka č. 3791/135 | 65,7 | 30 000 | 1 971 000 | 60 | 788 400 |

Tabulka č. 23 – Stanovení tržní hodnoty jednotek v rozestavěném stavu

| Položka | Specifikace | Výsledek porovnávacího ocenění [Kč] | Náklady na dokončení jednotky [Kč] | Tržní hodnota jednotky/položky v rozestavěném stavu [Kč] |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 | 430 000 | | 430 000 |
| Pol. č. 2 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 | 150 000 | | 150 000 |
| Pol. č. 3 SMP | Bytová jednotka č. 3791/39 | 5 570 000 | 159 600 | 5 410 000 |
| Pol. č. 4 SMP | Bytová jednotka č. 3791/40 | 3 670 000 | - | 3 670 000 |
| Pol. č. 6 SMP | Bytová jednotka č. 3791/59 | 3 670 000 | - | 3 670 000 |
| Pol. č. 8 SMP | Bytová jednotka č. 3791/75 | 5 850 000 | 548 100 | 5 302 000 |
| Pol. č. 9 SMP | Bytová jednotka č. 3791/76 | 7 510 000 | - | 7 510 000 |
| Pol. č. 10 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/119 | 1 450 000 | - | 1 450 000 |
| Pol. č. 11 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/120 | 3 080 000 | 123 150 | 2 957 000 |
| Pol. č. 12 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/122 | 3 950 000 | 711 450 | 3 239 000 |
| Pol. č. 13 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/124 | 2 240 000 | - | 2 240 000 |
| Pol. č. 14 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/125 | 2 280 000 | - | 2 280 000 |
| Pol. č. 15 SMP | Bytová jednotka č. 3791/126 | 5 850 000 | 548 100 | 5 302 000 |
| Pol. č. 16 SMP | Bytová jednotka č. 3791/127 | 6 010 000 | 591 300 | 5 419 000 |
| Pol. č. 17 SMP | Bytová jednotka č. 3791/128 | 8 920 000 | 735 300 | 8 185 000 |
| Pol. č. 18 SMP | Bytová jednotka č. 3791/129 | 7 010 000 | 591 300 | 6 419 000 |
| Pol. č. 19 SMP | Bytová jednotka č. 3791/130 | 8 920 000 | 735 300 | 8 185 000 |
| Pol. č. 20 SMP | Bytová jednotka č. 3791/131 | 7 010 000 | 788 400 | 6 222 000 |
| Pol. č. 21 SMP | Bytová jednotka č. 3791/132 | 8 920 000 | 735 300 | 8 185 000 |
| Pol. č. 22 SMP | Bytová jednotka č. 3791/133 | 7 310 000 | 591 300 | 6 719 000 |
| Pol. č. 23 SMP | Bytová jednotka č. 3791/134 | 8 920 000 | 980 400 | 7 940 000 |
| Pol. č. 24 SMP | Bytová jednotka č. 3791/135 | 7 610 000 | 788 400 | 6 822 000 |
| Celkem | | 116 330 000 | | 107 706 000 |

Celková tržní hodnota všech oceňovaných nemovitých věcí v rozestavěném stavu stanovená odborným odhadem po zaokrouhlení činí 107 706 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. Naopak Zpracovateli nebyl umožněn vstup do veškerých částí oceňovaných budov a tak místo vlastního zaměření byla, k dílčímu výpočtu, použita projektová dokumentace. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 24 – Výsledky ocenění

| Specifikace | Výsledek ocenění [Kč] |
|----------------------------------------------------|--------------------------|
| Tržní hodnota nemovitých věcí v dokončeném stavu | 116 330 000 Kč |
| Tržní hodnota nemovitých věcí v rozestavěném stavu | 107 706 000 Kč |

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací a nákladovou metodou.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu níže uvedených nemovitostí v současném stavu, a to v budoucím stavu po dokončení.

Tabulka č. 25 – Soupis oceňovaných nemovitostí

| Označení | Specifikace |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18, list vlastnictví č. 19511, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 2 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20, list vlastnictví č. 19729, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 3 SMP | Bytová jednotka č. 3791/39, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 4 SMP | Bytová jednotka č. 3791/40, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 6 SMP | Bytová jednotka č. 3791/59, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 8 SMP | Bytová jednotka č. 3791/75, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 9 SMP | Bytová jednotka č. 3791/76, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 10 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/119, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 11 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/120, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 12 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/122, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 13 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/124, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 14 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/125, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 15 SMP | Bytová jednotka č. 3791/126, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 16 SMP | Bytová jednotka č. 3791/127, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 17 SMP | Bytová jednotka č. 3791/128, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 18 SMP | Bytová jednotka č. 3791/129, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 19 SMP | Bytová jednotka č. 3791/130, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 20 SMP | Bytová jednotka č. 3791/131, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 21 SMP | Bytová jednotka č. 3791/132, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 22 SMP | Bytová jednotka č. 3791/133, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 23 SMP | Bytová jednotka č. 3791/134, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |
| Pol. č. 24 SMP | Bytová jednotka č. 3791/135, list vlastnictví č. 29422, k. ú. a obec Zlín |

6.3 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že:

Tržní hodnota nemovitých věcí v dokončeném stavu činí dle odborného odhadu:

116 330 000 Kč

Cena slovy: stošestnáctmilionůtřicetřicettisíc Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí v rozestavěném stavu činí dle odborného odhadu:

107 706 000 Kč

Cena slovy: stosedmmilionůsedmsetšesttisíc Kč

Tabulka č. 26 – Výsledky ocenění jednotlivých položek

| Položka | Specifikace | Tržní hodnota jednotky/položky v dokončeném stavu [Kč] | Tržní hodnota jednotky/položky v rozestavěném stavu [Kč] |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Pol. č. 1 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/18 | 430 000 | 430 000 |
| Pol. č. 2 SMP | Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 505/20 | 150 000 | 150 000 |
| Pol. č. 3 SMP | Bytová jednotka č. 3791/39 | 5 570 000 | 5 410 000 |
| Pol. č. 4 SMP | Bytová jednotka č. 3791/40 | 3 670 000 | 3 670 000 |
| Pol. č. 6 SMP | Bytová jednotka č. 3791/59 | 3 670 000 | 3 670 000 |
| Pol. č. 8 SMP | Bytová jednotka č. 3791/75 | 5 850 000 | 5 302 000 |
| Pol. č. 9 SMP | Bytová jednotka č. 3791/76 | 7 510 000 | 7 510 000 |
| Pol. č. 10 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/119 | 1 450 000 | 1 450 000 |
| Pol. č. 11 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/120 | 3 080 000 | 2 957 000 |
| Pol. č. 12 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/122 | 3 950 000 | 3 239 000 |
| Pol. č. 13 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/124 | 2 240 000 | 2 240 000 |
| Pol. č. 14 SMP | Nebytová jednotka č. 3791/125 | 2 280 000 | 2 280 000 |
| Pol. č. 15 SMP | Bytová jednotka č. 3791/126 | 5 850 000 | 5 302 000 |
| Pol. č. 16 SMP | Bytová jednotka č. 3791/127 | 6 010 000 | 5 419 000 |
| Pol. č. 17 SMP | Bytová jednotka č. 3791/128 | 8 920 000 | 8 185 000 |
| Pol. č. 18 SMP | Bytová jednotka č. 3791/129 | 7 010 000 | 6 419 000 |
| Pol. č. 19 SMP | Bytová jednotka č. 3791/130 | 8 920 000 | 8 185 000 |
| Pol. č. 20 SMP | Bytová jednotka č. 3791/131 | 7 010 000 | 6 222 000 |
| Pol. č. 21 SMP | Bytová jednotka č. 3791/132 | 8 920 000 | 8 185 000 |
| Pol. č. 22 SMP | Bytová jednotka č. 3791/133 | 7 310 000 | 6 719 000 |
| Pol. č. 23 SMP | Bytová jednotka č. 3791/134 | 8 920 000 | 7 940 000 |
| Pol. č. 24 SMP | Bytová jednotka č. 3791/135 | 7 610 000 | 6 822 000 |
| Celkem | | 116 470 000 | 107 846 000 |

6.4 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Josefov, 110 00 Praha, IČČO: 28490738.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů.

Znalecký posudek je veden pod číslem 077901/2025, interní číslo Znalce 9332/2025.

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

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

PŘÍLOHY

| | |
|------------------------------------------|----------|
| Příloha č. 1 – Výpisy z KN..... | 15 listů |
| Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy..... | 2 listy |
| Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy..... | 2 listy |
| Příloha č. 4 – Plné znění inzerátů | 22 listů |

Příloha č. 1

Výpisy z katastru nemovitostí

Počet listů: 15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 30 INS 14311 / 2024 pro AS
ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 19511

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné, 76001 Zlín | 08044635 | 1/2 |
| Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín | 25343700 | 1/2 |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

505/18

443 ostatní plocha

manipulační
plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů vzniklých do 31.03.2045:

a) dluhy dle smlouvy do výše jistiny 30.000.000,- Kč

b) dluhy dle smlouvy do výše jistiny 30.000.000,- Kč

na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné,

76001 Zlín, RČ/IČO: 08044635

Parcela: 505/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/5003/20/LCD ze dne
29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 11:16:45. Zápis proveden
dne 22.06.2020; uloženo na prac. Zlín

V-4319/2020-705

Pořadí k 29.05.2020 11:16

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/5003/20/LCD ze dne
29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 11:16:45. Zápis
proveden dne 22.06.2020; uloženo na prac. Zlín

V-4319/2020-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/5003/20/LCD ze dne
29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 11:16:45. Zápis
proveden dne 22.06.2020; uloženo na prac. Zlín

V-4319/2020-705

o Zákaz zcizení

na dobu trvání zástavního práva

- 94 -

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 19511

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

Typ vztahu

na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné,
76001 Zlín, RČ/IČO: 08044635
Parcela: 505/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/5003/20/LCD ze dne
29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 11:16:45. Zápis proveden
dne 22.06.2020; uloženo na prac. Zlín

V-4319/2020-705

Pořadí k 29.05.2020 11:16

o **Zákaz zatížení**

na dobu trvání zástavního práva
na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné,
76001 Zlín, RČ/IČO: 08044635
Parcela: 505/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/5003/20/LCD ze dne
29.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2020 11:16:45. Zápis proveden
dne 22.06.2020; uloženo na prac. Zlín

V-4319/2020-705

Pořadí k 29.05.2020 11:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Vilémovská 1602, 347 01 Tachov

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00162/2024 -016 ze dne
11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 11:15:02. Zápis proveden
dne 12.09.2024; uloženo na prac. Tachov

Z-3849/2024-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Lorencova s.r.o., IČO: 25343700
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 25343700
Parcela: 505/18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 19511

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 141 EX-00162/2024 -019 vydaný soudním exekutorem Mgr. Pavlem Pajerem se sídlem v Tachově ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 15:14:40. Zápis proveden dne 13.09.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-6402/2024-705

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

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 25343700

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2012.

V-3800/2012-705

Pro: Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín

RČ/IČO: 25343700

o Smlouva kupní ze dne 12.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 14:04:32. Zápis proveden dne 26.06.2020.

V-4540/2020-705

Pro: Bydlení Kvítková s.r.o., třída Tomáše Bati 269, Prštné, 76001 Zlín

RČ/IČO: 08044635

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.10.2024 13:57:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 INS 14311 / 2024 pro AS
ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 19729

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín | 25343700 | 1/2 |
| SJM Vinter Lubomír a Vinterová Alena, Jabloňová 596, Kostelec, 76314 Zlín | 580625/1110 575430/1036 | 1/4 |
| Vinter Zlín spol. s r.o., Lorencova 5424, 76001 Zlín | 40995445 | 1/4 |

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

505/20

151 ostatní plocha

manipulační
plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně

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 chůze a jízdy

dle rozsudku soudu v rozsahu geometrického plánu č. 6585-16/2009

Oprávnění pro

Parcela: St. 1965/2

Povinnost k

Parcela: 505/20

Listina **Rozsudek soudu o určení existence věcného břemene 10C-129/2004 -645 ze dne 24.09.2013. Právní moc ke dni 26.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 14:18:31. Zápis proveden dne 09.09.2014.**

v-7515/2014-705

Pořadí k 29.07.2014 14:18

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Vilémovská 1602, 347 01 Tachov

Povinnost k

**Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00162/2024 -016 ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 11:15:02. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Tachov**

Z-3849/2024-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- **povinný: Lorencova s.r.o., IČO: 25343700**

- **ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2**

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 19729

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

Typ vztahu

Povinnost k

**Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 25343700
Parcela: 505/20**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 141 EX-00162/2024 -018 vydaný soudním exekutorem Mgr. Pavlem Pajerem se sídlem v Tachově ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 15:14:42. Zápis proveden dne 13.09.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-6401/2024-705

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

Povinnost k

**Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 25343700**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2002.

V-5135/2002-705

**Pro: Vinter Lubomír a Vinterová Alena, Jabloňová 596, Kostelec,
76314 Zlín**

RČ/IČO: 580625/1110

Vinter Zlín spol. s r.o., Lorencova 5424, 76001 Zlín

575430/1036

40995445

o Smlouva kupní ze dne 19.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2012.

V-3800/2012-705

Pro: Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín

RČ/IČO: 25343700

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.10.2024 13:57:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 30 INS 14311 / 2024 pro AS ZILAVSKÝ v.o.s.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín | 25343700 | |

B Nemovitosti

| Jednotky | Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech nemovitosti |
|--------------------|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| | 3791/39 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 532/70508 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Parcela St. 4600 | | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | | |
| | 505/10 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| | 3791/40 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 342/70508 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Parcela St. 4600 | | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | | |
| | 505/10 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| | 3791/41 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 422/70508 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Parcela St. 4600 | | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | | |
| | 505/10 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| | 3791/59 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 342/70508 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| | Parcela St. 4600 | | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296

| | | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

3791/60 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. v památkové zóně 421/70508

Vymezeno v:

Parcela St. 4600 zastavěná plocha a nádvoří 1258m2

Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296

| | | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

3791/75 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. v památkové zóně 609/70508

Vymezeno v:

Parcela St. 4600 zastavěná plocha a nádvoří 1258m2

Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296

| | | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

3791/76 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. v památkové zóně 782/70508

Vymezeno v:

Parcela St. 4600 zastavěná plocha a nádvoří 1258m2

Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296

| | | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

3791/119 rozestavěná jednotka pam. zóna - budova, pozemek obč.z. v památkové zóně 316/70508

Vymezeno v:

Parcela St. 4600 zastavěná plocha a nádvoří 1258m2

Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296

| | | | | |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
|--|--------|----------------|--------------------|--------|

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

| | | | | |
|--------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------|
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/120 | rozestavěná jednotka | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 821/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/122 | rozestavěná jednotka | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 527/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/124 | jiný nebytový prostor | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 597/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/125 | jiný nebytový prostor | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 607/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

| | | | | |
|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| | 505/22 | ostatní plocha | plocha manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/126 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 817/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/127 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 657/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/128 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 817/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/129 | byt | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně | obč.z. | 657/70508 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| | Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296 | | | |
| | 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| | 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| | 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| | 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

3791/130 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. 817/70508
 v památkové zóně

Vymezeno v:

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | |
| 505/10 | ostatní plocha manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha manipulační plocha | 36m2 |

3791/131 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. 657/70508
 v památkové zóně

Vymezeno v:

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | |
| 505/10 | ostatní plocha manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha manipulační plocha | 36m2 |

3791/132 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. 817/70508
 v památkové zóně

Vymezeno v:

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | |
| 505/10 | ostatní plocha manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha manipulační plocha | 36m2 |

3791/133 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. 657/70508
 v památkové zóně

Vymezeno v:

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | |
| 505/10 | ostatní plocha manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha manipulační plocha | 36m2 |

3791/134 byt pam. zóna - budova, pozemek obč.z. 817/70508
 v památkové zóně

Vymezeno v:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

| | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | | |
| 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |
| 3791/135 | byt | pam. zóna - budova, pozemek obč.z. v památkové zóně | 657/70508 |

Vymezeno v:

| | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------|
| Parcela St. 4600 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1258m2 |
| <i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3791, obč.vyb, LV 6296</i> | | | |
| 505/10 | ostatní plocha | manipulační plocha | 1350m2 |
| 505/17 | ostatní plocha | manipulační plocha | 75m2 |
| 505/19 | ostatní plocha | manipulační plocha | 112m2 |
| 505/22 | ostatní plocha | manipulační plocha | 36m2 |

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- úhrada ceny za provedení díla v celkové výši 31.800.000,- Kč v rozsahu dle smlouvy
- dluhy týkající se úhrady případné smluvní pokuty

Oprávnění pro

**Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 46900918**

Povinnost k

**Jednotka: 3791/126, Jednotka: 3791/127, Jednotka: 3791/128, Jednotka: 3791/129,
Jednotka: 3791/130, Jednotka: 3791/132**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 14:01:57. Zápis proveden dne 01.06.2023.**

v-3799/2023-705

Pořadí k **10.05.2023 14:01**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

dne 19.8.2024

- **povinný: Lorencova s.r.o., IČO: 25343700**

Oprávnění pro

**Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 46900918**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 3791/119, Jednotka: 3791/120, Jednotka: 3791/122, Jednotka: 3791/124,
Jednotka: 3791/125, Jednotka: 3791/126, Jednotka: 3791/127, Jednotka: 3791/128,
Jednotka: 3791/129, Jednotka: 3791/130, Jednotka: 3791/131, Jednotka: 3791/132,
Jednotka: 3791/133, Jednotka: 3791/134, Jednotka: 3791/135, Jednotka: 3791/39,
Jednotka: 3791/40, Jednotka: 3791/41, Jednotka: 3791/59, Jednotka: 3791/60,
Jednotka: 3791/75, Jednotka: 3791/76

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 141 EX-00154/2024 -007 vydané soudním exekutorem Mgr. Pavlem Pajerem se sídlem v Tachově ze dne 20.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2024 15:15:15. Zápis proveden dne 22.08.2024.

Z-6030/2024-705

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 2.9.2024

povinný: Lorencova s.r.o., IČO: 25343700

Oprávnění pro

Pozemní stavitelství Zlín a.s., Kúty 3967, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 46900918

Povinnost k

Jednotka: 3791/119, Jednotka: 3791/120, Jednotka: 3791/122, Jednotka: 3791/124,
Jednotka: 3791/125, Jednotka: 3791/126, Jednotka: 3791/127, Jednotka: 3791/128,
Jednotka: 3791/129, Jednotka: 3791/130, Jednotka: 3791/131, Jednotka: 3791/132,
Jednotka: 3791/133, Jednotka: 3791/134, Jednotka: 3791/135, Jednotka: 3791/39,
Jednotka: 3791/40, Jednotka: 3791/41, Jednotka: 3791/59, Jednotka: 3791/60,
Jednotka: 3791/75, Jednotka: 3791/76

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 141 EX-00163/2024 -007 vydané soudním exekutorem Mgr. Pavlem Pajerem se sídlem v Tachově ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 15:15:00. Zápis proveden dne 06.09.2024.

Z-6251/2024-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Vilémovská 1602, 347 01 Tachov

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00162/2024 -016 ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 11:15:02. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Tachov

Z-3849/2024-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Lorencova s.r.o., IČO: 25343700

Povinnost k

Jednotka: 3791/119, Jednotka: 3791/120, Jednotka: 3791/122, Jednotka:
3791/124, Jednotka: 3791/125, Jednotka: 3791/126, Jednotka: 3791/127,
Jednotka: 3791/128, Jednotka: 3791/129, Jednotka: 3791/130, Jednotka:
3791/131, Jednotka: 3791/132, Jednotka: 3791/133, Jednotka: 3791/134,
Jednotka: 3791/135, Jednotka: 3791/39, Jednotka: 3791/40, Jednotka: 3791/41,
Jednotka: 3791/59, Jednotka: 3791/60, Jednotka: 3791/75, Jednotka: 3791/76

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 141 EX-00162/2024 -017 vydaný

-105-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

Typ vztahu

soudním exekutorem Mgr. Pavlem Pajerem se sídlem v Tachově ze dne 11.09.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 11:15:17. Zápis proveden dne
13.09.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-6396/2024-705

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

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín, RČ/IČO:
25343700

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 25343700

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona N 472/2019 ze dne 19.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 14:39:22. Zápis proveden dne 12.07.2019.

V-5723/2019-705

Pro: Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín

RČ/IČO: 25343700

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona - změna prohlášení NZ 96/2021, N 117/2021 ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 10:58:38. Zápis proveden dne 16.04.2021.

V-2492/2021-705

Pro: Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín

RČ/IČO: 25343700

- o Smlouva o výstavbě jednotek (§ 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) ze dne 21.04.2021 a dodatek č.1 (bez data). Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 09:36:44. Zápis proveden dne 25.01.2023.

V-11491/2022-705

Pro: Lorencova s.r.o., Lorencova 3791, 76001 Zlín

RČ/IČO: 25343700

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2024 13:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín

List vlastnictví: 29422

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

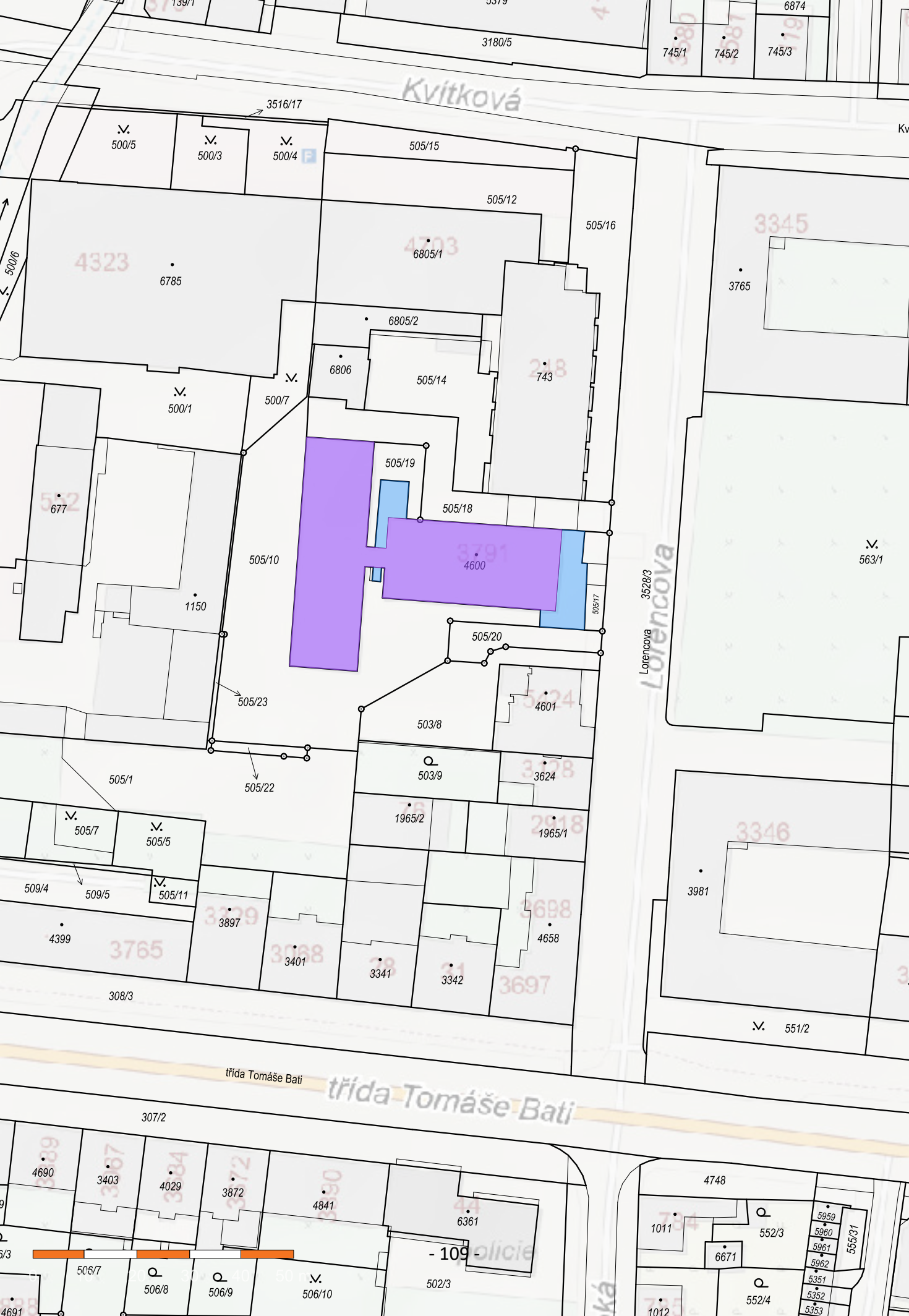
Vyhotoveno: 07.10.2024 13:57:48

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://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled z KN mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 3

Náhled ortofotomapy

Počet listů: 2



139/1

38/4

5379

3180/5

687

745/1

745/2

745/3

3516/17

500/5

500/3

500/4

505/15

505/12

505/16

6805/1

6785

6805/2

6806

505/14

743

500/1

500/7

505/19

505/18

505/20

4600

505/10

1150

Lorencova

563/1

505/23

503/8

4601

505/4

505/22

503/9

3624

505/7

505/5

1965/2

1965/1

509/4

509/5

505/11

3897

3401

3341

3342

4658

306/3

Iřida Tomáše Bati

3981

551/2

307/2

4690

3403

4029

3872

4941

6307

4749

1011

552/3

5959

5960

5961

5962

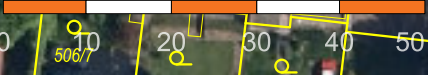
5351

5352

555/6/1

6671

552/4



Příloha č. 4

Plné znění inzerátů

Počet listů: 22

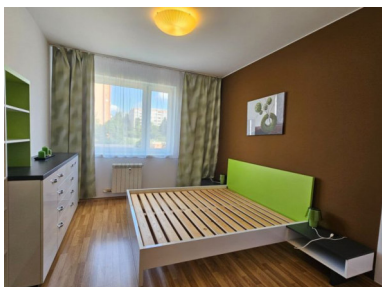
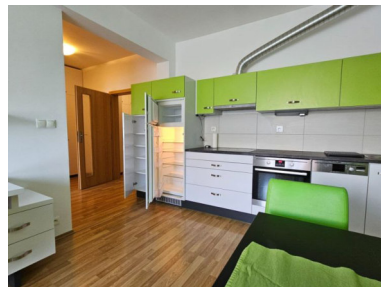
Prodej, Byt, 54 m², Podlesí II, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

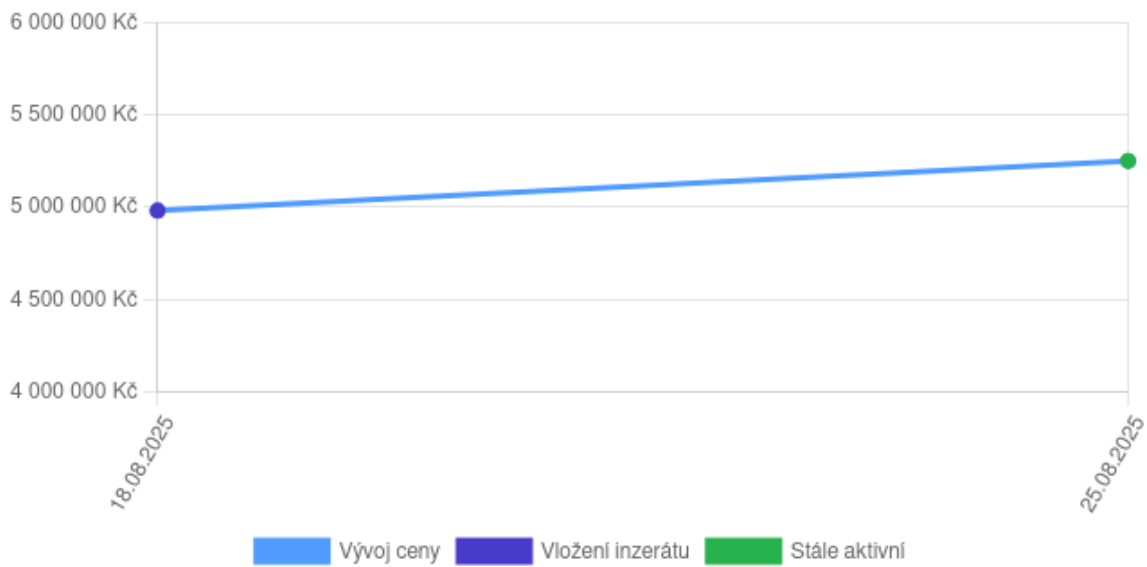
| | | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Lokalita | Podlesí II, Zlín, okres Zlín | Cena | 5 250 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Vybaveno | Ano |
| Parkovací místo | Ano | Sklep | Ano |
| Plocha sklepa | 2 m ² | Počet nadzemních podlaží domu | 7 |
| Výtah | Ano | Energetický štítek (PENB) | D - Méně úsporná |
| Stav | Velmi dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Užitná plocha | 54 m ² | Dispozice | 2+kk |
| Podlaží bytu | 5 | Poloha nemovitosti | Sídlíště |

Nabízím k prodeji krásný a prostorný byt 2+kk, který se nachází v cihlové budově s velmi dobrým stavem. Byt o výměře 51 m² + 2,9m² sklep se nachází v 5. podlaží ze sedmi a je situován v klidné lokalitě, kde je k dispozici venkovní parkovací stání. Celkovou kvalitu nemovitosti umocňuje osobní vlastnictví a kompletní vybavení interiéru, díky čemuž si nový majitel okamžitě užije komfort moderního bydlení, nebo může ihned nabídnout k pronájmu pokud uvažujete koupit byt jako investici. Byt je navržen tak, aby splňoval veškeré nároky na pohodlí a funkčnost, a oproti starším nemovitostem je v roce 2014 postaven do vysokého standardu. V budově je rovněž zajištěn výtah, který usnadní přístup do bytu, což ocení zejména starší nebo rodiny s malými dětmi. Součástí nabídky je také sklep o ploše 2,9 m², který poskytne dodatečný prostor pro uskladnění věcí. K bytu je možno přikoupit parkovací stání přímo před domem. Pro více informací mne prosím kontaktujte prostřednictvím zpráv či komunikační platformy. Těším se na možnost domluvit si osobní prohlídku a představit vám tento jedinečný byt jako nové místo k životu.

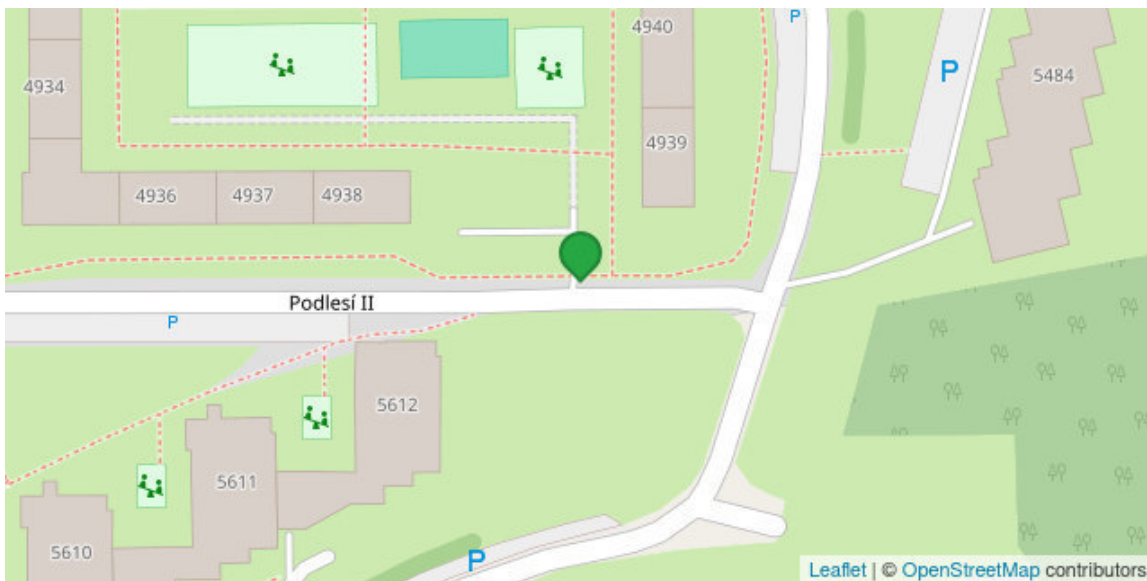
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 73 m², Podlesí II, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

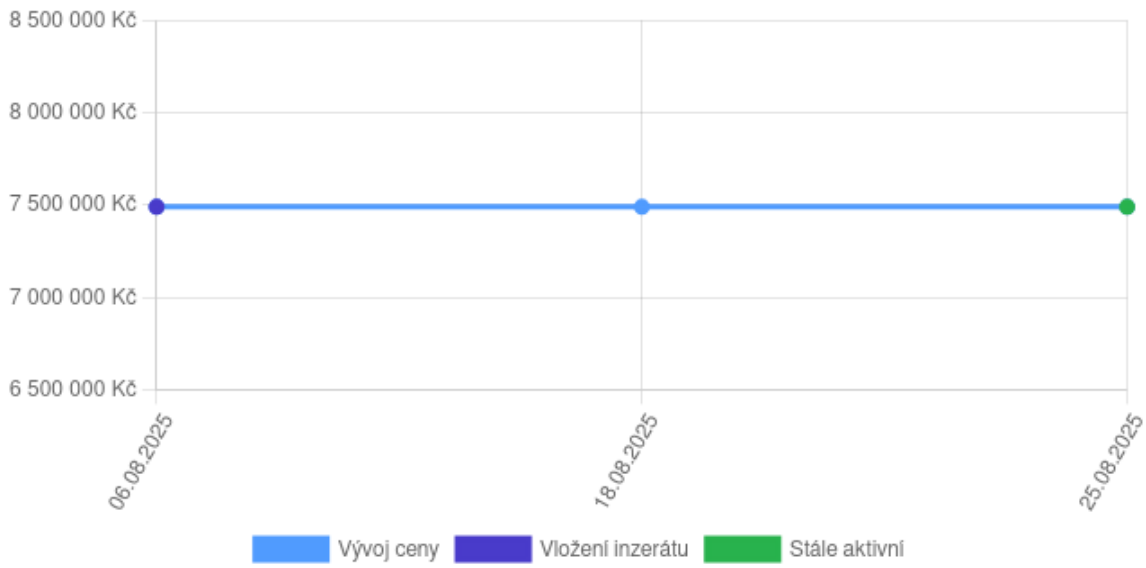
| | | | |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Lokalita | Podlesí II, Zlín, okres Zlín | Cena | 7 490 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ano |
| Sklep | Ano | Lodžie | Ano |
| Plocha lodžie | 0 m ² | Výtah | Ano |
| Elektrina | 230V | Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně ne hospodárná |
| Stav | Velmi dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Užitná plocha | 73 m ² | Podlahová plocha | 81 m ² |
| Dispozice | 3+kk | Podlaží bytu | 2 |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Silnice |

Nabízíme k prodeji krásný prostorný cihlový byt 3+kk v OV, o podlahové ploše 73 m² a lodžii 8,5 m² ve 2. podlaží bytového domu s výtahem, orientací na JV, což zajišťuje dostatek denního světla po celý den. Byt je plně vybavený, má neprůchozí pokoje, skládá se z obývacího pokoje s novou moderní kuchyní, vestavěnými spotřebiči a lodžii, dvě ložnice, koupelna s umyvadlem a vanou, samostatné WC s umyvadlem. Součástí nabídky je sklep umístěný v suterénu domu. Bytový dům je velmi dobře zateplen a díky JV orientaci se v tomto bytě topí opravdu výjimečně. Byt se prodává včetně vnitřního garážového stání, plně vybavený (není potřeba žádná další investice), k nastěhování 12/2025.

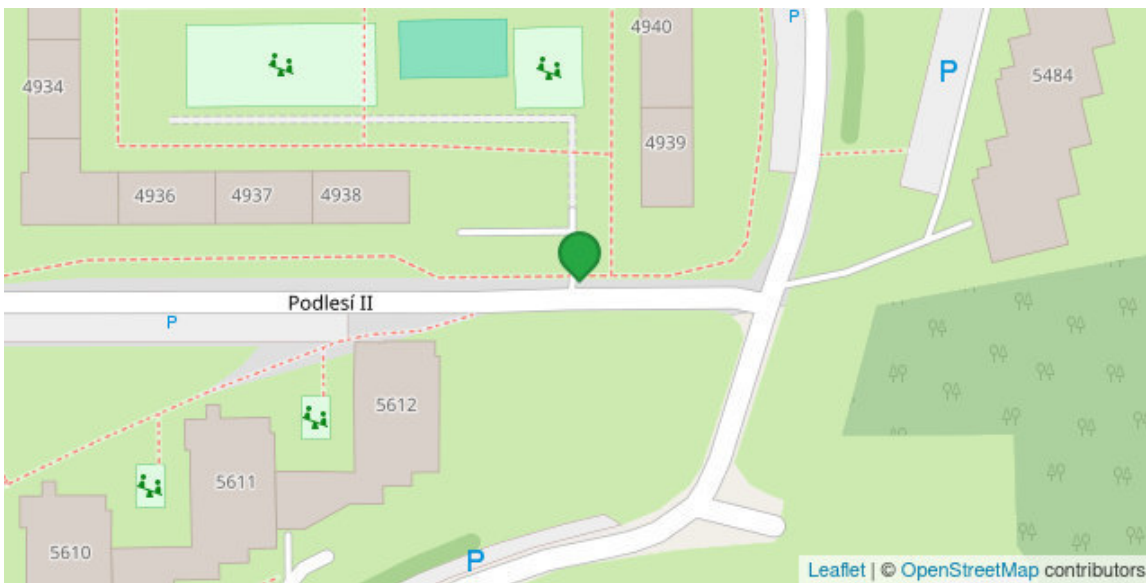
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



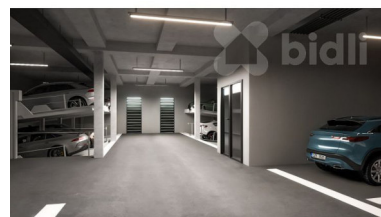
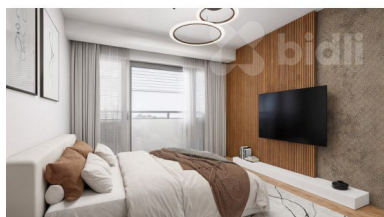
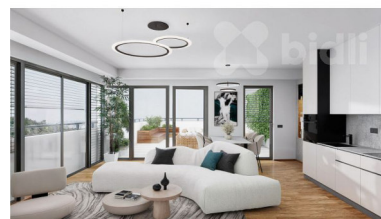
Prodej, Byt, 90 m², Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

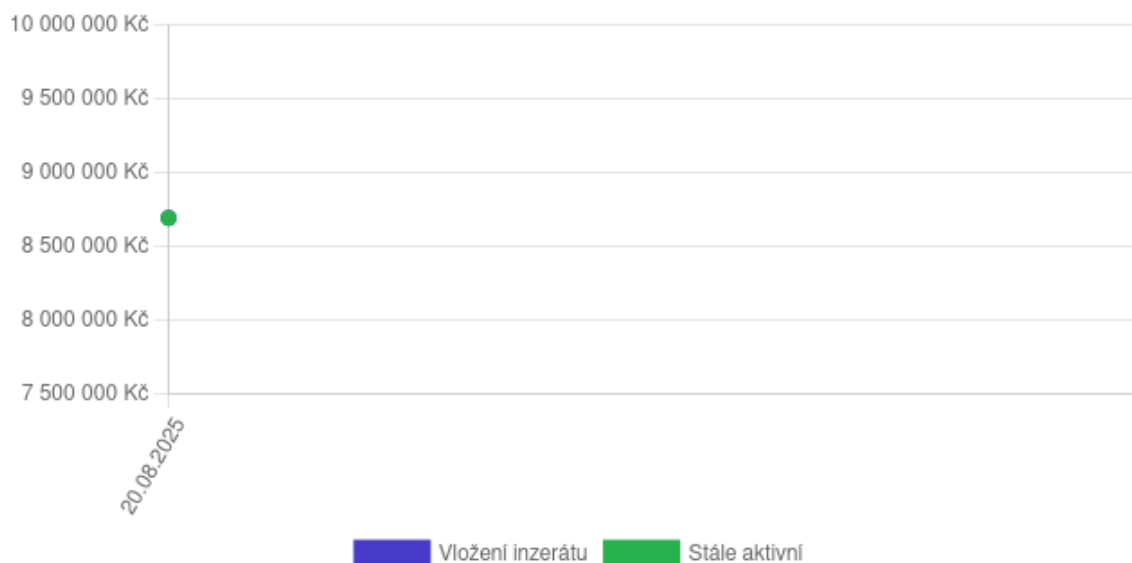
| | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Lokalita | Zlín, okres Zlín | Cena | 8 690 000 Kč |
| Poznámka k ceně | včetně DPH, provize RK a právních služeb | Vlastnictví | Osobní |
| Vybaveno | Ne | Sklep | Ano |
| Balkón | Ano | Plocha balkónu | 8 m ² |
| Počet nadzemních podlaží domu | 4 | Výtah | Ano |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | B - Velmi úsporná |
| Plyn | Ne | Stav | Novostavba |
| Stav objektu | Ve výstavbě | Konstrukce | Cihlová |
| Užitná plocha | 90 m ² | Dispozice | 2+1 |
| Vytápění | Plynový kotel | Podlaží bytu | 2 |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Dostupnost dopravy | Silnice |

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme ke koupi byt o dispozici 2+1 (79,43 m²) s balkonem (7,72 m²) a sklepem (2,90 m²) v 1. NP komorního developerského projektu "Byty na Mladcové". Tento bytový dům s výtahem je situovaný v žádané místní části krajského města Zlína a nabízí ve třech nadzemních podlažích 11 bytových jednotek, při jejichž výstavbě je kladen především důraz na kvalitu, soukromí a pohodlí moderního bydlení. Součástí tohoto domu je 19 vnitřních parkovacích stání, které jsou umístěny v podzemním podlaží a jsou rozděleny na tři samostatné stání a 16 parkovacích míst v zakladačích, což je výrazně více, než je běžné u jiných projektů. Cena parkovacího stání je 750.000,- Kč vč. DPH a cena zakladače je 450.000,- Kč vč. DPH a nejsou zahrnuty v ceně bytu. Každý z bytů v projektu "Byty na Mladcové" reprezentuje spojení vyššího standardu a kvalitních materiálů, které zajišťují nejen komfort, ale i dlouhodobou hodnotu bydlení. Bytový dům disponuje energetickou třídou B - což nejen snižuje provozní náklady pro majitele, ale zároveň podtrhuje vizi dlouhodobé udržitelnosti. Více informací o standardech vybavení a o celém projektu najdete na našem webu projektu. Výstavba byla zahájena ve 04/2025 a předpokládaný termín dokončení a předání bytů novým majitelům je 12/2026. Výhradně Vám také zajistíme nejvýhodnější financování na trhu a to díky nezávislé spolupráci se všemi komerčními bankami na trhu. Můžeme také poskytnout i alternativní možnosti financování např. skrze družstevní vlastnictví. Mladcová, to není je dobrá adresa s luxusními výhledy do okolí, ale i bezpečné bydlení v zeleni s výbornou dostupností do centra města. Autem zhruba 10 minut či MHD, kdy linka č. 31 jezdí několikrát do hodiny. V těsné blízkosti projektu se nachází yoga studio i příjemná kavárna, v místní části Mladcová je i MŠ, fotbalové a tartanové hřiště, dětské hřiště a tenisové kurty. Spoustu možností k volnočasovým aktivitám, ale i množství škol všech stupňů vzdělávání a veškeré další zázemí městského života Vám Bařovo město nabídne dosyta.

Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 103 m², Příkrá č.p. 441, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Lokalita | Příkrá č.p. 441, Zlín, okres Zlín | Cena | 12 850 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Voda | Vodovod |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ano | Parkovací místo | Ne |
| Sklep | Ano | Plocha sklepa | 9 m ² |
| Terasa | Ano | Plocha terasy | 16 m ² |
| Počet nadzemních podlaží domu | 5 | Výtah | Ano |
| Energetický štítek (PENB) | C - Úsporná | Plyn | Plynovod |
| Stav | Velmi dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Užitná plocha | 103 m ² | Podlahová plocha | 127 m ² |
| Dispozice | 3+kk | Vytápění | Plynový kotel |
| Podlaží bytu | 2 | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | | |

Dovolujeme si Vám nabídnout exkluzivní prostorný byt 3kk o celkové užitné ploše 127m² v žádané lokalitě Lesní čtvrť ve Zlíně v polyfunkčním domě Citadela na ul. Příkrá 441. Elegantní, tichý, světlý a užitelsky příjemný byt s velkými pokoji a prostornou terasou je umístěn ve 3. patře bytového domu. Praktické dispoziční řešení nabízí: * Vstupní chodbu s hostovskou toaletou * Obývací pokoj s otevřenou kuchyní a jídelnou se vstupem na terasu * Master ložnici s boxspring postelí * Dětský pokoj popř. pracovnu * Koupelnu s rohovou vanou, WC+bidet, s walk-in sprchovým koutem Nabízený byt splňuje parametry moderního bydlení v reprezentativní vilové čtvrti, poskytuje dokonalé soukromí s dostupností 3min jízdy do centra. Veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti- školy, školky,dětská hřiště, ordinace, fitness,kavárna, samoobsluha. Přímou zastávku trolejbusu. Možnost využití zahrady se vzrostlými stromy. V pěší blízkosti přilehlého lesa, který vyzývá k relaxaci a procházkám. Byt nebyl využíván, odpovídá zcela novému stavu. Prodává se kompletně vybaven. *Luxusní nábytek na míru od Hanák interier *Dřevěné parkety *Hliníková okna *Klimatizace *Vybavená kuchyně s vinotékou *Videotelefon *Nádherný výhled do zeleně *Krytá terasa *Parkovací stání v garáži *Prostorný sklep *Nízké provozní náklady Nenechte si ujít prohlídku této vyjimečné nemovitosti!

Fotodokumentace



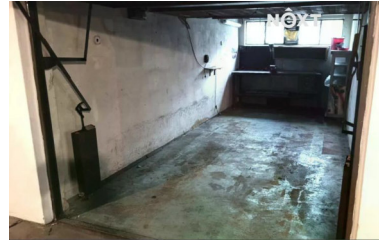
Prodej, Garáž, 17 m², L. Váchy, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

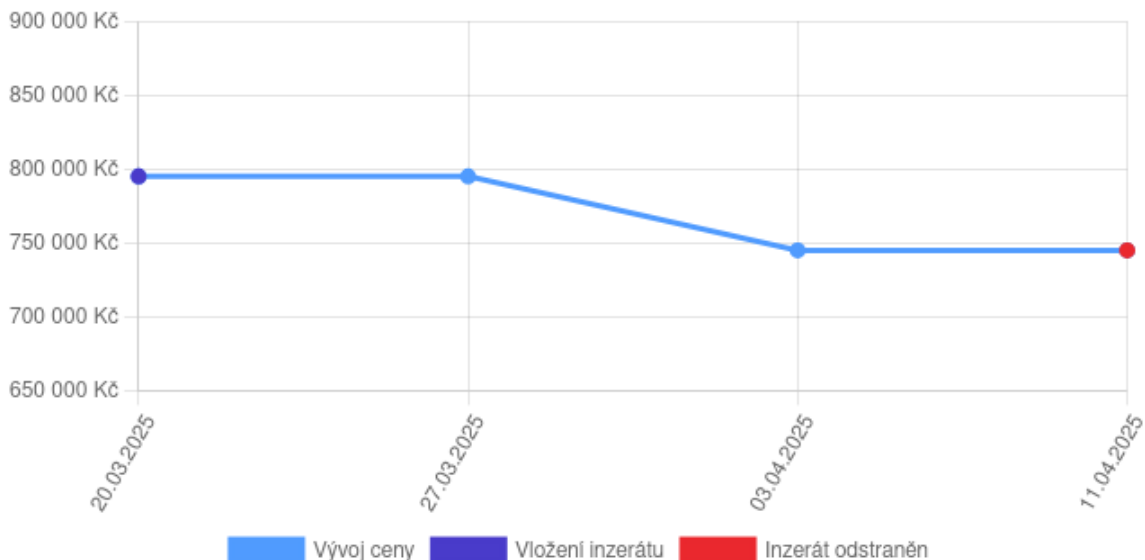
| | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Lokalita | L. Váchy, Zlín, okres Zlín | Cena | 745 000 Kč |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Vybaveno | Ne |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | Elektrína | 230V |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nehospodárná | Stav | Dobrý |
| Stav objektu | Dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Užitná plocha | 17 m ² | Poloha nemovitosti | Rušná část obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Vlak, Silnice, Dálnice, Autobus |

Nabízíme na prodej garáž v garážovém domě na ulici L. Váchy č. ev. 556. Garáž má rozměr 2,7 x 6,2 m a je k dispozici ihned. Více informací u makléře.

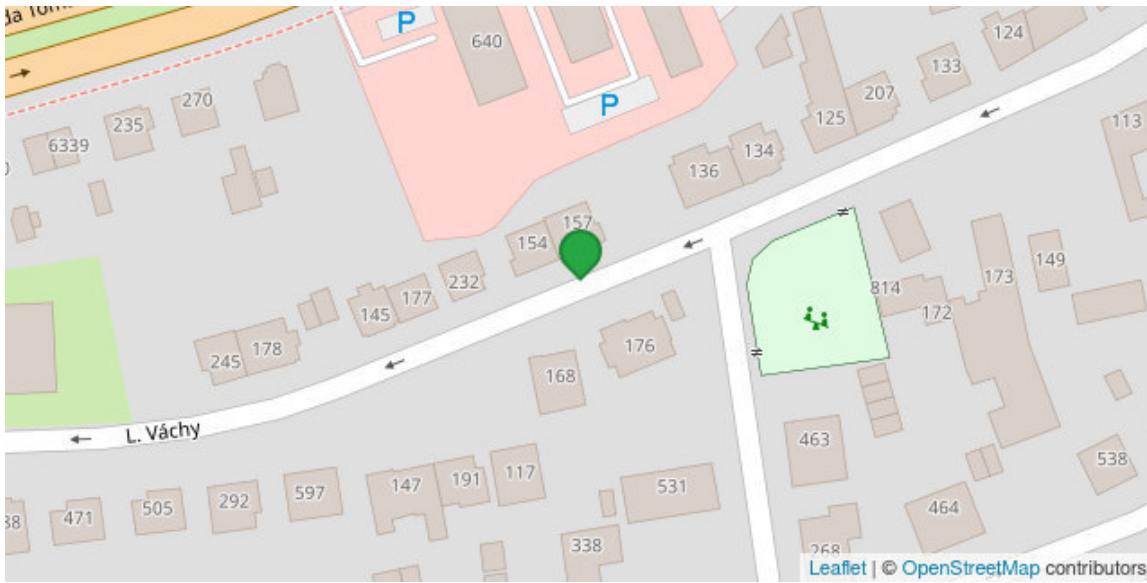
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



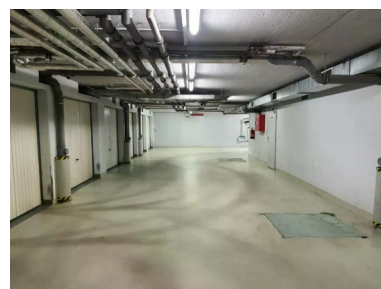
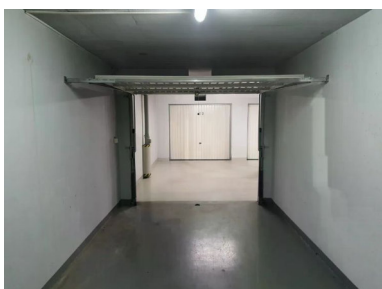
Prodej, Garáž, 17 m², Na Honech I, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

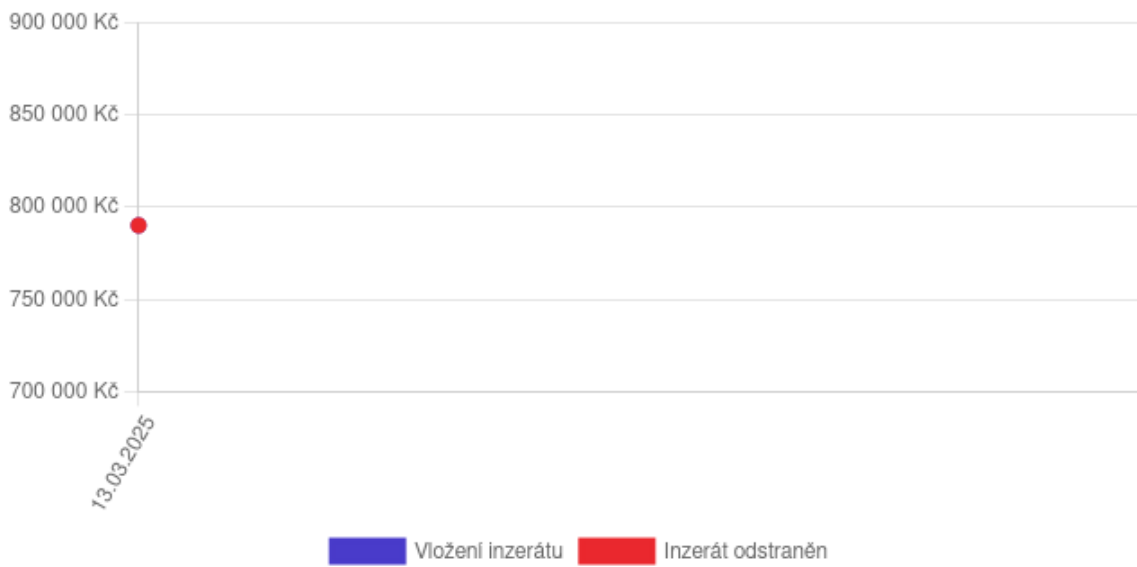
| | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Lokalita | Na Honech I, Zlín, okres Zlín | Cena | 790 000 Kč |
| Vybaveno | Ano | Energetický štítek (PENB) | C - Úsporná |
| Stav | Velmi dobrý | Konstrukce | Smíšená |
| Rok výstavby | 2008 | Užitná plocha | 17 m ² |
| Typ objektu | Patrový | | |

Exkluzivní nabídka garáže k prodeji. V zastoupení nabízím nebytovou jednotku, která je evidována v katastru nemovitostí jako garáž. Tato jednotka je situována ve vyhledávané lokalitě města Zlína, ve čtvrti Jižní Svahy, ulice Na Honech I. Garáž je umístěna v suterénu bytového domu č.p. 5539, který byl postaven v roce 2008. Příjezd je z místní komunikace v ulici Na Honech I. Vjezd do suterénních prostor je přes elektrická sekční vrata. Garáž je umístěna jako koncová. Vnitřní rozměry garáže jsou 2,86 x 6,0 m, světlá výška je 2,49 m. Vrata garáže jsou ocelová, manuálně otevírává směrem nahoru. Stavební otvor pro vrata má šířku 2,4 m a výšku 2,14 m. Stěny garáže a strop jsou ze železobetonu. Podlaha garáže je opatřena ochranným nátěrem. V garáži je umístěno světlo. Měsíční náklady související s fondem oprav a správou jednotky jsou ve výši 1.053 Kč. Nebytová jednotka garáže je nabízena za cenu 790.000 Kč, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Cena zahrnuje provizi a právní služby. Garáž je aktuálně volná, bez nájemního vztahu, k okamžitému využití. Průkaz energetické náročnosti budovy uvádí hodnotu C.

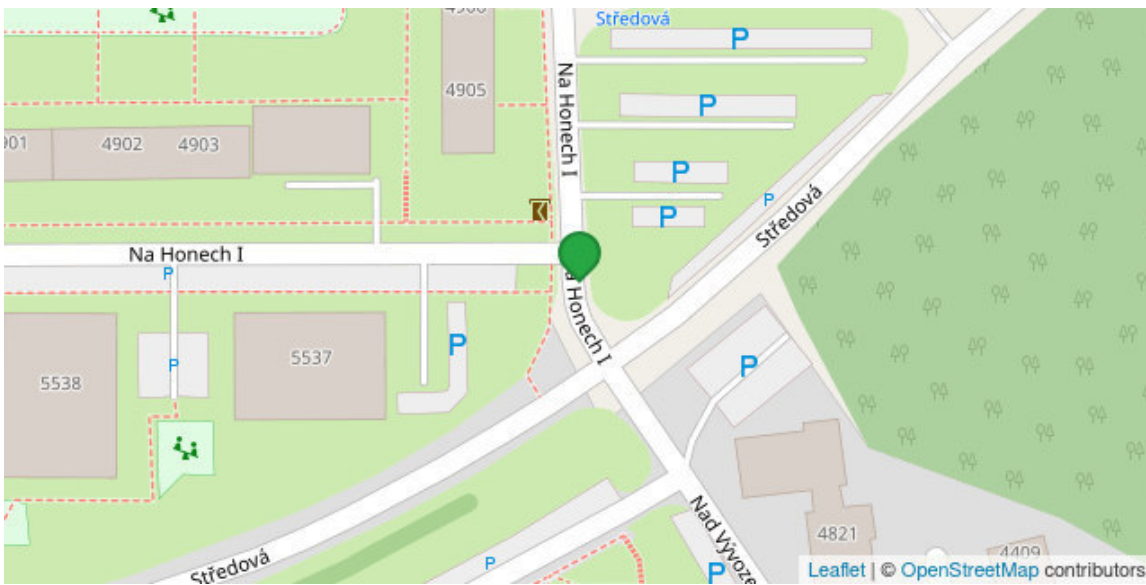
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



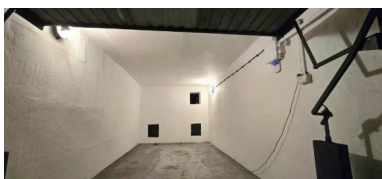
Prodej, Garáž, 17 m², Strážná, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

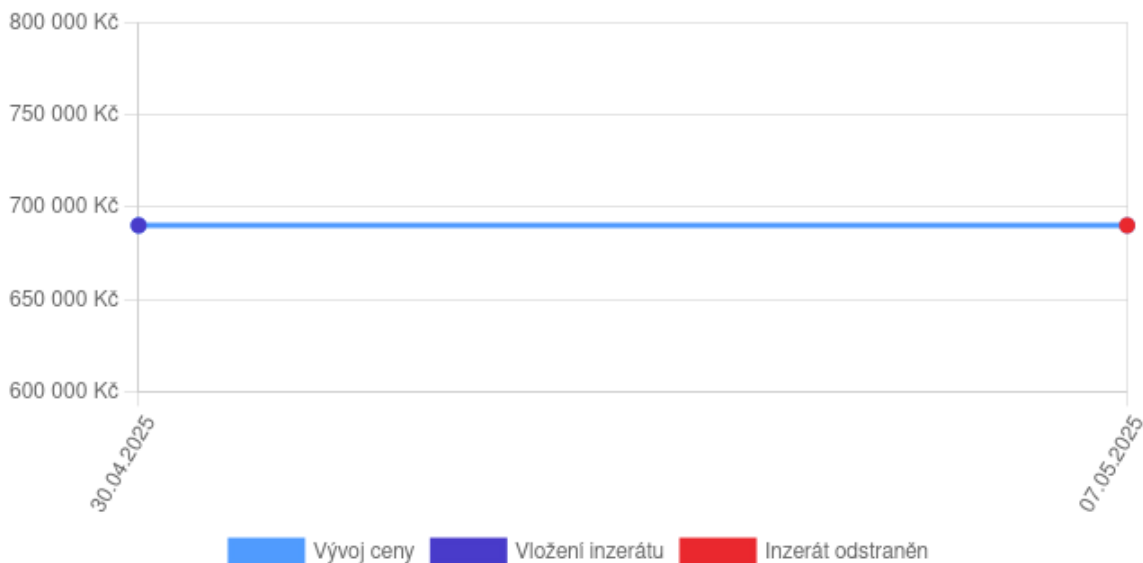
| | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|
| Lokalita | Strážná, Zlín, okres Zlín | Cena | 690 000 Kč |
| Vybaveno | Ano | Stav | Velmi dobrý |
| Konstrukce | Cihlová | Užitná plocha | 17 m ² |
| Typ objektu | Patrový | | |

Nabízíme k prodeji garáž o výměře 17 m², která se nachází ve 2. nadzemním podlaží čtyřpodlažního parkovacího domu na ulici Strážná ve Zlíně. Garáž je součástí zabezpečeného objektu s vjezdem přes automatickou bránu. Přístup pro pěší je možný pouze přes zabezpečené dveře – vstup mají výhradně vlastníci garáží. Celý objekt je monitorován kamerovým systémem, což zajišťuje vysokou úroveň bezpečí. V garáži je zavedena elektřina, což oceníte např. při údržbě vozu či doplňování baterie. Jedná se o ideální prostor pro bezpečné parkování nebo investici. Pro více informací či domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

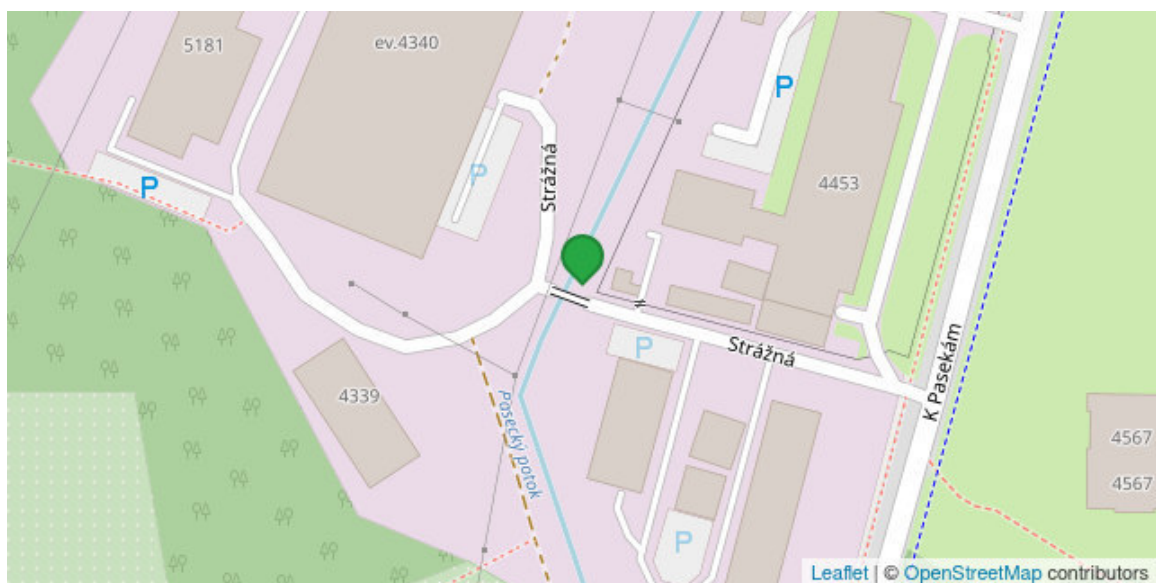
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



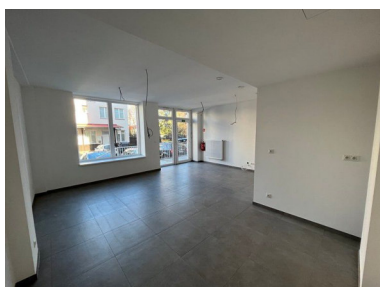
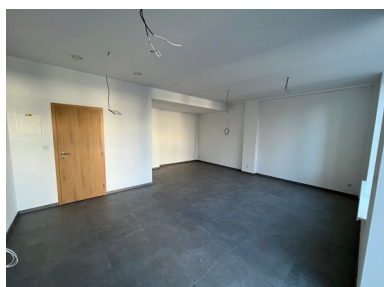
Prodej, Komerční nemovitost, 37 m², Ševcovská č.p. 3350, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Lokalita | Ševcovská č.p. 3350, Zlín, okres Zlín | Cena | 2 999 000 Kč |
| Druh komerční nemovitosti | Obchodní prostor | Voda | Vodovod |
| Energetický štítek (PENB) | C - Úsporná | Stav | Novostavba |
| Konstrukce | Cihlová | Užitná plocha | 37 m ² |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Poloha nemovitosti | Centrum obce |

Nebytový komerční prostor o ploše 37 m² s přímým vstupem z ulice je umístěn v přízemí nově dokončeného projektu Rezidence Ševcovská v lokalitě širšího centra města Zlína na ulici Ševcovská. Obchodní plocha s proskleným vstupem je vhodná pro služby typu kadeřnictví, masáže, beauty salon, čajovna, ale i na klasické kanceláře. Součástí vybavení je odolná podlaha, plastová velkoformátová okna, sociální zařízení. Vytápění je zajištěno centrálním teplovodem. Před objektem je k dispozici 10 veřejných parkovacích stání. Budova se nachází v obytné zóně ulice Ševcovská s dobrou dopravní dostupností a poměrně vysokou hustotou obyvatelstva, což je ideální prostor pro podnikání, zejména v oblasti obchodu či služeb. Strategická, dobře přístupná poloha se nachází blízko zastávky MHD na Tř. T. Bati. Za pár minut je možné dojít přes Kvítkovou ulici na hlavní Náměstí Míru. Podlahová plocha 37,5 m².

Fotodokumentace



Přřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6110/2023-705 Datum podání: 28.07.2023 Datum zplatnění: 24.08.2023 Cena: -

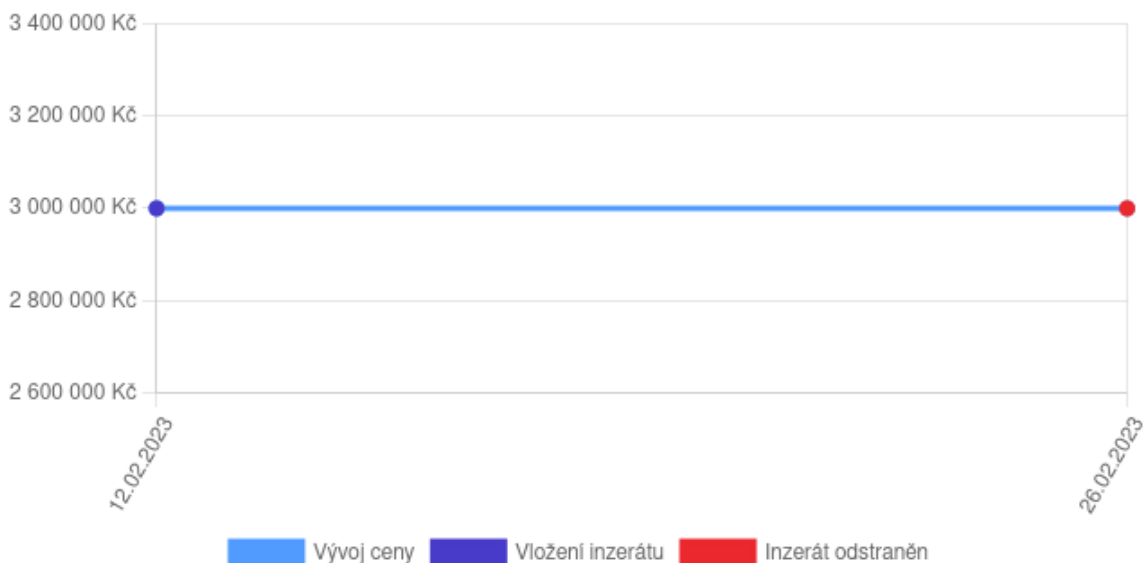
Nemovitosti v transakci

Komerční nemovitost, Ševcovská č.p. 3350, Zlín, okres Zlín

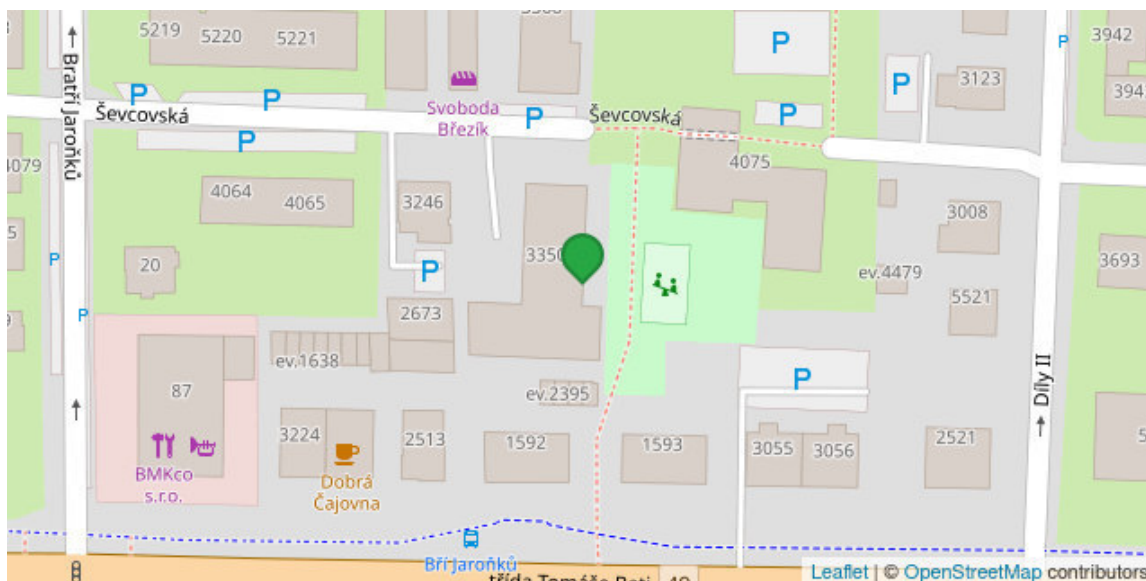
Konstrukce: cihlová, Velikost: 37 m², Plocha pozemku: 1461 m²

jednotka č. 33500102, dílna nebo provozovna v budově č.p. 3350, část obce Zlín, na parcele st. 4245 Zlín (součástí je stavba č.p. 3350, čst obce Zlín), podíl na společných částech domu a pozemku 375/24625

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



Mapové zobrazení



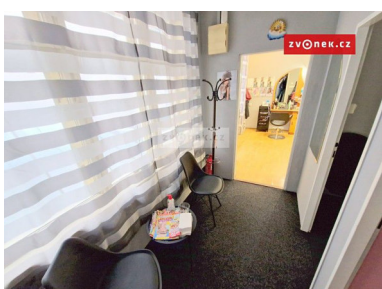
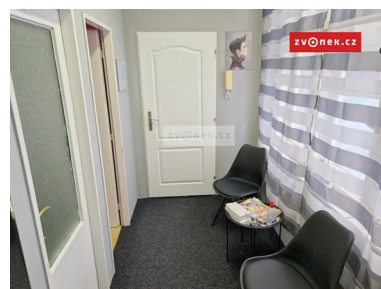
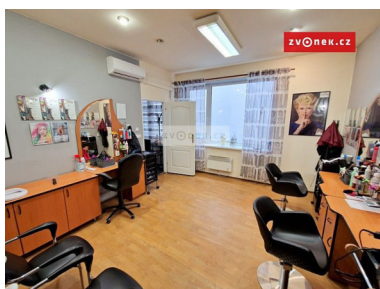
Prodej, Komerční nemovitost, 47 m², Zarámí č.p. 78, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Lokalita | Zarámí č.p. 78, Zlín, okres Zlín | Cena | 2 699 000 Kč |
| Druh komerční nemovitosti | Kancelář | Poznámka k ceně | včetně provize RK a právních služeb |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | B - Velmi úsporná |
| Plyn | Individuální | Stav | Velmi dobrý |
| Konstrukce | Cihlová | Užitná plocha | 47 m ² |
| Vytápění | Elektrokotel | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Dostupnost dopravy | Dálnice, Vlák, Silnice, Autobus | | |

Nabízíme prodej exkluzivního kancelářského/obchodního prostoru v centru města Zlín - ul. Zarámí. Komerční prostory se nachází v 1. patře zděného bytového domu a skládají se ze vstupní chodby, 2 menších místností (sklad), čekárny, dalších 2 místností (šatna se sprchou, sklad) a hlavní místnosti (v současné době kadeřnictví). Jednotka je ve velmi slušném stavu, po téměř kompletní rekonstrukci. Komerční prostory jsou vhodné jako kanceláře, provozovna (služby - kadeřnictví, kosmetika, masáže, atd.), prodejna atd. Prohlídku Vám rád zajistí náš realitní specialista.

Fotodokumentace



Přřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-3051/2023-705 Datum podání: 13.04.2023 Datum zplatnění: 09.05.2023 Cena: -

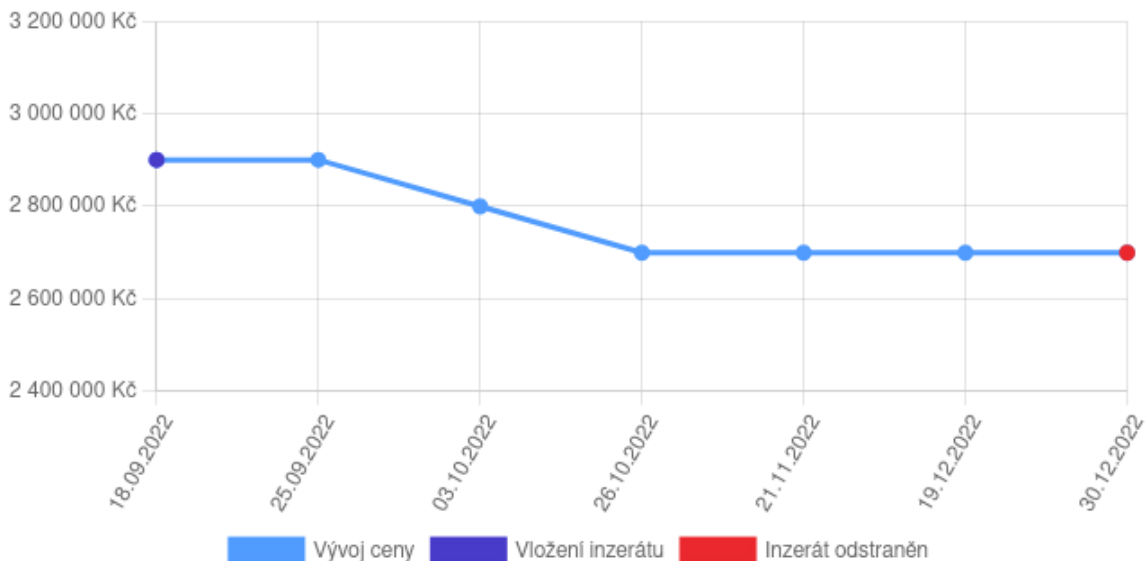
Nemovitosti v transakci

Komerční nemovitost, Zarámí č.p. 78, Zlín, okres Zlín

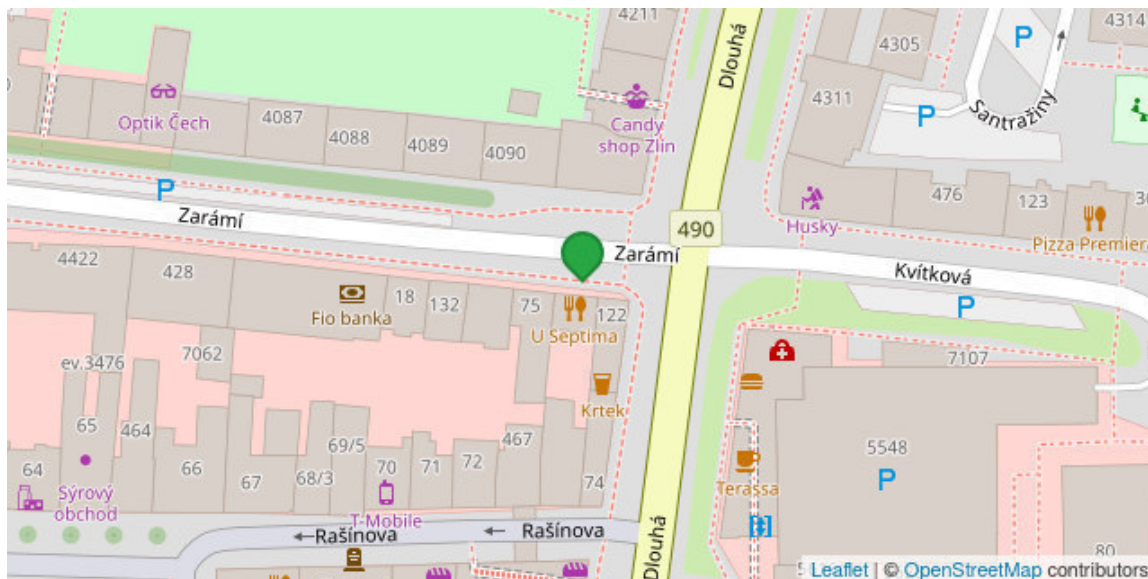
Konstrukce: smíšená, Plocha pozemku: 184 m²

jednotka č. 780004, dílna nebo provozovna v budově č.p. 78, část obce Zlín, na parcele st. 254/2 Zlín (součástí je stavba č.p. 78, část obce Zlín), podíl na společných částech domu a pozemku 132/1000

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



Mapové zobrazení



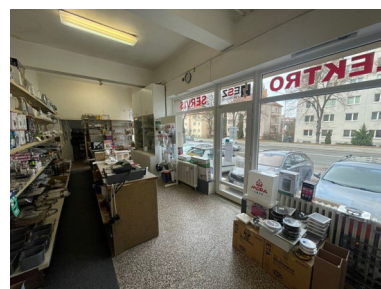
Prodej, Komerční nemovitost, 58 m², třída Tomáše Bati č.p. 3935, Zlín, okres Zlín

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Lokalita | třída Tomáše Bati č.p. 3935, Zlín, okres Zlín | Cena | 3 500 000 Kč |
| Druh komerční nemovitosti | Obchodní prostor | Voda | Vodovod |
| Elektřina | 230V | Stav | Dobrý |
| Konstrukce | Cihlová | Rok rekonstrukce | 2010 |
| Užitná plocha | 58 m ² | Podlahová plocha | 58 m ² |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Poloha nemovitosti | Centrum obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Silnice |

Nabízím k prodeji obchodní prostory o celkové ploše 58 m² se dvěma výlohami orientovanými přímo do hlavní třídy Tomáše Bati ve Zlíně, které se nacházejí v přízemí zděného bytového domu po revitalizaci. Prodejna je situovaná cca 500 za divadlem ve směru na Vizovice, je přístupná přímo z ulice a je možné ji rozdělit i na dva vchody. Sestává z obchodních prostor cca 40 m², kanceláře cca 12 m², skladu cca 4 m² a soc. zařízení cca 2 m² (záchod s umyvadlem). Prodejna je dlouhodobě užívána jako zaběhnutý elektroservis. Jedná se o nebytovou jednotku v osobním vlastnictví. Měsíční náklady na provoz činí cca 5 tis. Kč. Parkování je možné na pozemku před domem.

Fotodokumentace



Přřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6917/2023-705 Datum podání: 24.08.2023 Datum zplatnění: 19.09.2023 Cena: -

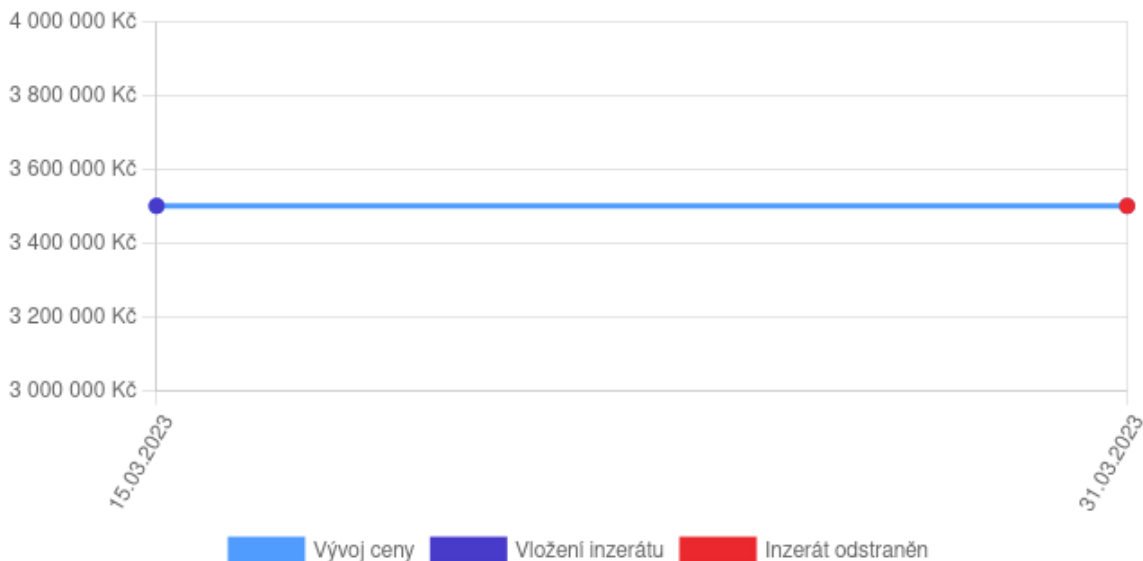
Nemovitosti v transakci

Komerční nemovitost, třída Tomáše Bati č.p. 3935, Zlín, okres Zlín

Konstrukce: smíšená, Plocha pozemku: 449 m²

jednotka č. 39350029, jiný nebytový prostor v budově č.p. 3935, 3936, část obce Zlín, na parcele st. 4844 Zlín, podíl na společných částech domu a pozemku 1450/42611

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



Mapové zobrazení

