

## ZNALECKÝ POSUDEK č.: 075/2021

### Stanovení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Staré Město u Uherského Hradiště

pro potřeby jednání insolvenčního správce s bankovní institucí

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1. CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3  
25 stran včetně úvodní strany a 11 stran  
příloh

17. 6. 2021

20. 5. 2021

18. 6. 2021

Ing. Petr Turczer

Ing. Ivana Krečová

Zadavatel:  
Totisko a partneři, v.o.s.  
sídlo: Řípka 1876/25, Vinohrady, 130 00 Praha 3  
IČ: 018 16 382  
obchodní rejstřík: A 26773 vedená u Městského soudu v Praze

Vypracoval znalecká kancelář:  
Grant Thornton Appraisal services a.s.  
sídlo: Pujmanova 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 275 99 562  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23997  
zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.  
234/2008-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č. 173/2012-ODS-S2N/17 ze prvního  
oddílu seznamu ústavně vyhlášených pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika,  
Ekologie, Právní vědy a řízení, Elektrotechnika a Kybernetika

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionálů, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

## Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



**750 mil. Kč**  
Roční obrát 2019



**22**  
partnerů



**400+**  
zaměstnanců



**3** kanceláře  
Praha • Brno • Ostrava



## SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

17. 6 .2021

Tomko a partneři, v.o.s.

Řípská 1676/25

130 00 Praha 3

(dále také „Zadavatel“)

Znalecký posudek byl zpracován pro účel jednání insolvenčního správce s bankovní institucí

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví SJM Alagia Alessandro a Marchi Jana nacházející v obci 550752 Staré Město v katastrálním území 754617 Staré Město u Uherského Hradiště na listu vlastnictví číslo 4218 k datu ocenění 2. 6. 2021. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětného nemovitého majetku pro účely jednání insolvenčního správce s bankovní institucí.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 2. 6. 2021 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 11 369 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

# OBSAH

|          |                                                            |           |          |                                                                                   |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ZADÁNÍ</b>                                              | <b>5</b>  | <b>4</b> | <b>VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>                                                        | <b>16</b> |
| 1.1      | ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU       | 5         | 4.1      | POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI                         | 16        |
| 1.1.1    | Předmět ocenění                                            | 5         | 4.1.1    | Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen | 16        |
| 1.1.2    | Datum ocenění                                              | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.2      | ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU                            | 5         | <b>5</b> | <b>ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                                             | <b>18</b> |
| 1.3      | SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM                            | 5         | 5.1      | VÝCHODISKO                                                                        | 18        |
| 1.4      | ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY           | 5         | 5.2      | STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM                         | 18        |
| 1.5      | STANDARD HODNOTY                                           | 6         | 5.2.1    | Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs       | 18        |
| 1.6      | VÝČET PODKLADŮ                                             | 7         | 5.2.2    | Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC                                       | 21        |
| 1.6.1    | Postup při výběru zdrojů dat                               | 7         | 5.2.3    | Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Staré Město                           | 21        |
| 1.6.2    | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis                  | 7         | 5.2.4    | Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem                         | 21        |
| 1.6.3    | Ověření věrohodnosti zdroje dat                            | 8         | <b>6</b> | <b>SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ</b>                                         | <b>22</b> |
| 1.7      | SEZNAM ZKRATEK                                             | 8         | 6.1      | INTERPRETACE VÝSLEDKŮ                                                             | 22        |
| <b>2</b> | <b>METODOLOGIE</b>                                         | <b>10</b> | 6.2      | KONTROLA POSTUPU ZNALCE                                                           | 22        |
| 2.1      | ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ                                      | 10        | <b>7</b> | <b>ZÁVĚR</b>                                                                      | <b>23</b> |
| 2.2      | OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ | 10        | <b>8</b> | <b>SEZNAM PŘÍLOH</b>                                                              | <b>24</b> |
| 2.3      | PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM         | 10        | <b>9</b> | <b>POSLEDNÍ STRANA</b>                                                            | <b>25</b> |
| <b>3</b> | <b>POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                              | <b>12</b> |          |                                                                                   |           |
| 3.1      | MÍSTNÍ ŠETŘENÍ / INSPEKCE NEMOVITOSTÍ STARÉ MĚSTO          | 12        |          |                                                                                   |           |
| 3.2      | POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ STARÉ MĚSTO                     | 12        |          |                                                                                   |           |
| 3.2.1    | Popis Nemovitostí Staré Město                              | 13        |          |                                                                                   |           |
| 3.3      | VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ    | 15        |          |                                                                                   |           |

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění níže definovaného předmětu ocenění.

### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 4218, katastrální území 754617 Staré Město u Uherského Hradiště, obec 550752 Staré Město, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. st. 114/3, výměra: 206 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 114/3“), součástí pozemku je stavba: Staré Město č.p. 341, způsob využití: bydlení (dále také „Rodinný dům 341“);
- ii) pozemek p. č. st. 994, výměra: 401 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 994“), součástí pozemku je stavba: Staré Město č.p. 976, způsob využití: bydlení (dále také „Rodinný dům 976“);
- iii) pozemek p. č. 3192, výměra: 1 542 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 3192“);
- iv) pozemek p. č. 3206/4, výměra: 1 553 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 3206/4“);
- v) pozemek p. č. 3206/5, výměra: 346 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 3206/5“);
- vi) pozemek p. č. 6053/251, výměra: 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 6053/251“);
- vii) pozemek p. č. 6053/253, výměra: 120 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 6053/253“);
- viii) pozemek p. č. 6053/257, výměra: 452 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 6053/257“).

(pozemky body i) až viii) dále také „Pozemky“)

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti Staré Město“)

### 1.1.2 Datum ocenění

2. 6. 2021

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely jednání insolvenčního správce s bankovní institucí.

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

## 1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů z roku 2020 (International Valuation Standards 2020, dále také „IVS 2020“), účinných od 31. 1. 2020, a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost

navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.

- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.
- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.
- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, který není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za



nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Nikoli v tísní – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

GT proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu jako určitou formu objektivizace a zakládá své postupy na principech objektivizace dat. Tržní hodnota stanovená GT nevychází čistě pouze z tržních dat, i když tato využívá GT nejvíce, ale v určitých případech je nucena vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejasnosti při výběru z více zdrojů vycházet z uzancí (viz Mařík M. a kolektiv, 2018<sup>1</sup> str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

<sup>1</sup>Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5

## 1.6 Výčet podkladů

### 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

### 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 754617 Staré Město u Uherského Hradiště, list vlastnictví číslo 4218 ze dne 15. 4. 2021.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 2. 6. 2021, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- B. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- C. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme dále využili údaje z následujících databází:

- D. Databáze společnosti Bloomberg Finance L.P. (dále také „BBG“).

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- E. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- F. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.

- G. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- H. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- I. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- J. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- K. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- L. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.
- M. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- N. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

### 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklad A. od Zadavatele považujeme za věrohodný a správný.

Podklady z výše popsanych databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body B. až N. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

### 1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

|           |                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| GT, my    | Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582                          |
| Zadavatel | Tomko a partneři, v.o.s.                                                        |
| ČR        | Česká republika                                                                 |
| USA       | Spojené státy americké                                                          |
| EU        | Evropská unie                                                                   |
| IVS       | International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)             |
| IFRS      | International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)      |
| ZoZ       | Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech |
| VoVZČ     | Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti                            |
| OR        | obchodní rejstřík                                                               |
| MMF       | Mezinárodní měnový fond                                                         |
| ČNB       | Česká národní banka                                                             |
| ČSÚ       | Český statistický úřad                                                          |
| MPO       | Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky                                 |
| MFČR      | Ministerstvo financí České republiky                                            |
| MPSV      | Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky                            |



|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| ÚPV         | Úřad průmyslového vlastnictví         |
| POVIS       | Povodňový informační systém           |
| ČÚZK        | Český úřad zeměměřičský a katastrální |
| KN          | katastr nemovitostí                   |
| Kč          | koruna česká                          |
| EUR         | euro                                  |
| USD         | americký dolar                        |
| koronavirus | onemocnění SARS-CoV-2                 |
| LV          | list vlastnictví                      |
| NP          | nadzemní podlaží                      |
| PP          | podzemní podlaží                      |

## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

### 2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

**Výnosový přístup** předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

**Nákladový přístup** (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

### 2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



---

## NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

---

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

### 3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ivana Krečová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. a také informace získané na místním šetření a nashromážděné z veřejně dostupných zdrojů.

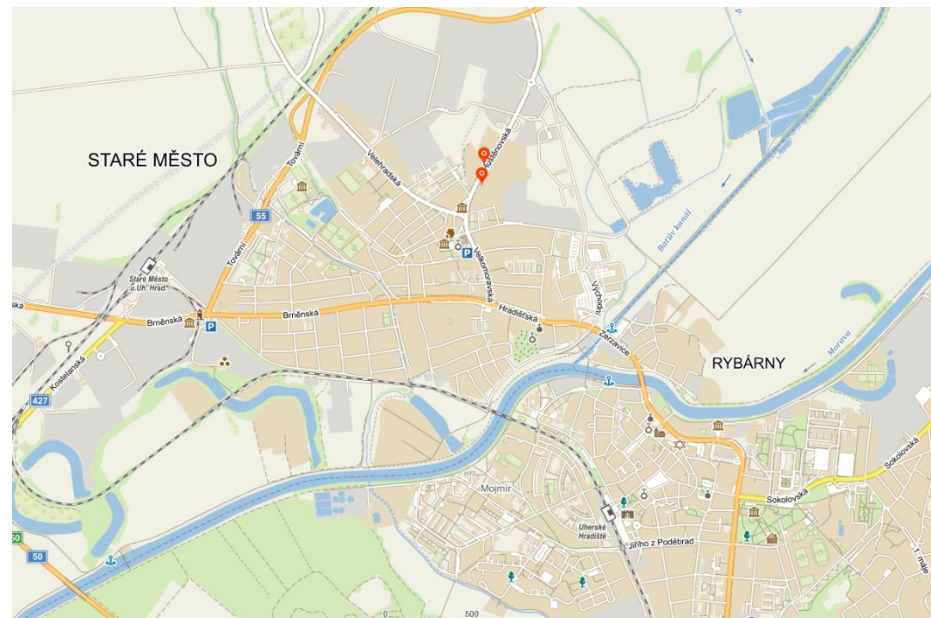
#### 3.1 Místní šetření / inspekce Nemovitostí Staré Město

Místní šetření bylo provedeno dne 2. 6. 2021 na adrese Huštěnovská 341, 686 03 Staré Město, resp. Huštěnovská 976, 686 03 Staré Město za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí Staré Město a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Staré Město k datu ocenění.

#### 3.2 Poloha a popis Nemovitostí Staré Město

Nemovitosti Staré město se nachází na severním okraji města Staré Město na adrese Huštěnovská 341, 686 03 Staré Město, resp. Huštěnovská 976, 686 03 Staré Město.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí Staré Město v rámci města Staré Město



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel města Staré Město k datu ocenění činí 6 661.

Město Staré Město je situováno v jihozápadní části Zlínského kraje, přibližně 1,5 km od centra Uherského Hradiště.

Dopravní dostupnost lokality, ve které se Nemovitosti Staré Město nachází, je na velmi dobré úrovni. Nemovitosti Staré Město jsou dostupné z ulice Huštěnovská ze silnice třetí třídy č. 42824, která se napojuje na silnici první třídy č. 55 a dále na mezinárodní silnici E50. Veřejná doprava je zajištěna pravidelnými autobusovými linkami, v blízkosti Nemovitostí Staré Město se nachází zastávka Staré Město, Huštěnovská. Linky autobusové dopravy propojují Staré Město s okolními vesnicemi a městy jako Uherské

Hradiště či Zlín. Ve Starém Městě se rovněž nachází vlaková stanice Staré Město u Uherského Hradiště, která leží na mezinárodním železničním koridoru.

Ve městě je dobrá občanská vybavenost – městský úřad, pošta, mateřská, základní i střední škola, obchody, restaurace, kulturní zařízení, sportovní prostory, muzea a zdravotní zařízení. Komplexní občanská vybavenost se nachází v přilehlém Uherském Hradišti.

Okolní zástavbu Nemovitostí Staré Město tvoří stabilizovaná obytná oblast.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

### 3.2.1 Popis Nemovitostí Staré Město

#### 3.2.1.1 Rodinný dům 341

Rodinný dům 341 stojící na Pozemku st. 114/3 je určen jako objekt k bydlení. Jedná se o dům s půdorysem do tvaru L.

Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu, s jedním nadzemním podlažím a nevyužívaným podkrovím. Fasáda domu je z jižní přístupové části zateplená. Stavba není podsklepená. Stropy i krov domu je dřevěný, střecha je sedlového tvaru opatřená taškovou pálenou krytinou. Okna jsou dřevěná prokazující známky stárí. Okna směřující do ulice jsou zaopatřena roletami. Nášlapná vrstva podlah je z keramické dlažby.

Objekt je napojen na septik, voda využívána z vlastní studny. Vytápění objektu je zajištěno krbem na tuhá paliva, v domě se také nachází elektrické přímotopy, které jsou však k datu ocenění nefunkční. K domu náleží podlouhlá rovinatá zahrada. K domu byla přistavěna jednoduchá hospodářská dřevěná pergola bez vlivu na hodnotu oceňované nemovitosti.

V katastru nemovitostí není zakreslena veranda, která je přistavěná do dvora a část východního dvorního křídla.

Rok výstavby není zjištěn, odhaduje se okolo roku 1960 a k následným úpravám došlo kolem roku 1995-2005.

Celkový stavebně – technický stav Rodinného domu 341 je horší s provedenými částečnými rekonstrukčními úpravami.

**Tabulka 3-1 Přehled užitných ploch Rodinného domu 341**

| Podlaží | Místnost | Užitná plocha [m²] |
|---------|----------|--------------------|
| 1. NP   | Vstup    | 2,21               |

| Podlaží       | Místnost      | Užitná plocha [m²] |
|---------------|---------------|--------------------|
|               | Chodba        | 11,30              |
|               | Obývací pokoj | 18,57              |
|               | Pokoj         | 10,96              |
|               | Pokoj         | 16,04              |
|               | Jídelna       | 12,28              |
|               | Kuchyň        | 3,99               |
|               | Koupelna      | 4,73               |
| <b>Celkem</b> |               | <b>80,08</b>       |

*Zdroj: místní šetření, vlastní úprava*

#### 3.2.1.2 Rodinný dům 976

Rodinný dům 976 stojící na Pozemku st. 994 je určen jako objekt k bydlení. Dům je rozdělen na tři bytové jednotky, kdy dvě se nacházejí v přízemí z uliční strany. Všechny jednotky jsou aktuálně pronajímány. Půdorys domu je ve tvaru L s navazující zastřešenou a obezděnou dvorní částí s bazénem, posilovnou a dvojgaráží.

Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu, která je částečně podsklepená. Jedná se o řadový dům s jedním nadzemním podlažím a využívaným podkrovím. Fasáda domu je zateplená. Krov domu je dřevěný, střecha je z uliční strany zaopatřená taškovou betonovou krytinou a živičnou z dvorní části. Okna jsou plastová. Nášlapná vrstva podlah je z keramické dlažby a laminátová. Některé části domu jsou vybaveny klimatizací.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu je zajištěno centrálním plynovým kotlem a voda je ohřívána elektrickým boilerem. K domu náleží podlouhlá rovinatá zahrada.

Stavba není ve dvorní části zásadně zakreslená v katastru nemovitostí.

Dům byl původně vystavěn pravděpodobně v 50. letech minulého století a od roku 2000 došlo k celkové adaptaci.

Celkový stavebně – technický stav Rodinného domu 976 a všech jednotek je horší s provedenými částečnými rekonstrukčními úpravami.

**Tabulka 3-2 Přehled užitných ploch Rodinného domu 976**

| Podlaží            | Místnost      | Užitná plocha [m²] |
|--------------------|---------------|--------------------|
| Byt uliční severní |               |                    |
| 1. NP              | Obývací pokoj | 24,99              |
|                    | Pokoj         | 13,59              |

| Podlaží          | Místnost        | Užitná plocha [m²] |
|------------------|-----------------|--------------------|
|                  | Koupelna        | 9,28               |
|                  | Vstup           | 1,54               |
|                  | WC              | 1,28               |
|                  | sklep (kotelna) | 15,92              |
|                  | společná hala   | 12,44              |
| Byt uliční jižní |                 |                    |
| 1. NP            | Byt*            | 22,09              |
| Byt dvorní       |                 |                    |
|                  | Šatna           | 8,80               |
|                  | Chodba          | 13,69              |
|                  | WC              | 2,20               |
|                  | Koupelna        | 3,26               |
|                  | Prádelna        | 7,32               |
| 1. NP            | Jídelna         | 12,09              |
|                  | Kuchyň          | 14,00              |
|                  | Chodba          | 4,92               |
|                  | Kotelna         | 18,84              |
|                  | Chodba          | 4,93               |
|                  | Komora          | 2,39               |
| 1. PP            | Sklep           | 8,82               |
|                  | Obývací pokoj   | 17,40              |
|                  | Hala            | 37,36              |
|                  | Koupelna        | 5,17               |
|                  | Chodba          | 10,80              |
|                  | Šatna           | 12,34              |
|                  | Pokoj           | 10,44              |
| 2. NP            | Šatna           | 9,88               |
|                  | Ložnice         | 20,61              |
|                  | Koupelna        | 7,10               |
|                  | Šatna           | 1,49               |
|                  | Kuchyňka        | 2,75               |
|                  | Pokoj           | 20,02              |
|                  | Pokoj           | 18,20              |
|                  | Schody          | 2,63               |

| Podlaží | Místnost | Užitná plocha [m²] |
|---------|----------|--------------------|
| Celkem  |          | 378,58             |

Zdroj: místní šetření, vlastní úprava

\* Pozn.: Do bytové jednotky uliční jižní nám nebyl umožněn přístup během místního šetření konaného 2.6.2021.

Užitná plocha byla vypočtena na základě přeměření obvodových zdí.

### 3.2.1.3 Pozemky

Převážná část parcel tvoří funkční celky s Rodinným domem 341 a s Rodinným domem 976. Pozemek 6053/251 a Pozemek 6053/253 se nachází mimo funkční celky.

Přehled Pozemků je spolu s jejich celkovou výměrou uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-3 Přehled Pozemků

| Pozemky                                        | Druh pozemku (způsob ochrany)     | Výměra [m²] |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Pozemky ve Funkčním celku s Rodinným domem 341 |                                   |             |
| Pozemek st.114/3                               | zastavěná plocha a nádvoří        | 206,00      |
| Pozemek 3192                                   | zahrada (zemědělský půdní fond)   | 1 542,00    |
| Pozemky ve Funkčním celku s Rodinným domem 976 |                                   |             |
| Pozemek st. 994                                | zastavěná plocha a nádvoří        | 401,00      |
| Pozemek 3206/5                                 | zahrada (zemědělský půdní fond)   | 346,00      |
| Pozemek 3206/4                                 | zahrada (zemědělský půdní fond)   | 1 553,00    |
| Pozemek 6053/257                               | orná půda (zemědělský půdní fond) | 452,00      |
| Pozemky mimo funkční celek                     |                                   |             |
| Pozemek 6053/251                               | orná půda (zemědělský půdní fond) | 33,00       |
| Pozemek 6053/253                               | orná půda (zemědělský půdní fond) | 120,00      |
| Celkem                                         |                                   | 4 653,00    |

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava



### 3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem Staré Město.

**Tabulka 3-4 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí**

| Název omezení                              | Ve prospěch                          | Zatížený                                                          | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Věcná práva zatěžující nemovitosti</b>  |                                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zástavní právo smluvní                     | Komerční banka, a.s.                 | Pozemek st.114/3, Pozemek 3192                                    | Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Nemovitostí Staré Město při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Nemovitostí Staré Město, nejedná se o hodnotu zcela objektivní. Dle našeho názoru totiž všezahrnující objektivní hodnota nemovitosti neexistuje, jelikož není jejich vlastností. Proto v tomto znaleckém posudku jsme nuceni přijmout předpoklad, že při případném (uvažovaném) zobchodování Nemovitostí Staré Město dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených váznoucích omezení. |
| Zástavní právo smluvní                     | Československá obchodní banka, a. s. | Pozemek st. 994, Pozemek 3206/5, Pozemek 3206/4, Pozemek 6053/257 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Věcné břemeno (podle listiny)              | Západomoravské elektrárny, Brno      | Pozemek 6053/253                                                  | Bez vlivu na hodnotu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Věcná práva ve prospěch nemovitostí</b> |                                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bez zápisu                                 | -                                    | -                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Další poznámky</b>                      |                                      |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nařízení předběžného opatření              | -                                    | Nemovitosti Staré Město                                           | V rámci tohoto znaleckého posudku nebudou poznámky o nařízení předběžného opatření a zahájení exekucí brány v úvahu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zahájení exekuce                           | -                                    | -                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Změna výměr obnovou operátu                | -                                    | Nemovitosti Staré Město                                           | Bez vlivu na hodnotu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Změna číslování parcel obnovou operátu     |                                      | Nemovitosti Staré Město                                           | Bez vlivu na hodnotu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

*Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování*

## 4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

*Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová*

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

### 4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

#### 4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Nemovitostí Staré Město bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře<sup>2</sup>.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti  $K_1 - K_n$ , které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti ( $JTC_o$ ), použit tzv. index oceňované nemovitosti ( $I_o$ ).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena ( $SJTC$ ).

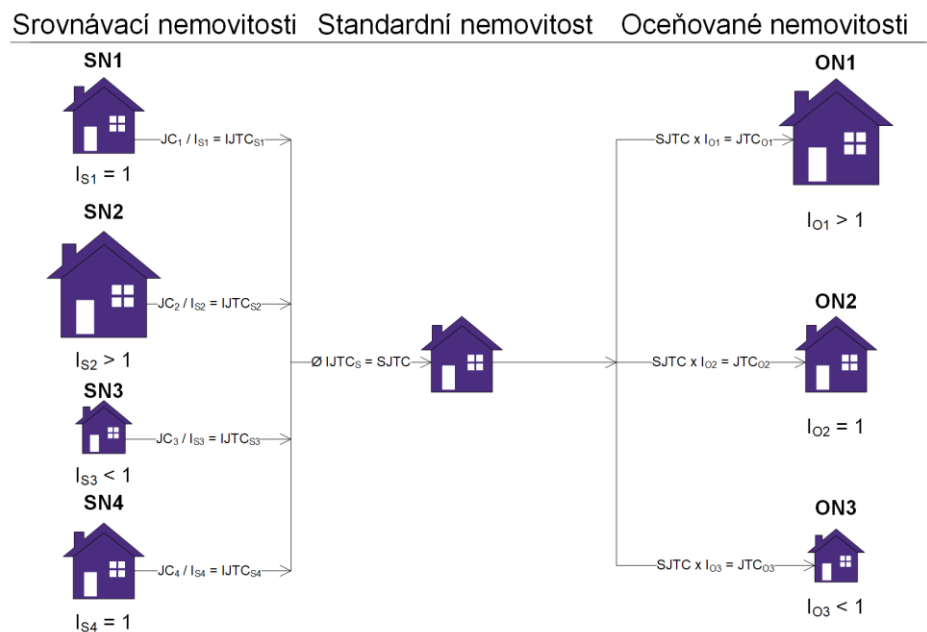
<sup>2</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí ( $I_O$ ) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí ( $JTC_O$ ), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m<sup>2</sup> užité plochy objektu.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

**Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty Nemovitostí Staré Město metodou nepřímého porovnání jednotkových cen**



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a  $I_S$  je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy  $I_S$  nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy  $I_S$  nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost O1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a  $I_O$  je u této nemovitosti

tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a  $I_O$  tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí,  $I_O$  je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

## 5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Vzhledem k tomu, že odhad hodnoty Předmětu ocenění je odvozen z ekonomické charakteristiky Předmětu ocenění, byla pro účely této kapitoly provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

### 5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako celku.

### 5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého porovnání.

#### 5.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC<sub>S</sub>

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC<sub>S</sub>).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití objektu, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo ve Starém Městě se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexů oceňovaných nemovitostí ( $I_o$ ) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

**Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti ( $I_s$ ), indexů oceňovaných nemovitostí ( $I_o$ ) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užité pro stanovení hodnoty Nemovitosti Staré Město**

| Koeficient | Název koeficientu                          |
|------------|--------------------------------------------|
| $K_1$      | Lokalita                                   |
| $K_2$      | Velikost užitné plochy [m <sup>2</sup> ]   |
| $K_3$      | Technický stav                             |
| $K_4$      | Vybavení a provedení                       |
| $K_5$      | Celková velikost pozemku [m <sup>2</sup> ] |
| $K_6$      | Příslušenství                              |
| $K_7$      | Právní aspekty                             |
| $K_8$      | Další vlivy                                |

$$I_s(I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8$$

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován rodinný dům umístěný ve Starém Městě a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

| Koeficient                                                                                | Standardní úroveň koeficientu       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Lokalita ( $K_1$ )                                                                        | Staré Město, okres Uherské Hradiště |
| Velikost užitné plochy ( $K_2$ )                                                          | 150 - 200                           |
| Technický stav ( $K_3$ )                                                                  | dobrý                               |
| Vybavení a provedení ( $K_4$ )                                                            | standardní                          |
| Celková velikost pozemku [ $m^2$ ] ( $K_5$ )                                              | 1 001 - 1 500                       |
| Příslušenství ( $K_6$ )                                                                   | běžné                               |
| Právní aspekty ( $K_7$ )                                                                  | bez vlivu                           |
| Další vlivy ( $K_8$ )                                                                     | bez vlivu                           |
| $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 = 1,00$ |                                     |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích objektů, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti a nemovitosti s realizovanými kupními cenami v únoru 2021).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-4. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím

je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztahenou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro rodinné domy publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen rodinných domů zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro rodinné domy) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

HB Index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí v podobě bytů, rodinných domů a pozemků. Index je publikován kvartálně, přičemž za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k počátku roku 2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Jeho hodnota je vždy definována s přesností na jedno desetinné místo.

Tabulka 5-3 Stanovení Indexu realizace ceny  $I_{RC}$ 

| Kvartál | HB index pro rodinné domy | Index realizace ceny $I_{RC}$ |
|---------|---------------------------|-------------------------------|
| 1/2021  | 159,20                    | 1,0000                        |

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování

Pozn.: Vzhledem k nedostupnosti dat HB indexu pro období 2/2021 je Index realizace ceny  $I_{RC}$  uvažován k období 1/2021.

### 5.2.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčích koeficientů odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) uvádí Tabulka 5-4 níže.

Tabulka 5-4 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí ( $I_s$ ) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ )

|                                                                 | 1                                        | 2                                   | 3                                  | 4                              | 5                                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Obecné informace</b>                                         |                                          |                                     |                                    |                                |                                     |
| <b>Zdroj ceny</b>                                               | Nabídková cena                           | Nabídková cena                      | Realizovaná cena                   | Realizovaná cena               | Nabídková cena                      |
| <b>Datum transakce</b>                                          | x                                        | x                                   | 1. kvartál 2021                    | 1. kvartál 2021                | x                                   |
| <b>Realizovaná cena / Nabídková cena [Kč]</b>                   | 7 490 000,00                             | 2 800 000,00                        | 4 750 000,00                       | 5 100 000,00                   | 15 000 000,00                       |
| <b>Koeficient data transakce</b>                                | 1,00                                     | 1,00                                | 1,00                               | 1,00                           | 1,00                                |
| <b>Koeficient druhu transakce</b>                               | 0,90                                     | 0,90                                | 1,00                               | 1,00                           | 0,90                                |
| <b>Upravená srovnávací cena [Kč]</b>                            | 6 741 000,00                             | 2 520 000,00                        | 4 750 000,00                       | 5 100 000,00                   | 13 500 000,00                       |
| <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                            | 187,00                                   | 89,00                               | 122,00                             | 153,00                         | 450,00                              |
| <b>JTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>                       | 36 048,13                                | 28 314,61                           | 38 934,43                          | 33 333,33                      | 30 000,00                           |
| <b>Komparace</b>                                                |                                          |                                     |                                    |                                |                                     |
| <b>Lokalita (K<sub>1</sub>)</b>                                 | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště | Staré Město, okres Uherské Hradiště | Buchlovice, okres Uherské Hradiště | Podolí, okres Uherské Hradiště | Staré Město, okres Uherské Hradiště |
|                                                                 | 1,05                                     | 1,00                                | 0,97                               | 0,90                           | 1,00                                |
| <b>Velikost užitné plochy (K<sub>2</sub>)</b>                   | 150 - 200                                | 90 - 120                            | 120 - 150                          | 150 - 200                      | 350 - 600                           |
|                                                                 | 1,00                                     | 1,10                                | 1,05                               | 1,00                           | 0,80                                |
| <b>Technický stav (K<sub>3</sub>)</b>                           | dobrý                                    | špatný                              | novostavba                         | velmi dobrý                    | novostavba                          |
|                                                                 | 1,00                                     | 0,90                                | 1,20                               | 1,05                           | 1,20                                |
| <b>Vybavení a provedení (K<sub>4</sub>)</b>                     | standardní                               | podstandardní                       | nadstandardní                      | standardní                     | nadstandardní                       |
|                                                                 | 1,00                                     | 0,95                                | 1,05                               | 1,00                           | 1,05                                |
| <b>Celková velikost pozemku [m<sup>2</sup>] (K<sub>5</sub>)</b> | < 500                                    | < 500                               | < 500                              | 500 - 1 000                    | 500 - 1 000                         |
|                                                                 | 0,90                                     | 0,90                                | 0,90                               | 0,95                           | 0,95                                |
| <b>Příslušenství (K<sub>6</sub>)</b>                            | běžné                                    | běžné                               | běžné                              | venkovní garáž                 | bazén                               |
|                                                                 | 1,00                                     | 1,00                                | 1,00                               | 1,03                           | 1,05                                |
| <b>Právní aspekty (K<sub>7</sub>)</b>                           | bez vlivu                                | bez vlivu                           | bez vlivu                          | bez vlivu                      | bez vlivu                           |
|                                                                 | 1,00                                     | 1,00                                | 1,00                               | 1,00                           | 1,00                                |
| <b>Další vlivy (K<sub>8</sub>)</b>                              | bez vlivu                                | bez vlivu                           | bez vlivu                          | bez vlivu                      | bez vlivu                           |
|                                                                 | 1,00                                     | 1,00                                | 1,00                               | 1,00                           | 1,00                                |
| <b>Index srovnávací nemovitosti (<math>I_s</math>)</b>          | 0,95                                     | 0,85                                | 1,15                               | 0,92                           | 1,01                                |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>                      | 37 945,40                                | 33 311,31                           | 33 856,03                          | 36 231,88                      | 29 702,97                           |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny a koeficientu druhu transakce\*).

\*) Koeficient druhu transakce byl užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nájemného nemovitosti je nižší než cena nabídková.



## 5.2.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí ( $I_S$ ) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ( $IJTC_S$ ) – viz Tabulka 5-4. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-5).

Tabulka 5-5 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

| Statistické vyhodnocení                       |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí        | 5                |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí      | 5                |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m²]              | 29 702,97        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m²]              | 37 945,40        |
| Směrodatná odchylka [Kč/m²]                   | 3 133,99         |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m²]      | 31 075,53        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m²]       | 37 343,51        |
| <b>Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]</b> | <b>34 209,52</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

## 5.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Staré Město

Na základě koeficientů odlišnosti  $K_1$  –  $K_8$  oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti ( $I_O$ ) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí ( $JTC_O$ ).

Tabulka 5-6 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Staré Město

|                                  | Rodinný dům 341                     | Rodinný dům 976                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Lokalita ( $K_1$ )               | Staré Město, okres Uherské Hradiště | Staré Město, okres Uherské Hradiště |
|                                  | 1,00                                | 0,95                                |
| Velikost užitné plochy ( $K_2$ ) | 50 - 90                             | 350 - 600                           |
|                                  | 1,15                                | 0,80                                |
| Technický stav ( $K_3$ )         | špatný                              | horší                               |
|                                  | 0,90                                | 0,95                                |
| Vybavení a provedení ( $K_4$ )   | podstandardní                       | standardní, zanedbaná údržba        |

|                                              | Rodinný dům 341         | Rodinný dům 976         |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                              | 0,95                    | 0,95                    |
| Celková velikost pozemku [ $m^2$ ] ( $K_5$ ) | 1 501 - 2 000           | 2 001 - 3 000           |
|                                              | 1,05                    | 1,10                    |
| Příslušenství ( $K_6$ )                      | běžné                   | bazén, garáž, posilovna |
|                                              | 1,00                    | 1,05                    |
| Právní aspekty ( $K_7$ )                     | menší vady v zákresu KN | větší vady zákresu v KN |
|                                              | 0,95                    | 0,85                    |
| Další vlivy ( $K_8$ )                        | bez vlivu               | bez vlivu               |
|                                              | 1,00                    | 1,00                    |
| Index oceňované nemovitosti ( $I_O$ )        | 0,98                    | 0,67                    |
| <b><math>JTC_O</math> [Kč/m²]</b>            | <b>33 525,33</b>        | <b>22 920,38</b>        |

Zdroj: vlastní zpracování

## 5.2.4 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

Hodnota Nemovitostí Staré Město byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí ( $JTC_O$ ) a jejich užitné plochy.

Tabulka 5-7 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

| Nemovitosti Staré Město       | Užitná plocha [ $m^2$ ] | $JTC_O$ [Kč/m²] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Rodinný dům 341               | 80,00                   | 33 525,33       | 2 682 000,00                             |
| Rodinný dům 976               | 379,00                  | 22 920,38       | 8 687 000,00                             |
| <b>Předmět ocenění celkem</b> |                         |                 | <b>11 369 000,00</b>                     |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**

**11 369 000,00 Kč**

## 6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

*Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová*

### 6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody nepřímého porovnání.

Porovnávací přístup je nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi. Vzhledem k tomu, že bylo na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejích či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

**Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili metodu nepřímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce Kč):**  
**11 369 000,00 Kč**  
**(slovy: jedenáct milionů tři sta šedesát devět tisíc korun českých)**

### 6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 3-5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

## 7 ZÁVĚR

### Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), bylo úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 4218, katastrální území 754617 Staré Město u Uherského Hradiště, obec 550752 Staré Město, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. st. 114/3, výměra: 206 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Staré Město č.p. 341, způsob využití: bydlení;
- ii) pozemek p. č. st. 994, výměra: 401 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Staré Město č.p. 976, způsob využití: bydlení;
- iii) pozemek p. č. 3192, výměra: 1 542 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- iv) pozemek p. č. 3206/4, výměra: 1 553 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- v) pozemek p. č. 3206/5, výměra: 346 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- vi) pozemek p. č. 6053/251, výměra: 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- vii) pozemek p. č. 6053/253, výměra: 120 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- viii) pozemek p. č. 6053/257, výměra: 452 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)  
ve výši**

**11 369 000,00 Kč**

**(Slovy: jedenáct milionů tři sta šedesát devět tisíc korun českých).**

*Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

## 8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 754617 Staré Město u Uherského Hradiště, list vlastnictví číslo 4218 ze dne 15. 4. 2021
- Příloha č. 2 Snímky katastrální mapy s vyznačením předmětných
- Příloha č. 3 Fotodokumentace předmětu ocenění ve stavu k datu místního šetření 2. 6. 2021

## 9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

**Obor  
Ekonomika**

- pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizací a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloving, environmentální účetnictví, reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snižování environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)
- pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely
- pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
- pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora
- pro ceny a odhady: oceňování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy

o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

**Obor Ekologie**

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

**Obor Právní  
vztahy k cizině**

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

**Obor  
Elektrotechnika**

automatizace

**Obor  
Kybernetika**

výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: **Znalecký posudek č.: 075/2021.**

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Ivana Krečová

Ing. Petr Turczer, prokura

Grant Thornton Appraisal services, a.s.

V Praze dne 17. 6. 2021

Otisk kulaté pečeti:



Za zpracování znaleckého posudku byla sjednaná smluvní odměna.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

## PŘÍLOHA Č. 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03**

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 45 INS 27182/2019 pro Tomko a partneři, v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

**SJM Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180,  
68601 Uherské Hradiště**

**680223/2283  
735329/4201**

*SJM = společné jmění manželů*

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 114/3 206 zastavěná plocha a  
nádvoří**

*Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 341, bydlení*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 114/3*

**St. 994 401 zastavěná plocha a  
nádvoří**

*Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 976, bydlení*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 994*

**3192 1542 zahrada**

**zemědělský půdní  
fond**

**3206/4 1553 zahrada**

**zemědělský půdní  
fond**

**3206/5 346 zahrada**

**zemědělský půdní  
fond**

**6053/251 33 orná půda**

**zemědělský půdní  
fond**

**6053/253 120 orná půda**

**zemědělský půdní  
fond**

**6053/257 452 orná půda**

**zemědělský půdní  
fond**

**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 (podle listiny)**

**Výměr Zem.úřadu v Brně ze dne 2.7.1937, právo služebnosti  
(dříve PK p.č. 3181/2)**

*Oprávnění pro*

**Západomoravské elektrárny, Brno**

*Povinnost k*

**Parcela: 6053/253**

*Listina Usnesení soudu číslo deníku 2254/1938.*

**POLVZ:1065/1987**

**Z-9701065/1987-711**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Zástavní právo smluvní**

**pohledávka ve výši 7 000 000,-Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,**

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

*Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.*



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

Parcela: St. 994, Parcela: 3206/4, Parcela: 3206/5, Parcela: 6053/257

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2009.

V-5582/2009-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A :

(b) budoucí pohledávky

(i)1 pohledávky do výše 3 500 000,- Kč

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2011.

V-4955/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A :

(b) budoucí pohledávky

(i)2 pohledávky do výše 350 000,- Kč

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2011.

V-4955/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A :

(c) pohledávky do výše 3 850 000,- Kč vzniklé do 1.4.2017

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2011.

V-4955/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky B :

budoucí pohledávky do výše 3 850 000,- Kč vzniklé do 1.4.2017

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2011.

V-4955/2011-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

b) (i)1: budoucí pohledávky do výše 800 000,-Kč

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

V-5074/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

b) (ii)2: budoucí pohledávky do výše 80 000,-Kč

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

V-5074/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A:

c) pohledávky do výše 880 000,-Kč vzniklé do 2.5.2018

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

Typ vztahu

V-5074/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky B:

budoucí pohledávky do výše 880 000,-Kč vzniklé do 2.5.2018

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 114/3, Parcela: 3192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2012.

V-5074/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: St. 114/3, Parcela: St. 994, Parcela: 3192, Parcela: 3206/4, Parcela:  
3206/5, Parcela: 6053/251, Parcela: 6053/253, Parcela: 6053/257

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 50Cm-37/2015 -107 ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 16:41:21. Zápis proveden dne 14.08.2015; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2256/2015-742

Listina Usnesení soudu 2 Cmo-221/2015 -130 Vrchního soudu v Praze o potvrzení usnesení soudu prvního stupně č.j. 50Cm 37/2015-107 ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2015 17:28:20. Zápis proveden dne 10.12.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-4809/2015-711

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení : Usnesení Městského soudu v Praze 50Cm 37/2015-107 - právní moc ke dni 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2016 10:33:12. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-270/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-354/2018 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:08:54. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-4001/2018-702

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

*Typ vztahu*

**povinný: Alagia Alessandro, r.č.: 680223/2283**

**soudní exekutor: JUDr. Karel Urban se sídlem v Brně**

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: St. 994, Parcela: 3192, Parcela: 3206/4,  
Parcela: 3206/5, Parcela: 6053/251, Parcela: 6053/253, Parcela: 6053/257

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-354/2018 -17 ze dne  
06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:25:05. Zápis  
proveden dne 13.04.2018; uloženo na prac. Uherské Hradiště**

**Z-1310/2018-711**

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,  
Brno 616 00**

*Povinnost k*

**Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-291/2018 -18 Exekutorský  
úřad Brno-město ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2018  
16:11:31. Zápis proveden dne 05.06.2018; uloženo na prac. Brno-město**

**Z-6390/2018-702**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**povinný: Alagia Alessandro, r.č.: 680223/2283**

**soudní exekutor: JUDr. Karel Urban se sídlem Brno**

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: St. 994, Parcela: 3192, Parcela: 3206/4,  
Parcela: 3206/5, Parcela: 6053/251, Parcela: 6053/253, Parcela: 6053/257

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-291/2018 -23 ze dne  
05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:17:20. Zápis  
proveden dne 08.06.2018; uloženo na prac. Uherské Hradiště**

**Z-2405/2018-711**

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně**

*Povinnost k*

**Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště,  
RČ/IČO: 735329/4201**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-37/2019 -45 ze dne  
19.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 13:24:48. Zápis proveden  
dne 21.02.2019; uloženo na prac. Zlín**

**Z-844/2019-705**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**povinný: Alagiaová Jana, r.č.: 735329/4201**

**soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně**

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: St. 994, Parcela: 3192, Parcela: 3206/4,  
Parcela: 3206/5, Parcela: 6053/251, Parcela: 6053/253, Parcela: 6053/257

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX-37/2019 -62 ze dne  
20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 13:24:47. Zápis**

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

Typ vztahu

proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-1034/2019-711

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Zlín 207-  
EX 1501/2019 -11 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019  
21:40:13. Zápis proveden dne 14.08.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-2033/2019-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš

Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

*Povinnost k*

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1850/2019 -24 ze dne  
22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden  
dne 25.11.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6791/2019-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš

Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

*Povinnost k*

Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště,  
RČ/IČO: 735329/4201

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1850/2019 -24 ze dne  
22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden  
dne 25.11.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6791/2019-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš  
Křivánek, MBA 181 EX-4660/2018 -29 ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 12.06.2018 12:45:44. Zápis proveden dne 14.06.2018; uloženo na prac.  
Karlovy Vary

Z-4134/2018-403

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Chomutov 135-  
EX 39902/2019 -446 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
23.11.2019 21:04:14. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-3091/2019-811

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

---

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát  
*Povinnost k*

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské  
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00039/2020 -008  
Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne  
14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 18:00:23. Zápis proveden  
dne 17.02.2020; uloženo na prac. Karviná

Z-567/2020-803

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Alagia Alessandro, RČ 680223/2283

soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová se sídlem v Karviné-Fryštátu

*Povinnost k*

Parcela: St. 114/3, Parcela: St. 994, Parcela: 3192, Parcela: 3206/4,  
Parcela: 3206/5, Parcela: 6053/251, Parcela: 6053/253, Parcela: 6053/257

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 171 EX-00039/2020 -029 ze dne  
14.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 18:00:23. Zápis  
proveden dne 19.02.2020; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-867/2020-711

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Exekuční příkaz  
č.j. 171EX 00039/20-029 - právní moc ke dni 17.03.2020. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 24.03.2020 18:01:05. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na  
prac. Uherské Hradiště

Z-1711/2020-711

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

LV 4218

o **Změna číslování parcel**

obnovou operátu

*Povinnost k*

LV 4218

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o **Kupní smlouva V11 1787/1996 ze 28.6.1996, právní účinky vkladu 9.7.1996.**

POLVZ:1512/1996

Z-9701512/1996-711

Pro: Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601  
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 680223/2283  
735329/4201

o **Kupní smlouva V11 2306/2000 z 18.7.2000, právní účinky vkladu 20.7.2000  
(dříve PK p.č. 3206/4).**

POLVZ:594/2000

Z-9700594/2000-711

Pro:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského  
Hradiště

List vlastnictví: 4218

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

*Listina*

Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601  
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 680223/2283  
735329/4201

o Smlouva kupní ze dne 16.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2001.

V-1316/2001-711

Pro: Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601  
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 680223/2283  
735329/4201

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2008.

V-1929/2008-711

Pro: Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601  
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 680223/2283  
735329/4201

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela  | BPEJ  | Výměra [m2] |
|----------|-------|-------------|
| 3192     | 05900 | 1542        |
| 3206/4   | 02110 | 1553        |
| 3206/5   | 02110 | 346         |
| 6053/251 | 02110 | 33          |
| 6053/253 | 02110 | 120         |
| 6053/257 | 02110 | 452         |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.04.2021 15:42:49



## PŘÍLOHA Č. 2





## PŘÍLOHA Č. 3





