

## ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 077/2021

### Stanovení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Uherské 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  
24 stran včetně úvodní strany a 9 stran příloh

17. 6. 2021

20. 5. 2021

18. 6. 2021

Ing. Petr Turczer

Ing. Ivana Krečová

Zadavatel:  
Tomko a partneri v.o.s.  
sídlo: Ripaka 167/125, Vinohrady, 130 00 Praha 3  
IČ: 016 96 262  
obchodní rejstřík: A 16773 vedená u Městského soudu v Praze

Vypracovala znalecká společnost  
Grant Thornton Appraisal services a.s.  
sídlo: Pujmanova 1733/10a, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 225 89 582  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987  
zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.  
234/2006-ODS-ZN/6, ve znění rozhodnutí č. j. 173/2012-ODS-SZN/17 do přílohy  
odůvodnění seznamu osob kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika,  
Ekologie, Právní vztahy k nemovitostem, Elektrotechnika a Kybernetika

STRANA | 1/24

# 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 592005 Uherské Hradiště, v katastrálním území 772844 Uherské Hradiště na listu vlastnictví 7307 k datu ocenění 2. 6. 2021. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětného nemovitěho 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 9 977 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

# OBSAH

|          |                                                            |           |          |                                                                                   |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ZADÁNÍ</b>                                              | <b>5</b>  |          |                                                                                   |           |
| 1.1      | ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU       | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.1.1    | Předmět ocenění                                            | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.1.2    | Datum ocenění                                              | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.2      | ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU                            | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.3      | SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM                            | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.4      | ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY           | 5         |          |                                                                                   |           |
| 1.5      | STANDARD HODNOTY                                           | 6         |          |                                                                                   |           |
| 1.6      | VÝČET PODKLADŮ                                             | 7         |          |                                                                                   |           |
| 1.6.1    | Postup při výběru zdrojů dat                               | 7         |          |                                                                                   |           |
| 1.6.2    | Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis                  | 7         |          |                                                                                   |           |
| 1.6.3    | Ověření věrohodnosti zdroje dat                            | 8         |          |                                                                                   |           |
| 1.7      | SEZNAM ZKRATEK                                             | 8         |          |                                                                                   |           |
| <b>2</b> | <b>METODOLOGIE</b>                                         | <b>10</b> |          |                                                                                   |           |
| 2.1      | ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ                                      | 10        |          |                                                                                   |           |
| 2.2      | OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ | 10        |          |                                                                                   |           |
| 2.3      | PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM         | 10        |          |                                                                                   |           |
| <b>3</b> | <b>POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                              | <b>12</b> |          |                                                                                   |           |
| 3.1      | MÍSTNÍ ŠETŘENÍ / INSPEKCE NEMOVITOSTÍ UHERSKÉ HRADIŠTĚ     | 12        |          |                                                                                   |           |
| 3.2      | POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ UHERSKÉ HRADIŠTĚ                | 12        |          |                                                                                   |           |
| 3.2.1    | Popis Nemovitostí Uherské Hradiště                         | 13        |          |                                                                                   |           |
| 3.3      | VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ    | 14        |          |                                                                                   |           |
| <b>4</b> | <b>VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>                                 | <b>15</b> |          |                                                                                   |           |
| 4.1      | POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI  | 15        |          |                                                                                   |           |
|          |                                                            |           | 4.1.1    | Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen | 15        |
|          |                                                            |           | <b>5</b> | <b>ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                                             | <b>17</b> |
|          |                                                            |           | 5.1      | VÝCHODISKO                                                                        | 17        |
|          |                                                            |           | 5.2      | STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM                         | 17        |
|          |                                                            |           | 5.2.1    | Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs       | 17        |
|          |                                                            |           | 5.2.2    | Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC                                       | 20        |
|          |                                                            |           | 5.2.3    | Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Uherské Hradiště                      | 20        |
|          |                                                            |           | 5.2.4    | Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem                         | 20        |
|          |                                                            |           | <b>6</b> | <b>SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ</b>                                         | <b>21</b> |
|          |                                                            |           | 6.1      | INTERPRETACE VÝSLEDKŮ                                                             | 21        |
|          |                                                            |           | 6.2      | KONTROLA POSTUPU ZNALCE                                                           | 21        |
|          |                                                            |           | <b>7</b> | <b>ZÁVĚR</b>                                                                      | <b>22</b> |
|          |                                                            |           | <b>8</b> | <b>SEZNAM PŘÍLOH</b>                                                              | <b>23</b> |
|          |                                                            |           | <b>9</b> | <b>POSLEDNÍ STRANA</b>                                                            | <b>24</b> |

## 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 7307, katastrální území 772844 Uherské Hradiště, obec 592005 Uherské Hradiště, včetně součástí a příslušenství:

- i) jednotka č. 180/4, způsob využití: jiný nebytový prostor, typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (dále také „Jednotka 180/4“), vymezená v budově Uherské Hradiště č.p. 180 - víceúčelová stavba, včetně podílu ve výši 30861/132448 na společných částech evidovaného na LV č. 2943 (blíže viz příložené výpisy z katastru nemovitostí);
- ii) jednotka č. 180/6, způsob využití: jiný nebytový prostor, typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (dále také „Jednotka 180/6“), vymezena v budově Uherské Hradiště č.p. 180 - víceúčelová stavba, včetně podílu ve výši 33000/132448 na společných částech evidovaného na LV č. 2943 (blíže viz příložené výpisy z katastru nemovitostí).

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti Uherské Hradiště“)

#### 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 nezapltil 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 tísni – 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).

## 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 772844 Uherské Hradiště, list vlastnictví číslo 7307 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.
- D. Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 772844 Uherské Hradiště, list vlastnictví číslo 2943 ze dne 15. 4. 2021.

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

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

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

- F. 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.
- G. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- H. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- I. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- J. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- K. 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.

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

- L. 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.
- M. 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.
- N. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- O. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Při vypracování znaleckého posudku jsme dále využili archiv znaleckých posudků zpracovaných GT:

- P. Znalecký posudek č. 06-08-2019/093 vypracovaný společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav a.s. ze dne 6. 8. 2019 (dále také „ZP 06-08-2019/092“).

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 O. 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      |

## 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 nálezu, 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.

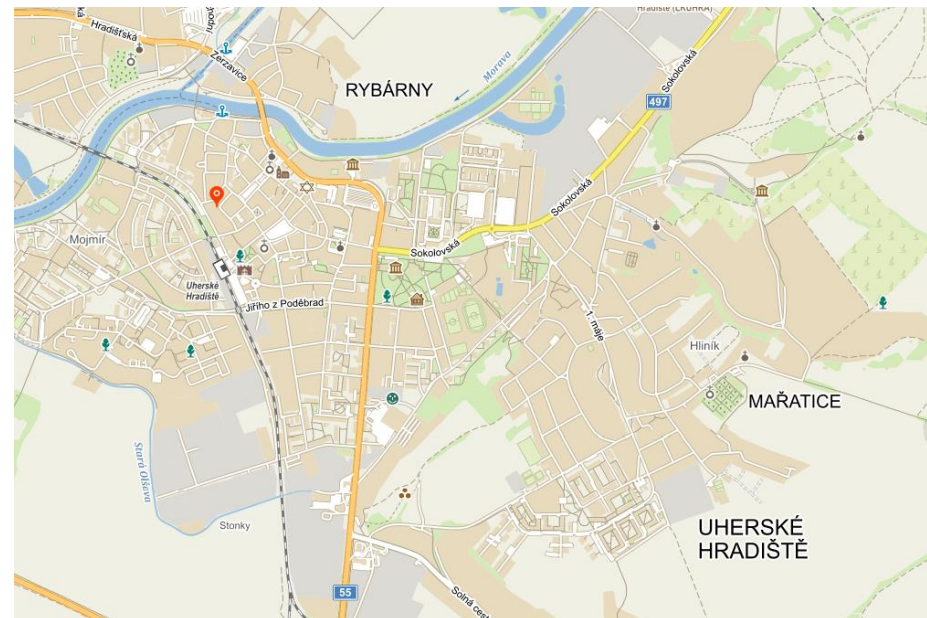
#### 3.1 Místní šetření / inspekce Nemovitostí Uherské Hradiště

Místní šetření bylo provedeno dne 2. 6. 2021 na adrese Leoše Janáčka 180, 686 01 Uherské Hradiště za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí Uherské Hradiště a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Uherské Hradiště k datu ocenění.

#### 3.2 Poloha a popis Nemovitostí Uherské Hradiště

Nemovitosti Uherské Hradiště se nachází v širším centru obce Uherské Hradiště v okrese Uherské Hradiště na adrese Leoše Janáčka 180, 686 01 Uherské Hradiště.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí Uherské Hradiště v rámci města Uherské Hradiště



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Uherské Hradiště k datu ocenění činí 25 254.

Nemovitosti Uherské Hradiště se nachází v Uherském Hradišti, které je okresním městem ve Zlínském kraji. V místě dostupná kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost je na výborné úrovni - zajištěna pravidelnou MHD, meziměstskou autobusovou a železniční dopravou (vše do 10 minut pěšky). Uherské Hradiště je protnuto evropskou silnicí E50 a silnicí první třídy č. 55.

Budova je situována v historickém jádru města v blízkosti Mariánského náměstí. Přístup k objektu je tvořen veřejnou cestou a chodníky. Sousedními objekty jsou bytové městské domy a objekty občanské vybavenosti, historické stavby. Lokalizace Nemovitostí

Uherské Hradiště je považována za lukrativní. Do budovy jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě.

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 Uherské Hradiště

Oceňované Nemovitosti Uherské Hradiště se nachází v historickém objektu – víceúčelové stavbě.

Objekt má celkem 3 nadzemní podlaží (dále také „NP“) a podkroví, s jinými nebytovými prostory, celkem 13 nebytových jednotek. Dle zjištěných informací byl objekt vystavěn v 19. století, s celkovou rekonstrukcí v roce 2001. Stavba je zděná, s kamennými základy, se sedlovou střechou, asfaltovým šindelem, s kamenným schodištěm, dřevěnými okny, kamennou dlažbou ve společných prostorech. V objektu není výtah. Ve dvorní části jsou parkovací místa za branou a nebytové jednotky garáží. Vytápění je pro každou jednotku vlastní.

#### 3.2.1.1 Jednotka 180/4

Jednotka 180/4 se celá nachází ve 2. NP. Vytápění je řešeno centrálně teplovodně z plynového kotle a TUV z centrálního boileru. V současnosti je jednotka rozdělena prozatímně na byty a takto se pronajímá na základě smluv, ač se jedná o "jiný nebytový prostor".

Celková užitná plocha dle prohlášení vlastníka činí celkem 308,6 m<sup>2</sup>.

Stavebně technický stav jednotky relativně dobrý, prostory obývány a temperovány.

#### 3.2.1.2 Jednotka 180/6

Jednotka 180/6 se celá nachází ve 4. NP (podkroví). Vytápění je řešeno centrálně teplovodně z plynového kotle a TUV z centrálního boileru. V současnosti je jednotka rozdělena prozatímně na byty a takto se pronajímá na základě smluv, ač se jedná o "jiný nebytový prostor".

Celková užitná plocha dle prohlášení vlastníka činí celkem 330 m<sup>2</sup>.

Stavebně technický stav jednotky (jednotlivých bytů) relativně dobrý, prostory obývány a temperovány.

### 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 Uherské Hradiště.

**Tabulka 3-1 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí**

| Název omezení                       | Ve prospěch       | Zatížený                     | Poznámka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Věcná práva zatěžující nemovitosti  |                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zástavní právo smluvní              | TRINITY BANK a.s. | Nemovitosti Uherské Hradiště | Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Nemovitostí Uherské Hradiště při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Nemovitostí Uherské Hradiště, 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 Nemovitosti Uherské Hradiště dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených váznoucích omezení. |
| Věcná práva ve prospěch nemovitostí |                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bez zápisu                          | -                 | -                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Další poznámky                      |                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zahájení exekuce                    | -                 | -                            | V rámci tohoto znaleckého posudku nebudou poznámky o zahájení exekucí brány v úvahu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

*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 Uherské Hradiště 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 užity 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 ( $SJTC$ ).

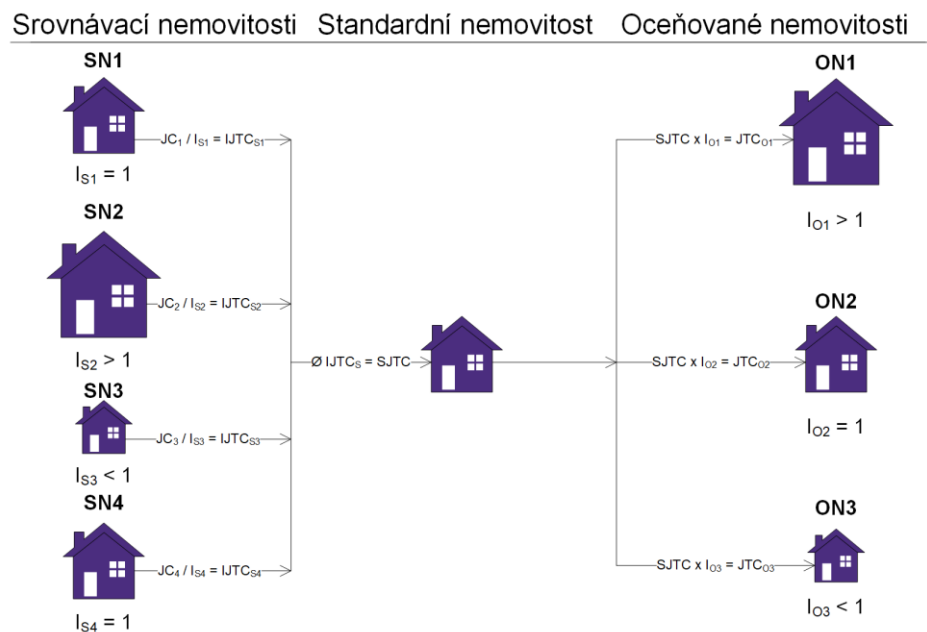
<sup>2</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

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 Uherské Hradiště 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 v Uherském Hradišti 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 Uherské Hradiště**

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

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

Zdroj: vlastní zpracování

#### 5.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byly považovány nebytové prostory umístěné v Uherském Hradišti 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 ( $K_1$ )               | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště |
| Velikost užitné plochy ( $K_2$ ) | 250 - 400                                |
| Technický stav ( $K_3$ )         | dobrý                                    |
| Vybavení a provedení ( $K_4$ )   | standardní                               |
| Možnost parkování ( $K_5$ )      | v ulici                                  |
| Další vlivy ( $K_6$ )            | bez vlivu                                |
| Právní aspekty ( $K_7$ )         | bez vlivu                                |

$$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00$$

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).

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 5-3. 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 0,85.

### 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 5-3 níže.

Tabulka 5-3 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                | Nabídková cena                   | Nabídková cena                           | Nabídková cena                           |
| <b>Nabídková cena [Kč]</b>                             | 17 000 000,00                        | 5 184 000,00                  | 14 000 000,00                    | 22 000 000,00                            | 29 500 000,00                            |
| <b>Koeficient druhu transakce</b>                      | 0,85                                 | 0,85                          | 0,85                             | 0,85                                     | 0,85                                     |
| <b>Upravená srovnávací cena [Kč]</b>                   | 14 450 000,00                        | 4 406 400,00                  | 11 900 000,00                    | 18 700 000,00                            | 25 075 000,00                            |
| <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                   | 954,00                               | 126,00                        | 526,00                           | 739,00                                   | 1 011,00                                 |
| <b>JTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>              | 15 146,75                            | 34 971,43                     | 22 623,57                        | 25 304,47                                | 24 802,18                                |
| <b>Komparace</b>                                       |                                      |                               |                                  |                                          |                                          |
| <b>Lokalita (<math>K_1</math>)</b>                     | Uherský Brod, okres Uherské Hradiště | Zlín – Malenovice, okres Zlín | Kunovice, okres Uherské Hradiště | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště |
|                                                        | 0,90                                 | 1,20                          | 1,00                             | 1,00                                     | 1,00                                     |
| <b>Velikost užitné plochy (<math>K_2</math>)</b>       | 800 – 1 500                          | 120 - 180                     | 500 - 800                        | 500 - 800                                | 800 – 1 500                              |
|                                                        | 0,85                                 | 1,10                          | 0,90                             | 0,90                                     | 0,85                                     |
| <b>Technický stav (<math>K_3</math>)</b>               | dobrý                                | novostavba                    | dobrý                            | dobrý                                    | dobrý                                    |
|                                                        | 1,00                                 | 1,20                          | 1,00                             | 1,00                                     | 1,00                                     |
| <b>Vybavení a provedení (<math>K_4</math>)</b>         | standardní                           | nadstandardní                 | standardní                       | standardní                               | standardní                               |
|                                                        | 1,00                                 | 1,05                          | 1,00                             | 1,00                                     | 1,00                                     |
| <b>Možnost parkování (<math>K_5</math>)</b>            | v ulici                              | v ulici                       | venkovní parkovací plocha        | v ulici                                  | venkovní parkovací plocha                |
|                                                        | 1,00                                 | 1,00                          | 1,05                             | 1,00                                     | 1,05                                     |
| <b>Další vlivy (<math>K_6</math>)</b>                  | tři jednotky nedokončeny             | bez vlivu                     | bez vlivu                        | bez vlivu                                | bez vlivu                                |
|                                                        | 0,97                                 | 1,00                          | 1,00                             | 1,00                                     | 1,00                                     |
| <b>Právní aspekty (<math>K_7</math>)</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> | 0,74                                 | 1,66                          | 0,95                             | 0,90                                     | 0,89                                     |
| <b>IJTC<sub>s</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>             | 20 468,58                            | 21 067,13                     | 23 814,28                        | 28 116,08                                | 27 867,62                                |

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 5-3. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-4).

**Tabulka 5-4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny**

| Statistické vyhodnocení                       |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí        | 5                |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí      | 5                |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m²]              | 20 468,58        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m²]              | 28 116,08        |
| Směrodatná odchylka [Kč/m²]                   | 3 628,08         |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m²]      | 20 638,66        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m²]       | 27 894,82        |
| <b>Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]</b> | <b>24 266,74</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Uherské Hradiště

Na základě koeficientů odlišnosti  $K_1$  –  $K_7$  oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti ( $I_O$ ) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí ( $JTC_O$ ).

**Tabulka 5-5 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Uherské Hradiště**

|                                  | Jednotka 180/4                           | Jednotka 180/6                           |
|----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Lokalita ( $K_1$ )               | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště | Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště |
|                                  | 1,00                                     | 1,00                                     |
| Velikost užitné plochy ( $K_2$ ) | 250 - 400                                | 250 - 400                                |
|                                  | 1,00                                     | 1,00                                     |
| Technický stav ( $K_3$ )         | horší                                    | horší                                    |
|                                  | 0,90                                     | 0,90                                     |
| Vybavení a provedení ( $K_4$ )   | standardní                               | standardní                               |
|                                  | 1,00                                     | 1,00                                     |
| Možnost parkování ( $K_5$ )      | v ulici                                  | v ulici                                  |
|                                  | 1,00                                     | 1,00                                     |

|                                       | Jednotka 180/4                                     | Jednotka 180/6                                     |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Další vlivy ( $K_6$ )                 | bez vlivu                                          | 4.NP bez výtahu                                    |
|                                       | 1,00                                               | 0,90                                               |
| Právní aspekty ( $K_7$ )              | není využíváno v souladu s kolaudačním rozhodnutím | není využíváno v souladu s kolaudačním rozhodnutím |
|                                       | 0,75                                               | 0,75                                               |
| Index oceňované nemovitosti ( $I_O$ ) | 0,68                                               | 0,61                                               |
| <b><math>JTC_O</math> [Kč/m²]</b>     | <b>16 501,38</b>                                   | <b>14 802,71</b>                                   |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2.4 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

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

**Tabulka 5-6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem**

| Nemovitosti Uherské Hradiště  | Užitná plocha [m²] | $JTC_O$ [Kč/m²] | Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč] |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------|
| Jednotka 180/4                | 308,60             | 16 501,38       | 5 092 000,00                             |
| Jednotka 180/6                | 330,00             | 14 802,71       | 4 885 000,00                             |
| <b>Předmět ocenění celkem</b> |                    |                 | <b>9 977 000,00</b>                      |

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):**  
**9 977 000,00 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 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.

**Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili metodu nepřímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce Kč):**  
**9 977 000,00 Kč**  
**(slovy: devět milionů devět set sedmdesát sedm 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 7307, katastrální území 772844 Uherské Hradiště, obec 592005 Uherské Hradiště, včetně součástí a příslušenství:

- i) jednotka č. 180/4, způsob využití: jiný nebytový prostor, typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, vymezená v budově Uherské Hradiště č.p. 180 - víceúčelová stavba, včetně podílu ve výši 30861/132448 na společných částech evidovaného na LV č. 2943 (blíže viz přiložené výpisy z katastru nemovitostí);
- ii) jednotka č. 180/6, způsob využití: jiný nebytový prostor, typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, vymezena v budově Uherské Hradiště č.p. 180 - víceúčelová stavba, včetně podílu ve výši 33000/132448 na společných částech evidovaného na LV č. 2943 (blíže viz přiložené výpisy z katastru nemovitostí).

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

**9 977 000,00 Kč**

**(Slovy: devět milionů devět set sedmdesát sedm 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 772844 Uherské Hradiště, list vlastnictví číslo 7307 ze dne 15. 4. 2021
- Příloha č. 2 Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 772844 Uherské Hradiště, list vlastnictví číslo 2943 ze dne 15. 4. 2021
- 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:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obor Ekonomika</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| pro účetní evidenci:              | české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentalní 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 snížení 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 činností 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, zařídování 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 nepeněžitých 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.: 077/2021.**

V Praze dne 17. 6. 2021

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Ivana Krečová

Ing. Petr Turczer, prokura  
Grant Thornton Appraisal services, a.s.

Otisk kulaté pečeti:



Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána 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

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

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

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 7307

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<br>735329/4201 |       |
| SJM = společné jmění manželů                                                   |                            |       |

**B Nemovitosti**

| Jednotky    |                                               |                            |                    | Podíl na           |
|-------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Č.p./       |                                               |                            | Typ                | společných částech |
| Č.jednotky  | Způsob využití                                | Způsob ochrany             | jednotky           | domu a pozemku     |
| 180/4       | jiný nebytový prostor                         |                            | byt.z.             | 30861/132448       |
| Vymezeno v: |                                               |                            |                    |                    |
| Budova      | Uherské Hradiště, č.p. 180, víceúčel, LV 2943 |                            |                    |                    |
|             | na parcele                                    | St. 86/3, LV 2943          |                    |                    |
| Parcela     | St. 86/3                                      | zastavěná plocha a nádvoří |                    | 961m2              |
|             | 1572                                          | ostatní plocha             | ostatní komunikace | 14m2               |
| 180/6       | jiný nebytový prostor                         |                            | byt.z.             | 33000/132448       |
| Vymezeno v: |                                               |                            |                    |                    |
| Budova      | Uherské Hradiště, č.p. 180, víceúčel, LV 2943 |                            |                    |                    |
|             | na parcele                                    | St. 86/3, LV 2943          |                    |                    |
| Parcela     | St. 86/3                                      | zastavěná plocha a nádvoří |                    | 961m2              |
|             | 1572                                          | ostatní plocha             | ostatní komunikace | 14m2               |

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

## a) pohledávka do výše 130.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2012.

V-546/2012-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

## b) budoucí pohledávky do výše 65.000.000,- Kč, které vzniknou do 10.02.2022

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

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

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 7307

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

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2012.

**V-546/2012-711**

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

---

D Poznámky a další obdobné údaje

---

*Typ vztahu*

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**

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

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

*Povinnost k*

**Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6**

*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*

**Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6**

*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

---

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: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 7307

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

Typ vztahu

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

Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6

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 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

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Alagia Alessandro, RČ 680223/2283

soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš se sídlem v Praze 6

Povinnost k

Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6

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

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 7307

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

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-1850/2019 -25 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden dne 02.12.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6793/2019-711

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

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Alagiaová Jana, RČ 735329/4201

soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš se sídlem v Praze 6

*Povinnost k*

Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-1850/2019 -25 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden dne 02.12.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6793/2019-711

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

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

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

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 7307

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

Typ vztahu

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

Jednotka: 180/4, Jednotka: 180/6

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

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.

V-3277/2001-711

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

RČ/IČO: 680223/2283  
735329/4201

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) V -1943/2002 ze dne 16.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2002.

V-1943/2002-711

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 - Bez zápisu*

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.04.2021 15:44:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

## PŘÍLOHA Č. 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 2943

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<br>735329/4201 | 63861/132448 |
| Alagiaová Nicole, Huštěnovská 976, 68603 Staré Město                                                               | 986103/4480                | 2845/16556   |
| Barák Jan, Štefánikova 432, 68601 Uherské Hradiště                                                                 | 880810/5878                | 9311/132448  |
| Bičan Michal, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště                                                            | 770922/4589                | 9619/132448  |
| SJM Cileček Jindřich a Cilečková Zlataše JUDr., Sloupského 1197, 68601 Uherské Hradiště, č.p. 36, 68601 Staré Hutě | 490222/211<br>515910/291   | 1220/132448  |
| Janíček Josef, Sloupského 1197, 68601 Uherské Hradiště                                                             | 720122/4140                | 2590/132448  |
| Kozumplíková Simona Mgr., Dlouhá 1302, 68601 Uherské Hradiště                                                      | 696121/4590                | 18157/132448 |
| Pšurný Lubomír, Drahová 818, Ostrožské Předměstí, 68724 Uherský Ostroh                                             | 640310/2519                | 1220/132448  |
| Šafář Michal Mgr., č.p. 148, 78332 Náklo                                                                           | 780128/5305                | 1270/132448  |
| Šimoník Přemysl, č.p. 420, 68704 Traplice                                                                          | 790610/4591                | 1220/132448  |
| Zimák Jiří, Štěpnická 1084, 68606 Uherské Hradiště                                                                 | 741106/4606                | 1220/132448  |

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

|          |     |                            |  |                                                                     |
|----------|-----|----------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|
| St. 86/3 | 961 | zastavěná plocha a nádvoří |  | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam |
|----------|-----|----------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|

Na pozemku stojí stavba: Uherské Hradiště, č.p. 180, víceúčel

|      |    |                |                    |                                                                     |
|------|----|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1572 | 14 | ostatní plocha | ostatní komunikace | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam |
|------|----|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

|                            |          |          |
|----------------------------|----------|----------|
| Uherské Hradiště, č.p. 180 | víceúčel | St. 86/3 |
|----------------------------|----------|----------|

| Č.p./<br>Č.jednotky                                                     | Způsob využití        | na LV | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku | Podíl na<br>jednotce |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|-----------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| 180/1                                                                   | jiný nebytový prostor | 9179  | byt.z.          | 9469/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 696121/4590; Kozumplíková Simona Mgr.                    |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/2                                                                   | jiný nebytový prostor | 9179  | byt.z.          | 8688/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 696121/4590; Kozumplíková Simona Mgr.                    |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/3                                                                   | byt                   | 7305  | byt.z.          | 9311/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 880810/5878; Barák Jan                                   |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/4                                                                   | jiný nebytový prostor | 7307  | byt.z.          | 30861/132448                                     |                      |
| Spoluvlastníci 680223/2283 735329/4201; Alagia Alessandro a Marchi Jana |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/5                                                                   | jiný nebytový prostor | 7683  | byt.z.          | 22760/132448                                     |                      |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 2943

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

| Č.p./<br>Č.jednotky                                                              | Způsob využití        | na LV | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku | Podíl na<br>jednotce |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|-----------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Spoluvlastníci 986103/4480; Alagiaová Nicole                                     |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/6                                                                            | jiný nebytový prostor | 7307  | byt.z.          | 33000/132448                                     |                      |
| Spoluvlastníci 680223/2283 735329/4201; Alagia Alessandro a Marchi Jana          |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/7                                                                            | jiný nebytový prostor | 9668  | byt.z.          | 2590/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 720122/4140; Janíček Josef                                        |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/8                                                                            | byt                   | 8623  | byt.z.          | 9619/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 770922/4589; Bičan Michal                                         |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/9                                                                            | jiný nebytový prostor | 9670  | byt.z.          | 1270/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 780128/5305; Šafář Michal Mgr.                                    |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/10                                                                           | jiný nebytový prostor | 9669  | byt.z.          | 1220/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 640310/2519; Pšurný Lubomír                                       |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/11                                                                           | jiný nebytový prostor | 9686  | byt.z.          | 1220/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 741106/4606; Zimák Jiří                                           |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/12                                                                           | jiný nebytový prostor | 9679  | byt.z.          | 1220/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 790610/4591; Šimoník Přemysl                                      |                       |       |                 |                                                  |                      |
| 180/13                                                                           | jiný nebytový prostor | 9680  | byt.z.          | 1220/132448                                      |                      |
| Spoluvlastníci 490222/211 515910/291; Cileček Jindřich a Cilečková Zlatuše JUDr. |                       |       |                 |                                                  |                      |

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)

**zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu všemi druhy dopravních prostředků bez specifikace a omezení, vedení kol a jiných drobných dopravních prostředků, vedení zvířectva**

Oprávnění pro

Parcela: St. 86/5

Stavba: bez čp/če na parc. St. 86/5, St. 86/6

Povinnost k

Parcela: St. 86/3, Parcela: 1572

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V -59/2002 ze dne 04.01.2002.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2002.

V-59/2002-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592005 Uherské Hradiště

Kat.území: 772844 Uherské Hradiště

List vlastnictví: 2943

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

*Typ vztahu*

o Vlastnictví jednotek

*Povinnost k*

Stavba: Uherské Hradiště, č.p. 180

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2001.

V-3275/2001-711

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 05.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2003.

V-2421/2003-711

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 08.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2012.

V-3562/2012-711

o Změna číslování parcel

geom. plánem č. 1658-27/2007 vznikla z parcely st. č. 86/3

*Povinnost k*

Parcela: 1572

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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:

Vyhotoveno: 16.06.2021 11:03:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## PŘÍLOHA Č. 3



