

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 78293/2025

(označení 8818-557/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 1102/2, umístěné v bytovém domě č.p. 1102 stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 434/1000 na společných částech bytového domu č.p. 1102, stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, a pozemku parc.č. st. 1152/1 (LV č. 8524 a č. 14934), v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 18.9.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 3.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8524 a č. 14934 vše pro k.ú. Zlín ze dne 29.4.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 18.9.2025 za účasti dlužníka

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 14934 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Macalík Karel a Macalíková Monika, Zálešná I 1102, 76001 Zlín	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Macalík Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Macalíková Monika
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastníci jsou v KN na LV č. 8524 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Macalík Karel a Macalíková Monika, Zálešná I 1102, 76001 Zlín	434/1000

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 1102/2, vč. podílu na domě a pozemku
Adresa: Zálešná I 1102, 760 01 Zlín
Okres: Zlín
Obec: Zlín
Katastrální území: Zlín

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Zlín, ve statutárním městě Zlín, při ul. Zálešná I, ve východní části města, poblíž obchodního střediska a Základní školy Komenského Zlín. Vzdálenost k autobusové zastávce „Padělký IX“ je cca 100 m a k vlakové zastávce „Zlín – Podvesná“ cca 1,2 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba individuálního a hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Zálešná I, pozemku parc.č. 3256/2 – ostatní komunikace (ve vlastnictví Statutárního města Zlín), a z pozemku parc.č. 3256/30 – ostatní plocha (ve vlastnictví Statutárního města Zlín). Ve statutárním městě Zlín je kompletní občanská vybavenost.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění ve vyhledávané lokalitě v rámci města Zlín, v dosahu veškeré občanské vybavenosti

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších nákladů na opravy a údržbu bytu

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 1102/2, umístěnou v bytovém domě č.p. 1102 stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 434/1000 na společných částech bytového domu č.p. 1102, stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, a pozemku parc.č. st. 1152/1 (LV č. 8524 a č. 14934), v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín.

Popis bytového domu č.p. 1102

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je samostatně stojící. Základy jsou betonové s izolací, zdivo je zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břízolitové. Okna jsou plastová.

V bytovém domě se nachází dvě bytové jednotky.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 434/1000 na společných částech bytového domu č.p. 1102, který stojí na pozemku parc.č. St. 1152/1, a dále spoluvlastnický podíl ve výši 434/1000 na pozemku parc.č. St. 1152/1 (LV č. 8524), v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín.

Součástí a příslušenství pozemku tvoří:

Vedlejší stavby:

- kůlna – přízemní dřevěná stavba, na hranici životnosti

Trvalé porosty:

- ovocné a okrasné stromy různého druhu a stáří

Venkovní úpravy:

- zpevněné plochy, oplocení

Popis bytové jednotky č. 1102/2

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v prvním a druhém nadzemním podlaží. Bytové prostory jsou umístěny v 2. NP. Byt je o velikosti 3+1.

Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v ostatních místech jsou keramické dlažby, okna jsou plastová. Schody jsou dřevěné. Vytápění je ústřední, kotlem na plyn. Je proveden rozvod teplé i studené vody, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Je proveden rozvod zemního plynu. Kanalizace je svedena do kanalizační sítě. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří splachovací WC, umyvadlo a sprchový kout. Bytová jednotka je vybavena klimatizací. V roce 2018 – 2021 proběhla rekonstrukce bytu. I přes provedenou rekonstrukci bytu bude byt vyžadovat další investice do drobných oprav a údržby.

Dispozice:

1.NP – vstupní veranda se schodištěm

2.NP: kuchyně, 3 pokoje, chodba, WC, koupelna, terasa

Plocha bytové jednotky činí cca 69 m².

Popis pozemku:

Parc.č. St. 1152/1 druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m²

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu č.p. 1102.

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

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

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Ocenění bytové jednotky č. 1102/2, vč. podílu na domě a pozemku

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 020 tis. až 4 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny zde:

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Borová 2351, Zlín

Realizovaná cena: 4 290 000,- Kč

Užitná plocha: 75 m²

Jedná se o baťovský půldomek po částečné rekonstrukci s garáží. Jeho dispozice je 3+1 se zahradou a parkováním. V přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně a koupelna se sprch. koutem, toaletou a bidetem. Z obývacího pokoje se dostanete do 2. podlaží, kde naleznete dvě ložnice. Dům je částečně podsklepen s připravenými policemi a menší dílnou. Dům je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem, byla provedena rekonstrukce koupelny včetně rozvodů vody, vyměněny okna za plastová a v roce 2023 provedena izolace a zateplení (EPS 28cm) střechy. U domu je menší zahrada zakončená garáží s možností parkování před garáží nebo na příjezdové komunikaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Rízení č.: **V-4481/2025-705**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Pod Rozhlednou 1834, Zlín

Realizovaná cena: 4 508 120,- Kč

Užitná plocha: 78 m²

Nabízíme k prodeji baťovský půldomek o dispozici 4+1 Dům byl postaven ve 20-tých letech, v 80-tých letech byl rozšířen o přístavbu. V té době došlo i k opravě a zateplení střechy. Nachází se na pozemku o celkové rozloze 277 m². Zastavěná plocha činí 67 m² a podlahová plocha vč. terasy 106 m². Dům je v osobním vlastnictví, má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. V domě se nachází předsíň, čtyři pokoje a kuchyň. WC je samostatné, koupelna je osazena vanou, sprchovým koutem a umývadlem. Dům je před rekonstrukcí, což vám umožňuje přizpůsobit jej dle vašich představ a potřeb. Je zde zavedená elektřina, plyn, dálkový vodovod. Vytápění je lokální - plynové, ohřev vody plynovým bojlerem. K dispozici je prostorná zahrada o rozloze 211 m², ideální pro relaxaci a zahradničení. Díky přístavbě vznikla prostorná terasa o ploše 28m².

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Rízení č.: **V-4045/2025-705**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Zálešná V 5788, Zlín

Realizovaná cena: 4 020 000,- Kč

Užitná plocha: 80 m²

Nabízíme k prodeji zděný Bat'ovský půldomek v žádané lokalitě Zálešná V ve Zlíně. Na pozemku lze vybudovat parkování pro dvě auta i pěkná zahrádka pro relax i grilování. Chodník vedle domu si ostatní majitelé půldomků přeložili, a tak si vytvořili oplocený celek zahrady a domu. Dispoziční řešení domu: 1.NP. - vstup, koupelna (vana, WC), kuchyň, obývací pokoj. 2.NP. - schodiště, dva pokoje. Suterén: prostorný sklep. V domě jsou plynové přímotopy WAW a dům prošel částečnou rekonstrukcí (plastová okna, střecha, zateplení s cihlovým páskem).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-5450/2025-705**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, byt č. 1, Podvesná VI 2041, Zlín

Realizovaná cena: 4 800 000,- Kč

Užitná plocha: 64 m²

Nabízíme z k prodeji bat'ův půldomek o velikosti 3+kk se zahrádkou a dvěma parkovacími místy hned u domu. Dům je po částečné rekonstrukci, je zateplen a má plastová okna. Celá předzahrádka je kompletně vydlážděná a u domu je postaveno pískoviště a zahradní domek, kde se dají uložit kola, věci z posezení nebo ze zahrádky. V 1. PP domu se nachází sklep, kde je umístěna pračka se sušičkou a kondenzační kotel na plyn se zásobníkem teplé vody 150l. Ve sklepě je naveden i telefonní kabel pro možné připojení kabelových televizí. V 1.NP je chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyně s elektrickou troubou a plynovým sporákem a obývací pokoj. Ve 2.NP je umístěna ložnice a dětský pokoj.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-2057/2025-705**



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Borová 2351, Zlín	4 290 000	1,00	80	53 625	1,20	1,00	1,00	1,00	64 350
byt č.2	Pod Rozhlednou 1834, Zlín	4 508 120	1,00	78	57 796	1,20	1,00	1,00	1,00	69 356
byt č.3	Zálešná V 5788, Zlín	4 020 000	1,00	80	50 250	1,20	1,00	1,00	1,00	60 300
byt č.4	Podvesná VI 2041, Zlín	4 800 000	1,00	64	75 000	1,10	1,00	1,00	1,00	82 500
					průměrná indexovaná hodnota					69 126

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
69	69 126	4 769 723

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * K1*K2*K3*K4/výměra

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: všechny srovnávané bytové jednotky jsou ve více či méně horším stavu, index je větší než 1;

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u srovnávaných nemovitostí jsou v obdobném stavu, index je roven 1;

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v obdobné lokalitě, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství srovnávané bytové jednotky mají obdobné součásti, jedná se rovněž o byty v „bat'ovských domcích“, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil přírážku, jelikož se jedná o prodej v poslední době.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):

4 769 723,- Kč

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

4 770 000,- Kč

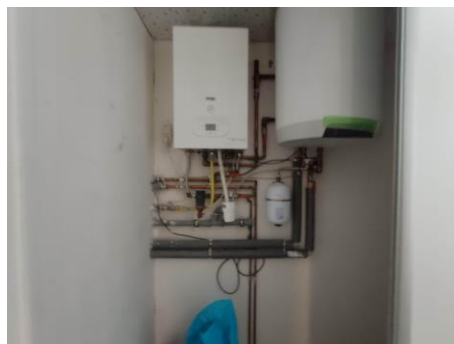
E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě zobchodovaly v rozmezí cca 4 020 tis. až 4 800 tis. Kč.

Cenu obvyklou bytu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 1102/2, umístěné v bytovém domě č.p. 1102 stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 434/1000 na společných částech bytového domu č.p. 1102, stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, a pozemku parc.č. st. 1152/1 (LV č. 8524 a č. 14934), v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín pro účely insolvenčního řízení.**

G.2. Odpověď

Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 1102/2, umístěné v bytovém domě č.p. 1102 stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 434/1000 na společných částech bytového domu č.p. 1102, stojícím na pozemku parc.č. st. 1152/1, a pozemku parc.č. st. 1152/1 (LV č. 8524 a č. 14934), v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín určuji ve výši

4 770 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-sedm-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 78293/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 3.10.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava