

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 7227/ 37 /2026

O ceně „obvyklé“ nemovitých věcí v obci Kroměříž, katastrálním území Kroměříž, okres Kroměříž, Zlínský kraj, LV č. 15852 a LV č. 17991:

- pozemku p.č.st. 8543 jehož součástí je bytový dům č.p. 4419 stojící na p.č.st. 8543 včetně součástí a příslušenství



Znalecký posudek obsahuje celkem **47** stran, z toho 22 stran textu a 25 stran příloh. Znalecký posudek se předává ve třech vyhotoveních, čtvrté vyhotovení je založeno u znalce.

Ve Zlíně – Malenovicích:

12.05.2026

Posudek vypracoval:

Ing. Lubomír Kostka – znalec v oboru ekonomika, odvětví
ceny a odhady nemovitostí, jmenovaný Krajským soudem
v Brně dne 19.5.1992, č.j. Spr. 202/92.

Použitý cenový předpis - zákon č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novely č. 237/2020 Sb.,
- prováděcí vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb.,
vyhl.č. 354/2015 Sb. ve znění vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.
457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.
č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb.,
vyhl.č. 370/2024 Sb. a vhl.č. 523/2025 (účinná od 01.01.2026)

+ cenové ukazatele pro rok 2026 (Kč/m³)

+ metodika tržního ocenění

Datum, k němuž se ocenění provádí:

29.04.2026
(datum místního šetření)

OBSAH POSUDKU

1. Úvodní informace
2. Obecné - pojmy
3. Stručný popis
4. Vyhláškové ocenění
 - A) Pozemek p.č.st. 8543 (§ 3,4)
 - B) Budova č.p. 4419 (§ 12,11,10)
 - C) Příslušenství
5. Rekapitulace vyhláškového ocenění
6. Bytové jednotky 6x (§ 38 – jednotky)
7. Porovnávací ocenění
8. Závěr – cena obvyklá
9. Znalecká doložka

Přílohy:

- Situace 1:8000
- Výpis z KN, LV č. 15852 – k.ú. Kroměříž
- Výpis z KN, LV č. 17991 – k.ú. Kroměříž
- Kopie z katastrální mapy 1:1000 – dálkovým přístupem
- Výřez územního plánu města Kroměříž
- Prohlášení vlastníka vč. Prohlášení o opravě údajů v prohlášení V – 4076/2025 - 708
- Půdorysy stavby č.p. 4419
- Inzerované nabídky
- Fotodokumentace
- Jmenovací dekret
- Koncesní listina

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Místo nemovitých věcí: obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž, ul. Kostnická,
okres Kroměříž, Zlínský kraj.

Vlastník nemovitých věcí: LV č. 15852 a LV č. 17991:

SJ

Matouš Pavel, rod.č. [REDACTED]

Matoušová Lucie, rod.č. [REDACTED]

oba bytem: [REDACTED]

56961 Dolní Ujezd

Objednatel posudku: Zlínský kraj
IČO: 70891320
Odbor EKO
Tř. Tomáše Bati 21
761 90 Zlín

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Podklady pro posudek

1. Výpisy z KN, LV č. 15852 a LV č. 17991 (k.ú. Kroměříž) vyhotovené KÚ pro Zlínský kraj, KP Zlín dne 28.04.2026 a 04.05.2026.
2. Kopie z katastrální mapy – dálkovým přístupem.
3. Prohlášení vlastníka V – 4076/2025-708.
4. Půdorysy stavby č.p. 4419 stojící na p.č.st. 8543.
5. Územní plán města Kroměříž.
6. Provedené místní šetření dne 29.04.2026 za účasti znalce a p. Matouše Pavla včetně pořízení fotodokumentace.

2. OBEČNÉ - POJMY

A) Co je cena obvyklá (§ 2 zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění, § 1a vyhl.)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní.

B) Určení obvyklé ceny (§ 1a vyhl. č 488/2020 Sb.)

1)

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivy zvláštní oblíbenosti.

2)

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3)

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

4)

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

C) Cena zjištěná (§ 1c vyhl. č 488/2020 Sb.)

- 1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- 2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

3. STRUČNÝ POPIS

Předmětem ocenění je stavba č.p. 4419 stojící na p.č.st. 8543 – bytový dům se 6-ti jednotkami (5x bytová jednotka, 1x jiný nebytový prostor + společné prostory).

Výše uvedené nemovité věci jsou situovány na ul. Kostnická, druhý dům po levé straně od křižovatky ul. Oskol a ul. Kostnická.

Bytový dům č.p. 4419 má celkem tři nadzemní podlaží + obytné podkroví pod sedlovou střechou.

Přístup do budovy je hlavním vchodem z ul. Kostnická, příjezd do dvorní části přes průjezd (společný prostor) domu č.p. 4419 v 1.NP.

Dům je napojen na inženýrské sítě el. NN (7x elektroměr), vodovodní řád s hlavním uzávěrem a 6-ti podružnými odpočtovými vodoměry, kanalizaci.

Stavba č.p. 4419 včetně příslušenství byla dokončena v roce 2020. Prohlášením vlastníka z roku 2025 byla stavba rozdělena na šest samostatných jednotek.

Stavba i příslušenství jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, udržované.

Zájemce o koupi nemovitých věcí – Zlínský kraj by oceňované nemovité věci chtěl využít pro sociální péči, což je v souladu s územním plánem.

V platném územním plánu města Kroměříž jsou pozemek p.č.st. 8543 i stavba č.p. 4419 situovány v plochách se způsobem využití „SC“ – smíšené plochy centrálního charakteru.

Nemovité věci nejsou situovány v záplavovém území.

Způsob ochrany nemovitých věcí: památkové chráněné území.

Na oceňovaných nemovitých věcech vázne „Zástavní právo smluvní včetně závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého“.

Toto omezení dle sdělení vlastníka chce řešit převodem zástavního práva na jiné své nemovité věci a tím stávající omezení zrušit.

Předmětem ocenění jsou:

- pozemek p.č.st. 8543 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298,0m²
- stavba č.p. 4419 stojící na p.č.st. 8543
- příslušenství – přípojky inženýrských sítí, zpevněná plocha dvorní části
- 6x bytová jednotka v domě č.p. 4419/1,2,3,4,5,6,

ZNALECKÉ METODY ZPŮSOBU OCENĚNÍ

Základními metodami vedoucí k určení ceny obvyklé je metoda stanovení věcné hodnoty, metoda výnosová a metoda porovnávací.

Metoda stanovení věcné hodnoty:

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Reprodukční cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko – hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru.

Jednotkové reprodukční ceny staveb jsou pro účely ocenění převzaty ze sborníku Ukazatel průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku, vydaného společností ÚRS Praha, a.s. Cenová úroveň cen uvedených ve sborníku je k roku 2020.

K reprodukční ceně stavby budou připočteny náklady související s umístěním stavby (NUS), dříve označované jako vedlejší rozpočtové náklady (VRN), a to ve výši 4% z reprodukční ceny stavby.

Uvedená reprodukční cena je uvedena bez daně z přidané hodnoty (DPH).

Věcná hodnota předmětné stavby je stanovena na základě pořizovací ceny indexované na současnou úroveň (reprodukční cena) a snižená o opotřebení.

Metoda výnosová:

Výnosová hodnota je v podstatě součet diskontovaných (odúročených) budoucích čistých příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosažených výnosů snižených o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění stavby a veškeré provozní náklady apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR (včetně prognóz ČNB).

Výnosovou hodnotou tedy rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snižených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány.

V případě předpokládaných konstantních budoucích příjmů ve stabilním ekonomickém prostředí se pro výpočet výnosové ceny použije vztah pro tzv. věčnou rentu.

Vztah věčné renty:
$$C_v = \frac{N}{p} \times 100$$

Kde:

- C_v - výnosová hodnota (Kč)
- N - roční nájemné upravené o náklady
- p - míra kapitalizace (Př.č. 22 – oceňovací vyhlášky)

Metoda porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší víc než 1 až 2 roky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Cena obvyklá:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní.

4. VYHLÁŠKOVÉ (administrativní) OCENĚNÍ

A) POZEMEK p.č.st. 8543 (§ 3, 4)

Nález:

- obec Kroměříž
- k.ú. Kroměříž
- okres Kroměříž
- Zlínský kraj

- pozemek: p.č.st. 8543 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298,0m²

Město Kroměříž nemá cenovou mapu stavebních pozemků (§ 2). V platném územním plánu jsou oceňované nemovité věci situovány v plochách se způsobem využití „SC“ – plochy smíšené centrálního charakteru – stabilizované území.

Vyhláskové ocenění se proto provede dle § 3 a 4 oceňovací vyhlášky.

§ 4 odst. 3: $ZCU = ZC \times I$

ZC základní cena dle § 3 vyhl. – Př.č. 2, tab.č. 1

ZC = 2.257,- Kč/m² (oblast Kroměříž, Zlínský kraj)

I index cenového porovnání – $I = I_t \times I_o \times I_p$

I_t index trhu (Př.č. 3, tab.č. 1)

1.	situace na trhu	poptávka vyšší nabídkce	III	0,06
2.	vlastnické vztahy	pozemky + stavba stejný vlastník	V	0,00
3.	změna v okolí,	bez vlivu	II	0,00
4.	vliv práv. vztahů	bez vlivu	II	0,00
5.	ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	<u>0,00</u> 0,06
6.	povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	IV	1,00

$I_t = 1,0 \times (1 + 0,06) = 1,060$

pol.č. 7,8,9 se nehodnotí

I_o index omezujících vlivů (Př.č. 3, tab.č. 2)

1.	geometrický tvar a velikost pozemku	bez vlivu	II	0,00
2.	svažitost pozemku a expozice	do 15%	IV	0,00

3.	ztíží. zákl. podmínky	neztížené	III	0,00
4.	ochranné území a a ochranná pásma	památkové chráněné území	II	-0,01
5.	omezení užívání pozemku	bez omezení	I	0,00
6.	ostatní neuvedená	bez dalších vlivů	II	<u>0,00</u> -0,01
Io	= (1 - 0,01)		=	0,990

Ip - index polohy dle § 4 (Př.č. 3, tab.č. 3)

1.	druh stavby	bytový dům (plochy „SC“)	If	1,00
2.	převaž. zástavba	obytné domy – rez. zást.	I	0,04
3.	poloha pozemku	centrální část obce	I	0,03
4.	možnost napojení na síť v obci	na všechny	I	0,00
5.	občanská vybav.	dostupné v okolí nemovité věci	I	0,00
6.	dopravní dostupn.	po zpev. kom. k pozemku, s parkováním na pozemku	VII	0,01
7.	hromadná doprava	centrum	IV	0,03
8.	komerční využití	možnost kom. využití (pronájem)	IV	0,08
9.	obyvatelstvo	bezproblémové	II	0,00
10.	nezaměstnanost	průměrná v kraji	II	0,00
11.	vlivy ostatní	zvyšující cenu (velmi dobrá lokalita)	III	<u>0,30</u> 0,49

$$\begin{aligned}
 I_p &= 1,00 \times (1 + 0,49) = 1,490 \\
 I &= (1,060 \times 0,990 \times 1,490) = 1,564 \\
 ZCU &= (2.257,- \times 1,564) = 3.529,95 \text{ Kč/m}^2 \\
 \text{zaokr.:} & \quad \quad \quad \mathbf{3.530,00 \text{ Kč/m}^2}
 \end{aligned}$$

Ocenění:

$$\text{p.č.st. 8543} \quad : \quad 298,0\text{m}^2 \times 3.530,00 \text{ Kč/m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{1.051.940,00 \text{ Kč}}$$

=====

slovy: jeden milion padesát jedna tisíc devět set čtyřicet korun českých

B) BUDOVA č.p. 4419 stojící na pozemku p.č. 8543 (§ 12,11,10) – nákladové ocenění

Nález

Samostatně stojící objekt (dřevokonstrukce), nepodsklepený se třemi nadzemními podlažími s obytným půdním prostorem pod sedlovou střechou.

Dispoziční řešení:

- 1.NP: zádveří, hala + chodba, schodiště dvouramenné, průjezd, úklidová místnost, kolárna + kočárkárna,
bytová jednotka **č. 1** (1+kk) s chodbou a koupelnou s WC o podlahové ploše 24,50m²
- 2.NP: schodiště dvouramenné
bytová jednotka **č. 2** (2+kk) – chodba, WC, technická místnost, koupelna o podlahové ploše 53,50m²
bytová jednotka **č. 3** (1+kk) – chodba, koupelna + WC o podlahové ploše 32,30m²
poznámka: v KN vedena jako jiný nebytový prostor, ale ve skutečnosti jako bytová jednotka (vlastník žádá o změnu na stavebním úřadě)
- 3.NP: schodiště dvouramenné
bytová jednotka **č. 4** (2+kk) – chodba, WC, technická místnost, koupelna o podlahové ploše 53,50m²
bytová jednotka **č. 5** (1+kk) – chodba, koupelna + WC o podlahové ploše 32,30m²
- 4.NP - podkroví:
bytová jednotka **č. 6** (3+kk) – schodiště, WC, koupelna o podlahové ploše 94,50m²

Charakter stavby:

Budova vícebytová (netypová), typ „K“ dle Př.č. 8 vyhl.,
SKP = 46.21.12.2.1., kód CZ-CC: 112

Konstrukce a vybavení:

- | | |
|------------------|---|
| - základy | - základová deska betonová vyztužená |
| - svislé kce | - dřevokonstrukce – nosný panel CTL panel tl. 100mm + požární obklad s tepelnou (akustická) izolací |
| - příčky | - SDK konstrukce |
| - střešní kce | - sedlový dřevěný krov, krytina tašková |
| - okna | - plastová trojsklo |
| - dveře | - do ocelových zárubní + zásuvné |
| | - vstupní hliníkové |
| | - vrata průjezd – sekční 2x na elektropohon s dálkovým ovládačem |
| - vnitřní omítky | - vápenné dvouvrstvé omítky |
| - vnější úprava | - certifikovaný fasádní zateplovací systém – tepelná izolace (180mm) + obklad z cementovláknité desky tl. 8mm |
| - klempíř | - titan pozink |
| - podlahy | - průjezd – zámková dlažba |
| | - chodby + schodiště + technická místnost – dlažba |
| | - bytové jednotky – podlahy plovoucí + dlažba v soc. zařízení |
| - vytápění | - podlahové vytápění na el. v každé BJ |
| - ohřev vody | - el. boiler v každé BJ |
| - rozvod vody | - plast |
| + kanalizace | |

Výpočet zastavěné plochy:

$$1.NP \text{ až } 4.NP: \quad (8,16 \times 13,46) \quad = \quad 109,83m^2$$

Výpočet obestavěného prostoru:

$$109,83 \times (0,20 + 2,85 + 2,85 + 2,85 + \frac{4,10}{2}) = \quad \underline{\underline{1186,16m^3}}$$

Výpočet opotřebení:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - stáří | : 2026 – 2020 = 6 let |
| - % roč. opotřebení | : 1,0%/rok |
| - celkové opotřebení | : 6,0% |
| - zůstatková životnost | : 94,0% |

§ 12: $ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$

$ZC = 2.150,- \text{ Kč/m}^3$ (typ "K" - Př.č. 8 vyhl.)

$K1 = 1,029$ (nosná kce dřevěná na bázi dřevěné hmoty)

$K2 = 0,92 + \frac{6,60}{109,83} = 0,980$

$K3 = \frac{2,10}{2,85} + 0,30 = 1,037$

$K4 = 1 + (0,54 \times n)$ (koef. vybavenosti)

n – nadstandardní:	pol.č.		
	2 – svislé kce	50%	0,094
	8 – vnější povrch	100%	0,031
	10 – schody (nerez zábradlí)		0,009
	13 – okna	100%	0,054
	14 – povrch podlah	80%	0,025
	15 – vytápění (podlah.)	100%	0,047
	22 – vybav. kuchyní	50%	0,009
	25 – ostatní	100%	<u>0,056</u>
	(kamer. systém,		0,325
	sekční vrata, sam. měření		
	plynu a elektro)		

n – podstandardní: 0

n - chybějící:	pol.č.		
	20 – vnitřní plynovod		0,004
	24 – výtah		<u>0,013</u>
			-0,017

$-(1,852 \times 0,017) = -0,031$

n - výsledné: 0,294

$K4 = 1 + (0,54 \times 0,294) = 1,159$

$K5 = 1,05$ (koef. polohy – Př.č. 20, Kroměříž, do 31.12.2002 – sídlo okresního úřadu)

$Ki = 3,172$ (koef. infl. – Př.č. 41 – CÚ 2026)

$ZCU = 8.679,- \text{ Kč/m}^3$

§ 11: $CS_n = ZCU \times P_m \times (1 - 0/100)$

$$ZCU = 8.679,- \text{ Kč/m}^3$$

$$P_m = 1186,16 \text{ m}^3$$

o.....opotřebení

- stáří : 6 let
- % roč. opotřebení : 1,0%/rok
- celkové opotřebení : 6,0%
- zůstatková životnost : 94,0%

$$CS_n = (8.679,0 \text{ Kč/m}^3 \times 1186,16 \text{ m}^3 \times 0,940) = 9.677.002,00 \text{ Kč}$$

§ 10: $CS = CS_n \times pp$

$$CS_n = 9.677.002,00 \text{ Kč}$$

$$pp = It \times Ip \quad (\text{viz ocenění pozemku})$$

$$It \dots \text{index trhu (§ 4)} = 1,060$$

$$Ip \dots \text{index polohy (§ 4)} = 1,490$$

$$pp = 1,579$$

$$CS = (9.677.002,- \times 1,579) = 15.279.986,00 \text{ Kč}$$

Hodnota budovy č.p. 4419 činí celkem nákladovým způsobem: **15.279.986,00 Kč**

slovy: patnáct milionů dvě stě sedmdesát devět tisíc devět set osmdesát šest korun českých

C) PŘÍSLUŠENSTVÍ (§ 18 odst. 2)

Nález:

Jde o tzv. venkovní úpravy v rozsahu přípojek inženýrských sítí, zpevněné plochy (parkoviště) ve dvorní části ze zámkové dlažby a oplocení ve dvorní části, a to pro stavbu typu „K“ dle Př.č. 8 ocenění dle § 12 oceňovací vyhlášky.

Zjednodušeným způsobem ocenění je procento ve výši: 2,0 až 3,5%.

Znalec uvažuje: **3,0%**

Ocenění:

3,0% z 15.279.986,00 Kč

=

458.400,00 Kč
=====

5. REKAPITULACE vyhláškového ocenění

ad A) Pozemek p.č.st. 8543 (298,0m ²)	(§ 3,4)	1.051.940,00 Kč
ad B) Stavba č.p. 4419 na p.č.st. 8543	(§ 12,11,10)	15.279.986,00 Kč
ad C) Příslušenství	(§ 18 odst. 2)	458.400,00 Kč
celkem:		16.790.326,00 Kč
zaokr. § 50:		16.790.330,00 Kč =====

slovy: šestnáct milionů sedm set devadesát tisíc tři sta třicet korun českých

6. Bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu č.p. 4419 a spoluvlastnických podílů k pozemku p.č.st. 8543 – „vyhláškové ocenění“ porovnávacím způsobem (§ 38)

Nález:

Jednotka číslo	podlahová plocha m ²	spoluvlastnický podíl k pozemku p.č.st 8543
4419/1	24,5	245/2906
4419/2	53,5	535/2906
4419/3	32,3	323/2906
4419/4	53,5	535/2906
4419/5	32,3	323/2906
4419/6	94,5	945/2906
celkem:	290,60	2906/2906

Konstrukce a vybavení bytových jednotek je popsáno v nákladovém ocenění u bytového domu č.p. 4419 a je u všech jednotek totožné.

§ 38: Cena bytu porovnávacím způsobem dle vzorce:

$$CBp = pp \times ZCU \times It \times Ip$$

pp.....podlahová plocha bytu v m²

ZCU.....základní cena upravená

It..... index trhu (§ 4 – viz pozemky)

Ip.....index polohy (§ 4 – viz pozemky)

$$ZCU = ZC \times Iv$$

ZC.....zákl. cena dle Př.č. 27, tab.č. 1

Iv.....index konstrukce a vybavení (Př.č. 27, tab.č. 2)

$$ZC = 49.710,- \text{ Kč/m}^2 \quad (\text{město Kroměříž})$$

Iv.....Př.č. 27, tab.č. 2

1.	typ stavby	budova dřev. sendvičová	I	-0,10
2.	spol. části	chodby, kolárna, kočárkárna sklad	II	0,00
3.	příslušenství domu	zvyšující cenu, park. stání ve dvoře	III	0,10
4.	umístění bytu	1. – 4.NP, bez výtahu	II	0,00
5.	orientace bytu	V, Z – výhled	III	0,03
6.	základní přísluř.	úplné standardní, sprcha, vana, umyvadlo, WC	III	0,00
7.	další vybavení a a prostory	standardní bez dalších prostor	I	-0,03
8.	vytápění bytu	podlahové – el. (každá jednotka zvlášť)	V	0,10
9.	kritéria neuvedená	bez vlivu na cenu	III	<u>0,00</u> 0,10
10.	stav. tech. stav	byty v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (stáří 6 let)	I	1,00

stáří : 6 let

$$S = 1 - (0,005 \times 6) = 0,970$$

$$(1,00 \times 0,970) = 0,970$$

$$Iv = (1 + 0,10) \times 0,970 = 1,067$$

$$ZCU = (49.710,0 \times 1,067) = 53.041,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$It = 1,060 \quad (\text{viz ocenění pozemku § 4})$$

$$Ip = 1,490 \quad (\text{viz ocenění pozemku § 4})$$

$$ZC = (53.041,0 \times 1,060 \times 1,490) = 83.773,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná částka za 1m² pozemku p.č.st. 8543 činí: 3.530,00 Kč/m²
(viz ocenění pozemku § 3,4)

Ocenění:

Jednotka číslo	podlahová plocha m ²	cena za 1m ²	cena jednotky
4419/1	24,5	83.773,0	2.052.439,00 Kč
4419/2	53,5	83.773,0	4.481.856,00 Kč
4419/3	32,3	83.773,0	2.705.868,00 Kč
4419/4	53,5	83.773,0	4.481.856,00 Kč
4419/5	32,3	83.773,0	2.705.868,00 Kč
4419/6	94,5	83.773,0	7.916.549,00 Kč
celkem:	290,60		24.344.436,00 Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu k pozemku p.č.st. 8543 o výměře 298,0m²

Jednotka číslo	spol. podíl k p.č.st. 8543 o výměře 298,0m²	cena Kč/m²	cena spoluvlastnického podílu
4419/1	245/2906	3.530,0	88.687,30 Kč
4419/2	535/2906	3.530,0	193.664,11 Kč
4419/3	323/2906	3.530,0	116.922,44 Kč
4419/4	535/2906	3.530,0	193.664,11 Kč
4419/5	323/2906	3.530,0	116.922,44 Kč
4419/6	945/2906	3.530,0	342.079,59 Kč
celkem:			1.051.940,00 Kč

Rekapitulace ocenění jednotek včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 4419 a pozemku p.č.st. 8543

Jednotka číslo	cena jednotky § 38	cena spol. podílu k p.č.st. 8543 (§ 3,4)	cena jednotky celkem zaokrouhl. § 50
4419/1	2.052.439,00 Kč	88.687,30 Kč	2.141.130,00 Kč
4419/2	4.481.856,00 Kč	193.664,11 Kč	4.675.520,00 Kč
4419/3	2.705.868,00 Kč	116.922,44 Kč	2.822.790,00 Kč
4419/4	4.481.856,00 Kč	193.664,11 Kč	4.675.520,00 Kč
4419/5	2.705.868,00 Kč	116.922,44 Kč	2.822.790,00 Kč
4419/6	7.916.549,00 Kč	342.079,59 Kč	8.258.630,00 Kč
celkem:			25.396.380,00 Kč =====

slovy: dvacet pět milionů tři sta devadesát šest tisíc tři sta osmdesát korun českých

7. POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší více než 1 až 2 roky. To proto, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Dále znalec vychází ze skutečnosti, že v rámci vyhláškového (administrativního) ocenění od 01.04.2014 došlo k výraznému posílení tržní ceny jak pozemků, tak i budov, a to ve vztahu k velikosti obce, hospodářskému právnímu významu, situaci na trhu, právnímu vztahu, povodňovému riziku, geometrickému tvaru a účelu užití pozemku, možnosti napojení na inženýrské sítě a dalších znaků, což cenu administrativní značně přibližuje k ceně obvyklé.

Inzerované prodeje v okrese Kroměříž (celkem 18 inzerovaných prodejů) – S-reality:

1. Byt 3+kk o podlahové ploše 72,0m²

Město Kroměříž, ul. Moravská.

- cena : 5.350.000,00 Kč, tj. 74.306,- Kč/m²

2. Byt 3+kk o podlahové ploše 63,0m²

Obec Morkovice - Slížany, ul. Kolaříková.

- cena : 3.190.000,00 Kč, tj. 50.635,- Kč/m²

3. Byt 3+kk o podlahové ploše 53,0m²

Obec Chropyň, ul. Díly.

- cena : 4.300.000,00 Kč, tj. 81.132,- Kč/m²

4. Byt 3+kk o podlahové ploše 57,0m²

Obec Kvasice, ul. Příčná.

- cena : 4.449.000,00 Kč, tj. 73.684,- Kč/m²

5. Byt 2+kk o podlahové ploše 51,0m²
Město Kroměříž, ul. Albertova.
- cena : 4.449.000,00 Kč, tj. 87.235,- Kč/m²
6. Byt 3+kk o podlahové ploše 93,0m²
Město Kroměříž, ul. Albertova.
- cena : 5.500.000,00 Kč, tj. 59.140,- Kč/m²
7. Byt 2+kk o podlahové ploše 39,0m²
Město Kroměříž, ul. Kojetínská.
- cena : 3.100.000,00 Kč, tj. 79.487,- Kč/m²
8. Byt 3+kk o podlahové ploše 78,0m²
Město Kroměříž, ul. Talichova.
- cena : 5.400.000,00 Kč, tj. 69.230,- Kč/m²
9. Byt 2+kk o podlahové ploše 77,0m²
Město Kroměříž, Slovanské náměstí.
- cena : 6.364.326,00 Kč, tj. 82.654,- Kč/m²
10. Byt 3+kk o podlahové ploše 110,0m²
Město Kroměříž, Slovanské náměstí.
- cena : 9.525.153,00 Kč, tj. 86.592,- Kč/m²
11. Byt 3+kk o podlahové ploše 74,0m²
Město Holešov, nám. Dr.E.Beneše.
- cena : 6.395.000,00 Kč, tj. 86.419,- Kč/m²

12. Byt 2+kk o podlahové ploše 67,0m²

Město Holešov, nám. Dr.E.Beneše.

- cena : 6.145.000,00 Kč, tj. 91.716,- Kč/m²

13. Byt 2+kk o podlahové ploše 70,0m²

Město Holešov, nám. Dr.E.Beneše.

- cena : 5.645.000,00 Kč, tj. 80.643,- Kč/m²

14. Byt 2+kk o podlahové ploše 53,0m²

Město Holešov, nám. Dr.E.Beneše.

- cena : 4.895.000,00 Kč, tj. 92.358,- Kč/m²

15. Byt 3+kk o podlahové ploše 62,0m²

Město Holešov, ul. U Potoka.

- cena : 4.790.000,00 Kč, tj. 77.258,- Kč/m²

16. Byt 2+kk o podlahové ploše 67,0m²

Město Kroměříž, ul. Kotojedská.

- cena : 4.299.000,00 Kč, tj. 64.164,- Kč/m²

17. Byt 3+kk o podlahové ploše 92,0m²

Město Kroměříž, Slovanské náměstí.

- cena : 6.898.123,00 Kč, tj. 74.980,- Kč/m²

18. Byt 3+kk o podlahové ploše 119,0m²

Město Kroměříž, Slovanské náměstí.

- cena : 12.664.860,00 Kč, tj. 106.427,- Kč/m²

Vzhledem k výše uvedené analýze trhu (celkem 18 nabídek prodeje bytových jednotek 2+kk a 3+kk v okrese Kroměříž) a s přihlédnutím na prodeje bytů ve městě Kroměříž, stanovuje znalec cenu porovnávacím způsobem za 1m² podlahové plochy oceňovaných bytů v domě č.p. 4419 stojící na pozemku p.č.st. 8543 na ul. Kostnická, v těsné blízkosti centra města Kroměříž v rozmezí od 87.650,- Kč/m² až 87.850,- Kč/m², střední hodnota za podlahovou plochu bytové jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši:

87.750,00 Kč/m²

slovy: osmdesát sedm tisíc sedm set padesát korun českých za metr čtvereční,

tj. při celkové výměře podlahové plochy 6-ti jednotek 290,60m² (87.750,00 Kč/m²) celkem:

25.500.150,00 Kč

slovy: dvacet pět milionů pět set tisíc sto padesát korun českých

8. ZÁVĚR CENA OBVYKLÁ

(§ 2 zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění, § 1a oceňovací vyhlášky)

Co je cena obvyklá:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní.

Znalec provedl následující způsoby ocenění takto:

ad 4) Vyhláškové ocenění

A) Pozemek p.č.st. 8543	(§ 3,4)	:	1.051.940,00 Kč
B) Budova – byt. dům č.p. 4419	(§ 12,11,10)	:	15.738.386,00 Kč
s příslušenstvím	celkem	:	16.790.326,00 Kč
	zaokr. § 50	:	16.790.330,00 Kč

ad 6) Vyhláškové ocenění (§ 38)

šest samostatných jednotek o celkové

podl. ploše 290,60m² (á 83.773,- Kč/m²)

24.344.434,00 Kč

spoluvlastnický podíl k p.č.st. 8543

pro 6 jednotek dle velikosti podlahové plochy

1.051.940,00 Kč

celkem:

25.396.370,00 Kč

ad 7) Analýza trhu – porovnávací ocenění

á 87.750,- Kč/m² jednotky + podíly na spol.

prostorách a k p.č.st. 8543, celkem 290,60m²

25.500.150,00 Kč

Znalec na základě provedených výpočtů a uvedeným skutečností, stanovuje cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 15852 a LV č. 17991 pro obec a k.ú. Kroměříž, okres Kroměříž, Zlínský kraj, ve výši:

25.500.150,00 Kč

slovy: dvacet pět milionů pět set tisíc sto padesát korun českých

Poznámka:

věcné břemeno užívání zatěžující pozemek p.č.st. 8543 pro oprávněného EG.D s.r.o., IČO: 21055050, zřízené „Smlouvou V-3264/2018-708“ pro vedení a uložení inženýrské sítě, nemá žádný vliv na cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí.

Poznámka: vypočtená cena je stanovena bez DPH.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím

Krajského soudu v Brně z dne 19. 5. 1992 č. j. Spr. 202/92

pro záležitost obor ekonomika, st. vědnictví, pro odvětví ceny

a odhady nemovitostí, st. vědy obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 7227/94/2026

znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu

ořízené likvidace na základě dokl.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 09:37:35

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 15852

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matouš Pavel a Matoušová Lucie, [redacted] Dolní [redacted] Újezd		
= společné jmění manželů nebo partnerů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 8543	298	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území	
Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 8543					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
4419/1	byt	17991	obč.z.	245/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					
4419/2	byt	17991	obč.z.	535/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					
4419/3	jiný nebytový prostor	17991	obč.z.	323/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					
4419/4	byt	17991	obč.z.	535/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					
4419/5	byt	17991	obč.z.	323/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					
4419/6	byt	17991	obč.z.	945/2906	
Spoluvlastníci 821229/3496 835528/3497; Matouš Pavel a Matoušová Lucie					

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podle energetického zákona a smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č.7143-181b/2018

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: St. 8543

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná čj. OT-014330048100/002 ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2018 10:48:26. Zápis proveden dne 13.07.2018.

V-3264/2018-708

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:20:34. Zápis proveden dne 13.10.2025.

V-4222/2025-708

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2026 09:37:35

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 15852
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parce

Typ vztahu

Pořadí k 21.06.2018 10:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 8543

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona
04.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 10:05:32. Zápis p
dne 24.09.2025.

V-4076/2025-70

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, poz
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
uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví
a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovito:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.04.2026 09:37:35

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Joklová Martina

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 416/2826

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

Správní poplatek uložení v hotovosti
ve výši 100 Kč dne 28-04-2026
-23-



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 12:28:25

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

kres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

parcela)

zemí: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 17991

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

stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
stnické právo		
Matouš Pavel a Matoušová Lucie, [redacted] Dolní [redacted]		
jezd		
společné jmění manželů nebo partnerů		

ovitosti

ky

ona ze dne	jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	typ jednotky	společných částech nemovitosti
pis provedeno	9/1	byt	památkově chráněné území	obč.z.	245/2906
25-708	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				
	9/2	byt	památkově chráněné území	obč.z.	535/2906
	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				
	9/3	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	323/2906
	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				
	9/4	byt	památkově chráněné území	obč.z.	535/2906
	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				
	9/5	byt	památkově chráněné území	obč.z.	323/2906
	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				
	9/6	byt	památkově chráněné území	obč.z.	945/2906
	lezeno v:				
	Parcela St. 8543	zastavěná plocha a nádvoří			298m2
	Součástí je stavba: Kroměříž, č.p. 4419, byt.dům, LV 15852				

niho zákona
ého nařízení

cná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

cná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

cné břemeno zřizování a provozování vedení

odle energetického zákona a smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č.7143-181b/2018

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Jednotka: 4419/1, Jednotka: 4419/2, Jednotka: 4419/3, Jednotka: 4419/4,

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

kovosti

-04- 2026

ČR

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 12:28:25

Obec: 588296 Kroměříž

List vlastnictví: 17991

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

Povinnost k

Jednotka: 4419/5, Jednotka: 4419/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná čj. OT-014330048100/002 ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2018 10:48:26. Zápis pro dne 13.07.2018.

V-3264/2018-708

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze
11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 13:20:34. Zápis pro
dne 13.10.2025.

V-4222/2025-708

Pořadí k 21.06.2018 10:48

k zajištění pohledávky:

k zajištění pohledávky:
- označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru a zástavní smlouvy, a to vzniklých do 20.8.2072, na splacení jistiny úvěru ve výši 13.970.000,-Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouva výše 16.764.000,-Kč

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Jednotka: 4419/1, Jednotka: 4419/2, Jednotka: 4419/3, Jednotka: 4419/4,
Jednotka: 4419/5, Jednotka: 4419/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-01/21
002/00/R ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2021
08:00:00. Zápis proveden dne 30.09.2021; uloženo na prac. Kroměříž

V-5221/2021-708

Pořadí k 07.09.2021 08:00

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-01
002/00/R ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.202
08:00:00. Zápis proveden dne 30.09.2021; uloženo na prac. Kroměříž

V-5221/2021-708

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-01
002/00/R ze dne 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2021
08:00:00. Zápis proveden dne 30.09.2021; uloženo na prac. Kroměříž

V-5221/2021-708

k zajištění pohledávky:

k zajištění pohledávky:
 Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o
 hypotečním úvěru a ze zástavní smlouvy k nemovitosti, a to vzniklých
 ode dne uzavření těchto smluv do 20.03.2084, na splacení jistiny úvěru až do výše
 7.428.500,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami
 až do výše 8.914.200,00 Kč.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 12:28:25

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 17991

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

vztahu

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 4419/1, Jednotka: 4419/2, Jednotka: 4419/3, Jednotka: 4419/4,
Jednotka: 4419/5, Jednotka: 4419/6

z dne
proveden

708

ze dne
proveden

708

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-02/22/01-
002/00/R ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023
08:00:16. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Kroměříž

V-964/2023-708

Pořadí k 07.03.2023 08:00

uvisející zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

a ze
i
uvami do

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-02/22/01-
002/00/R ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023
08:00:16. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Kroměříž

V-964/2023-708

uvisející zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/760599-02/22/01-
002/00/R ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023
08:00:16. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Kroměříž

V-964/2023-708

/21/01-

1

oznámký a další obdobné údaje - Bez zápisu

708

by a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

-01/21/01
2021

Smlouva kupní ze dne 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2019 10:38:28.
Zápis proveden dne 16.07.2019.

708

Pro: Matouš Pavel a Matoušová Lucie, [redacted] Dolní Újezd; RČ/IČO: 821229/3496
společné jmění 835528/3497

-01/21/01
2021

Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne
04.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 10:05:32. Zápis proveden dne
04.09.2025.

708

Pro: Matouš Pavel a Matoušová Lucie, [redacted] Dolní Újezd; RČ/IČO: 821229/3496
společné jmění 835528/3497

o

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

ýše

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2026 12:28:25



Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 17991

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

prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovito
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.05.2026 12:28:26

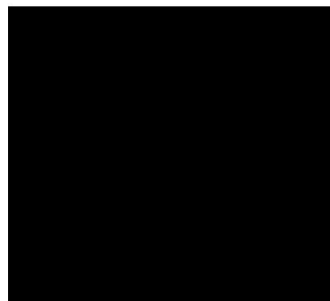
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Joklová Martina

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 428/2026

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



Správní poplatek ulvázen v hotovosti	
ve výši 100/-	K: dne
-23-	04-05-2026

cela)

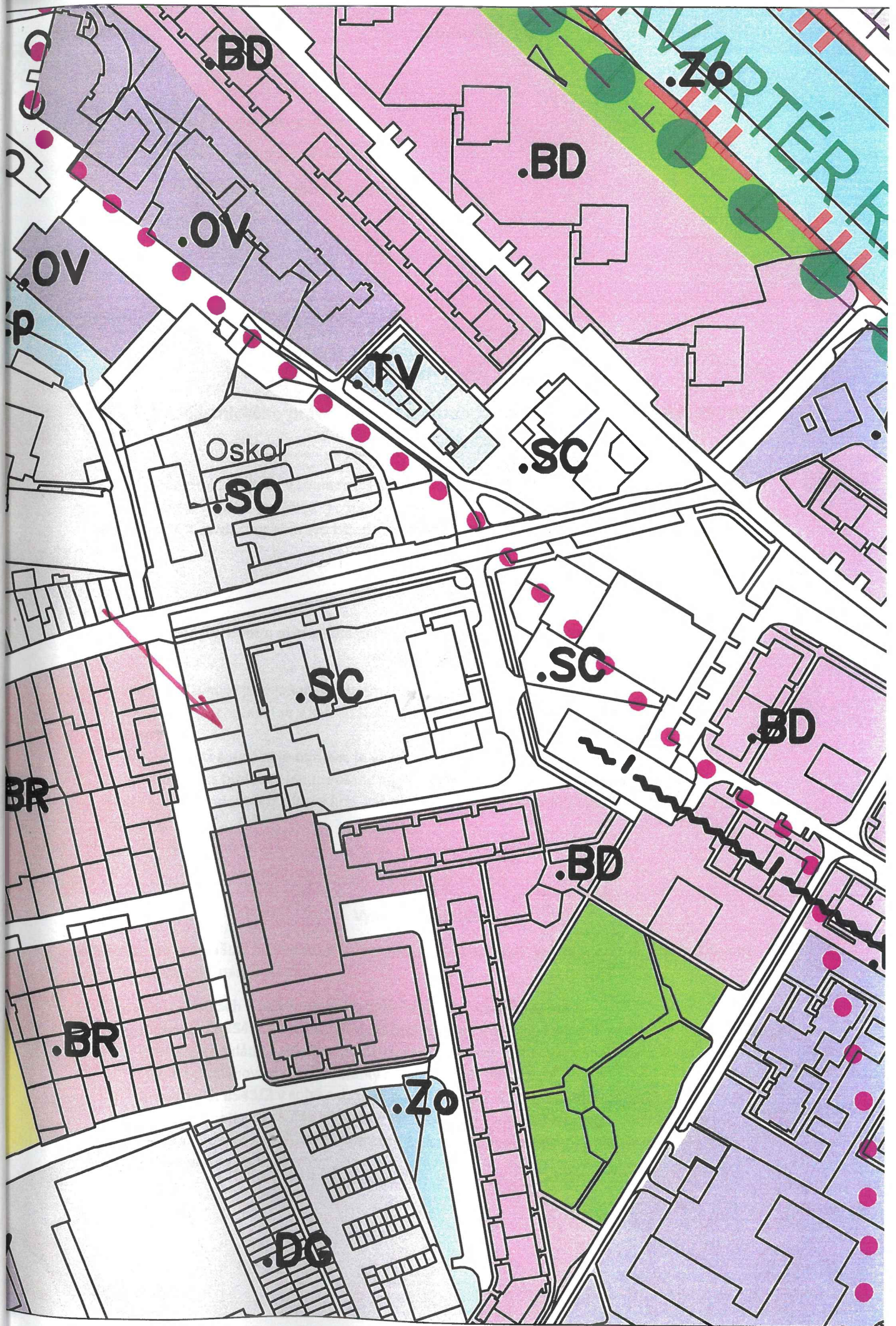
ostí ČR

6

o zákona
nařízen

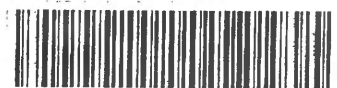
26







V-4046...../2025-708-2



CUZK 100029225795

Ing. Pavel Matouš a Lucie Matoušová

trvale bytem [redacted] Dolní Újezd

(dále jen "Vlastníci")

činí

PROHLÁŠENÍ

O rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám

(dále jen „Prohlášení“)

Vlastníci tímto prohlašují, že v souladu s § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ") rozdělují své vlastnické právo k níže specifikovanému pozemku, jehož součástí je vlastnické právo k budově, na vlastnická práva k jednotkám, a to následovně:

Článek I

Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území a vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. Předmětem tohoto prohlášení je pozemek p. č. st. 8543, jehož součástí je budova č.p. 4419, bytový dům, nacházející se v katastrálním území Kroměříž [674834]. (dále jen „pozemek“ a „budova“)
2. Pozemek, jehož součástí je budova, je ve výlučném vlastnictví Vlastníků.
3. Pozemek spolu s budovou jsou zapsány na LV č. 15852 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž se sídlem Oskol 3183/41a, 767 01 Kroměříž.

Článek II

Vymezení jednotek

Vlastníci tímto prohlašují, že vymezují na pozemku, jehož součástí je budova dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení, jednotky následovně:

1. Údaje o jednotkách – pojmenování a označení jednotlivých jednotek
 - a. **Jednotka č. 8543/1** v sobě zahrnuje bytový prostor v 1. nadzemním podlaží budovy. Bytová jednotka se skládá z chodby, koupelny s WC a pokoje s kuchyňským koutem. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **24,5 m²**.
 - b. **Jednotka č. 8543/2** v sobě zahrnuje bytový prostor v 2. nadzemním podlaží budovy. Bytová jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, Obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a technické místnosti. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **53,5 m²**.

- c. **Jednotka č. 8543/3** v sobě zahrnuje nebytový prostor umístěný v 2. nadzemním podlaží budovy. Nebytový prostor se skládá z chodby, koupelny s WC a kanceláře. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **32,3 m²**.
- d. **Jednotka č. 8543/4** v sobě zahrnuje bytový prostor umístěný v 3. nadzemním podlaží budovy. Bytová jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a technické místnosti. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **53,5 m²**.
- e. **Jednotka č. 8543/5** v sobě zahrnuje bytový prostor umístěný ve 3. nadzemním podlaží budovy. Bytová jednotka se skládá z chodby, koupelny s WC a pokoje s kuchyňským koutem. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **32,3 m²**.
- f. **Jednotka č. 8543/6** v sobě zahrnuje bytový prostor umístěný v podkroví budovy. Bytová jednotka se skládá z chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, WC, koupelny, pokoje, šatny a skladu. Celková výměra podlahové plochy jednotky dle §1222 NOZ je **94,5 m²**.

2. Údaje o jednotkách – určení a popis společných částí nemovité věci se zřetelem ke stavební, technické nebo užitelské povaze

- a. Společnými částmi nemovité věci ve smyslu § 1160 NOZ jsou zejména:
 - i. Pozemek, na němž byl dům zřízen,
 - ii. Svislé nosné konstrukce včetně základů budovy a obvodových stěn,
 - iii. Střecha včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a vnitřních i vnějších svodů,;
 - iv. Zápraží, společné schodiště, vchody a vstupní dveře do budovy, průčelí, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
 - v. Půdy, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech budovy, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
 - vi. Terasy, Balkony a lodžie.
- b. Společnými částmi nemovité věci jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytů – mj. stěny, sloupy a pilíře s výjimkou povrchových úprav.
- c. Společnými částmi budovy jsou také podlahy, vyjma podlahových krytin v bytech, kročejových a tepelných izolací, jsou-li součástí podlahové krytiny a nezasahují-li do společných částí budovy.
- d. Společnými částmi nemovité věci jsou dále:
 - i. Přípojky od hlavního rozvodného řádu nebo od hlavního vedení dodávky energií, vody a pro odvod odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů,
 - ii. Domovní potrubí odpadních vod až po výpuštění pro napojení potrubí odpadních vod z bytů,
 - iii. Domovní potrubí pro odvod dešťových vod,
 - iv. Rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - v. Rozvody plynu až k bytovému uzávěru,
 - vi. Rozvody studené vody včetně stoupacích šachet až po (včetně) poměrová měřidla jednotlivých bytů, případně po bytové uzávěry vody v případě, že poměrová měřidla pro jednotlivé byty nejsou instalována,
 - vii. Protipožární zařízení,
 - viii. Nouzová osvětlení včetně záložních zdrojů el. Energie,
 - ix. Osvětlení společných částí,
 - x. Systému rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až po bytovou přípojku,

- xi. Rozvody domovního zvonku,
 - xii. Ostatní příslušenství budovy, která jsou nezbytná k provozu budovy a k užívání jednotek,
 - xiii. Vnitřní vybavení společných částí.
- e. V budově dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení se nenacházejí žádné společné části určené k výlučnému užívání vlastníků jednotek.

3. údaje o jednotkách – velikosti podílů na společných částech nemovité věci

- a. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti bude určena na základě poměru velikosti podlažní plochy dané jednotky dle §1222 NOZ vůči celkovému součtu podlahových ploch jednotek nacházejících se v nemovitosti dle §1222 NOZ, a to následovně:
- i. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/1 činí 245/2906,**
 - ii. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/2 činí 535/2906,**
 - iii. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/3 činí 323/2906,**
 - iv. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/4 činí 535/2906,**
 - v. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/5 činí 323/2906,**
 - vi. Spoluvlastnický podíl vlastníka **jednotky č. 8543/6 činí 945/2906.**

Článek III

Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnických práv k jednotkám

1. Vlastníci tímto prohlašují, že na pozemku, jehož součástí je budova, vážnou ke dni podpisu tohoto prohlášení následující omezení vlastnického práva ve prospěch financující banky Hypoteční banka, a.s. (dále jen "financující banka"):
 - a. Zástavní právo smluvní.
2. Financující banka souhlasí s rozdělením vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám. Souhlas banky tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí tohoto prohlášení.
3. Vlastníci jsou nadále jediným nositelem práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založili v souvislosti se zajištěním řádného provozu budovy a pozemku a v souvislosti s dodávkami služeb spojených s užíváním bytů/nebytových prostor.

Článek IV

Správa budovy a pozemku

1. Vlastníci tímto prohlašují, že v souladu s §1191 odst. 1 NOZ, bude správa budovy a pozemku dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení vykonávána bez vzniku společenství vlastníků jednotek a bude se zejména řídit ustanoveními čl. V, čl. VI a čl. VII tohoto prohlášení.
2. Správcem domu a pozemku se v souladu s §1193 odst. 2 NOZ, okamžikem zápisu nově vznikajících jednotek dle čl. II tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí stává pan Pavel Matouš. (dále jen "správce nemovitosti")

Článek V

Pravidla pro správu budovy a pozemku, pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastníci tímto prohlašují, že se na budovu a pozemek dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení vztahují následující pravidla užívání a správy:
 - a. Každý obyvatel budovy dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení, jakožto i osoby navštěvující, jsou oprávněni užívat společné části nemovitosti do té míry, dokud tím neporuší stejná práva ostatních obyvatel.
 - b. Vlastníkům jednotek a jejich nájemníkům jsou zakázány jakékoliv zásahy do společného majetku, pokud prokazatelně nebyly odsouhlaseny alespoň nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek počítanou dle spoluvlastnických podílů vlastníků. Dojde-li ze strany nájemníka k porušení tohoto ustanovení, je jeho povinností uvést věc do původního stavu, a to na vlastní náklady a uhradit případnou škodu, která zásahem vznikla.
 - c. Každý z vlastníků jednotek je povinen provádět údržbu a opravy své jednotky v souladu s právním řádem České republiky a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled budovy.
 - d. Upravuje-li stavebně vlastník jednotky svou jednotku, je povinen na požádání a po předchozím písemném ohlášení umožnit přístup správci nemovitosti za účelem provedení kontroly nezávadnosti.
 - e. Vlastníci jednotek jsou povinni informovat ostatní vlastníky o chystaném záměru provedení prací stavebního charakteru, a to alespoň 14 kalendářních dnů před započetením těchto prací. V případě, že se jedná o záměr, který by zasahoval do nosných konstrukcí, společných částí budovy, či ovlivňoval vzhled budovy jako celku, je vlastník jednotky chystající záměr povinen tuto skutečnost projednat se zbývajících vlastníky.
 - f. Každý z vlastníků jednotek je odpovědný za škody na společném majetku, které způsobil sám nebo osoby, zvířata, či věci, za něž nese odpovědnost.
 - g. V případě porušení obvyklých norem soužití je správce nemovitosti povinen písemnou formou vyzvat odpovědného vlastníka k jejich dodržování.
 - h. Pro rozhodování o společných částech nemovitosti je rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná se zřetelem k spoluvlastnickým podílům jednotlivých jednotek na společných částech nemovitosti.
 - i. Vlastníci jednotek jsou povinni nahlásit správci nemovitosti počet osob užívajících danou jednotku za účelem výpočtu výše podílu na nákladech spojených s užíváním společných a jiných prostor budovy. V případě změny počtu osob užívajících jednotku je vlastník jednotky povinen bez zbytečného odkladu tuto skutečnost nahlásit správci.
 - j. Vlastníci jednotek jsou pro případ havárie povinni nahlásit správci nemovitosti kontaktní údaj alespoň jedné osoby, která danou jednotku užívá. Správce nemovitosti nesmí dané kontaktní údaje užívat za jiným účelem než v souvislosti s provozem budovy a pozemku.

Článek VI

Příspěvky na náklady spojené se správou budovy a pozemku a na užívání společných částí nemovitosti

1. Vlastníci určují pravidla pro příspěvky na náklady spojené se správou budovy a pozemku a dále zálohy na služby následovně:

- a. Správce nemovitosti je povinen evidovat náklady na správu budovy a pozemku podle druhu nákladů. Správce nemovitosti sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a způsob jejich krytí. Základním východiskem pro sestavení tohoto rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření rezervy finančních prostředků na případné opravy společných částí nemovitosti v budoucích letech.
- b. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami budovy a pozemku. Výše příspěvku se odvíjí od velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti v souladu s tím, jak bude výše příspěvků odhlasována vlastníky jednotek.
- c. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně předem na bankovní účet dle čl. VI odst. 1 písm. k tohoto prohlášení zálohy na úhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním společných částí nemovitosti a zálohy na úhradu nákladů spojených se správou budovy a pozemku. Výše záloh a termín jejich splatnosti stanoví správce nemovitosti po projednání s ostatními vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných výdajích dle aktuálního rozpočtu. Pro rozhodnutí o výši příspěvků je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů vlastníků jednotek počítaných podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti.
- d. Vyúčtování záloh dle čl. VI odst. 1 písm. c provede správce nemovitosti vždy nejpozději do 30 dnů od obdržení skutečného vyúčtování dodavatele za poslední zúčtovací období. Zjištěný přeplatek uhradí správce nemovitosti vlastníku jednotky nejpozději do 15 kalendářních dnů od vyúčtování záloh. Ve stejné lhůtě je povinen vlastník jednotky uhradit případné nedoplatky.
- e. Správce nemovitosti je na vyzvání povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků které spravuje ve spojitosti s náklady na provoz a opravy budovy. Správce nemovitosti je povinen informovat o tomto stavu i bez vyzvání, a to alespoň jednou ročně.
- f. Na společné vlastnictví uzavře správce nemovitosti Živelní a odpovědnostní pojištění.
- g. Náklady na správu budovy se rozumí zejména:
 - i. Náklady na opravy společných částí nemovitosti,
 - ii. Pojištění budovy,
 - iii. Odměna správce nemovitosti, je-li ujednána,
 - iv. Ostatní náklady vztahující se přímo k budově a pozemku.
- h. Výše podílu vlastníka jednotky na hrazené částce dle písm. g) se určí podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitost vlastníka jednotky.
- i. Náklady spojenými s užíváním společných a jiných prostor budovy se rozumí zejména:
 - i. Náklady na běžný provoz budovy a pozemku (např. úklid),
 - ii. Spotřeba energií ve společných a jiných částech budovy,
 - iii. Poplatky spojené s manipulací odpadu,
 - iv. Spotřeba vody ve společných a jiných částech budovy.
- j. Výše podílu vlastníka jednotky na hrazené částce dle písm. i) se určí podle počtu osob užívajících jednotku v jeho vlastnictví.
- k. Veškeré platby vůči správci nemovitosti dle čl. VI tohoto prohlášení budou prováděny na bankovní účet správce nemovitosti č. 2800023365/2010 vedený u Fio banka, a.s. Veškeré platby budou opatřeny poznámkou umožňující jejich identifikaci, tj. ke které jednotce se platba vztahuje a co je jejím předmětem.

Článek VII

Zálohy a vyúčtování služeb

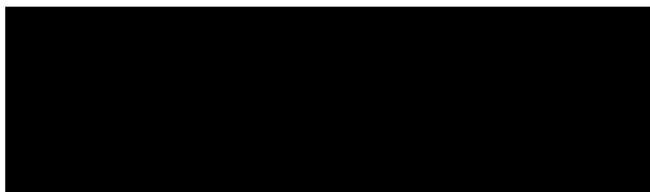
1. Vlastníci určují následující pravidla pro placení záloh a vyúčtování služeb sloužících k řádnému chodu jednotlivých jednotek:
 - a. Dodávky elektrické budou placeny individuálně každým z vlastníků jednotek na základě smluvních podmínek s dodavatelem. Za tímto účelem disponuje každá z jednotek vlastním elektroměrem.
 - b. Dodávky studené vody budou placeny v měsíčních platbách na bankovní účet správce budovy dle čl. VII odst. 1 písm. d tohoto prohlášení na základě konkrétní spotřeby každé z jednotek za poslední měsíc. Za tímto účelem disponuje každá z jednotek vlastním podružným vodoměrem.
 - c. Dodávky teplé vody budou placeny v měsíčních platbách na účet správce budovy dle čl. VII odst. 1 písm. d tohoto prohlášení na základě konkrétní spotřeby každé z jednotek za poslední měsíc. Za tímto účelem disponuje každá z jednotek vlastním podružným vodoměrem.
 - d. Veškeré platby vůči správci nemovitosti dle čl. VII tohoto prohlášení budou prováděny na bankovní účet správce nemovitosti č. 2800023365/2010 vedený u Fio banka, a.s., a to vždy do 15. dne v měsíci. Platby budou opatřeny poznámkou umožňující jejich identifikaci, tj. ke které jednotce se platba vztahuje a co je jejím předmětem.

Článek VIII

Závěrečná ustanovení

1. Toto prohlášení se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno bude opatřeno ověřeným podpisem Vlastníků a bude použito pro účely vkladu do katastru nemovitostí. Zbývající vyhotovení náleží Vlastníkovi.
2. Toto prohlášení nabývá účinnosti a platnosti okamžikem podpisu Vlastníků.
3. Vlastníci prohlašují, že toto prohlášení představuje projev jejich pravé a svobodné vůle a že jim nejsou známy jakékoliv příčiny bránící uskutečnění jeho plnění. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Přílohami tohoto prohlášení jsou:
 - a. Příloha č. I – Půdorysy všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách,
 - b. Příloha č. II - Souhlas financující banky s rozdělením vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám.

v LITOMYSŘI dne 4. 9. 2025



ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 57001-0242-0152-2
podle ověřovací knihy pošty: Litomyšl
přelstnoručně podepsal: PAVEL MATOUŠ

Datum a místo narození:

Adresa pobytu: Dolní Újezd, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan
211309579

Litomyšl dne 04.09.2025
Mandáčeková Dana

Podp

ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 57001-0242-0153-5
podle ověřovací knihy pošty: Litomyšl
přelstnoručně podepsal: LUCIE MATOUŠOVÁ

Datum a místo narození:

Adresa pobytu: Dolní Újezd, CZ

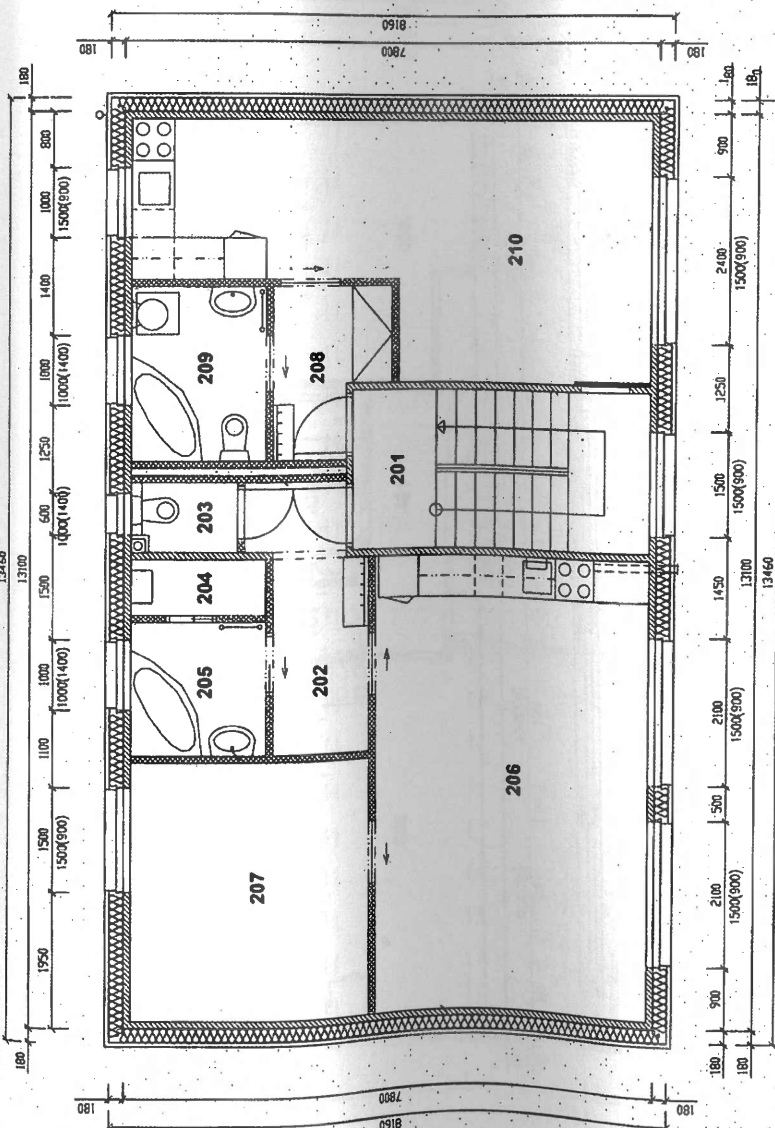
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský
211309580

Litomyšl dne 04.09.2025
Mandáčeková Dana

Po

W 1:100

Pozemek: p.č. st. 8543, zast. plocha a nádvoří
 Budova: č.p. 4419, bytový dům
 Katastrální území: Kroměříž [674834]
 Katastrální úřad: KN pro Zlínský kraj, KP Kroměříž
 Vypracoval: Ing. arch. Jiří Honzák



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN	Účel místnosti	Plocha [m2]
201	Schodiště	10,12
202	Chodba	5,64
203	WC	1,44
204	Technická místnost	1,52
205	Koupelna	3,61
206	Obývací pokoj + KK	26,24
207	Ložnice	12,76
208	Chodba	3,72
209	Koupelna + WC	4,75
210	Kancelář	22,29

LEGENDA VÝPLNÍ

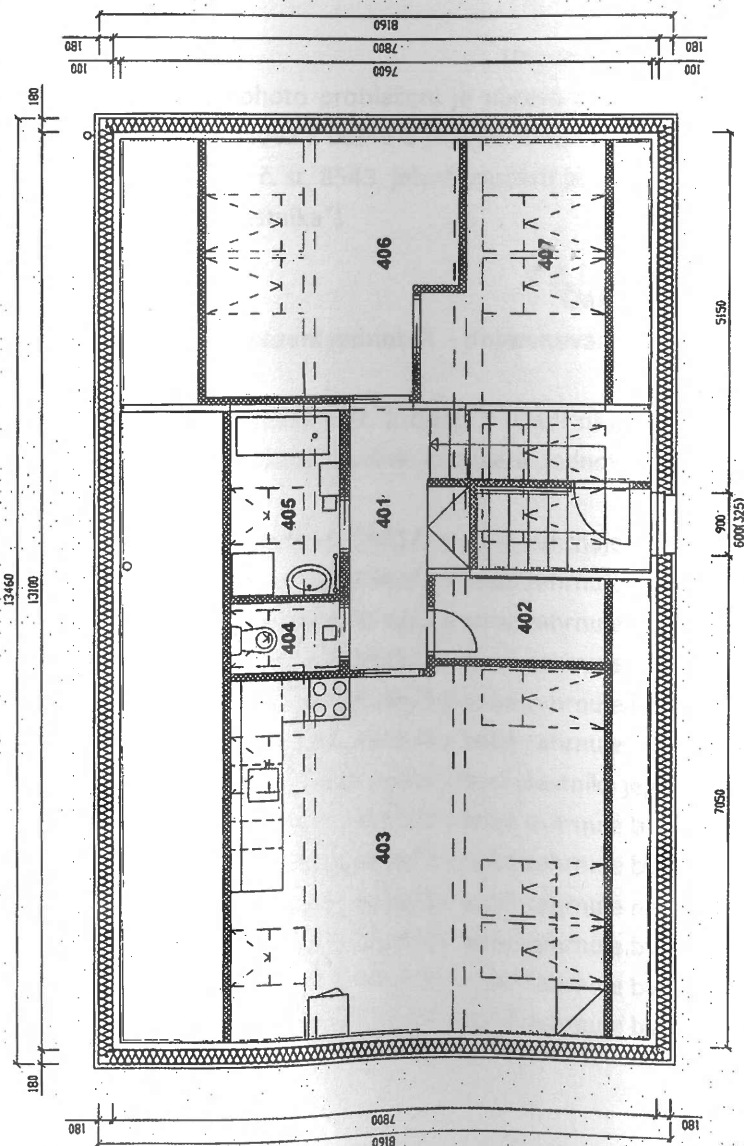
	Společné části nemovitosti
	Bytová jednotka č. 2 Podlahová plocha jednotky dle §1222 NOZ činí 63,5 m2
	Nebytová jednotka č. 3 Podlahová plocha jednotky dle §1222 NOZ činí 32,3 m2

Schéma jednotek - 2.NP M 1:100

Pozemek: p.č. st. 8543, zast. plocha a nádvoří
 Budova: č.p. 4419, bytový dům
 Katastrální území: Kroměříž [674834]
 Katastrální úřad: KN pro Zlínský kraj, KP Kroměříž
 Vypracoval: Ing. arch. Jiří Honzák

LEGENDA JEDNOTEK - 3.NF **M 1:100**

Pozemek: p.č. st. 8543, zast. plocha a nádvoří
 Budova: č.p. 4419, bytový dům
 Katastrální území: Kroměříž [674834]
 Katastrální úřad: KN pro Zlínský kraj, KP Kroměříž
 Vypracoval: Ing. arch. Jiří Honzák



OZN	Účel místnosti	Plocha [m ²]
401	Chodba	7,94
402	Sklad	2,93
403	Obývací pokoj + KK	28,18
404	WC	1,60
405	Koupelna	4,24
406	Pokoj	12,47
407	Šatna	8,64

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN	Účel místnosti
401	Chodba
402	Sklad
403	Obývací pokoj + KK
404	WC
405	Koupelna
406	Pokoj
407	Šatna

LEGENDA VÝPLNÍ

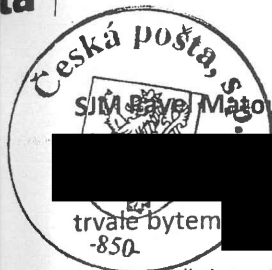
	Společné části nemovitosti
	Bytová jednotka č. 6
	Podlahová plocha jednotky dle §1222 NOZ činí 94,5 m ²

Schéma jednotek - Podkroví **M 1:100**

Pozemek: p.č. st. 8543, zast. plocha a nádvoří
 Budova: č.p. 4419, bytový dům
 Katastrální území: Kroměříž [674834]
 Katastrální úřad: KN pro Zlínský kraj, KP Kroměříž
 Vypracoval: Ing. arch. Jiří Honzák



CUZK 100031214036



SIMONE Matouš a Lucie Matoušová

trvale bytem
-850

Dolní Újezd

(dále jen "Vlastníci")

činí

PROHLÁŠENÍ

o opravě údajů v prohlášení vlastníka

Článek I

Úvodní ustanovení

1. Předmětem tohoto prohlášení je oprava údajů obsažených v prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnická práva k jednotkám ze dne 4.9.2025, a to k pozemku parc. č. st. 8543, jehož součástí je budova č.p. 4419 v k. ú. Kroměříž [674834] (dále jen "prohlášení vlastníka")

Článek II

Vymezení jednotek - pojmenování a označení jednotlivých jednotek

1. Prohlášení vlastníka v čl. II odst. 1 uvádí následující údaje o jednotkách, které nedopatřením obsahují nesprávné číselné označení jednotek (záměna parcelního čísla a popisného čísla budovy):
 - a. **Jednotka č. 8543/1** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - b. **Jednotka č. 8543/2** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - c. **Jednotka č. 8543/3** v sobě zahrnuje nebytový prostor [...],
 - d. **Jednotka č. 8543/4** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - e. **Jednotka č. 8543/5** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - f. **Jednotka č. 8543/6** v sobě zahrnuje bytový prostor [...].
2. Správné znění čl. II odst. 1 prohlášení vlastníka je následující:
 - a. **Jednotka č. 4419/1** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - b. **Jednotka č. 4419/2** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - c. **Jednotka č. 4419/3** v sobě zahrnuje nebytový prostor [...],
 - d. **Jednotka č. 4419/4** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - e. **Jednotka č. 4419/5** v sobě zahrnuje bytový prostor [...],
 - f. **Jednotka č. 4419/6** v sobě zahrnuje bytový prostor [...].

Článek III

Vymezení jednotek – určení a popis společných částí nemovité věci se zřetelem ke stavební, technické nebo uživatelské povaze

1. prohlášení vlastníka v čl. II odst. 2 písm. a) uvádí následující údaje o jednotkách – určení a popis společných částí nemovité věci se zřetelem ke stavební, technické nebo uživatelské povaze, které vycházejí z obecného výčtu dle §1160 zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:
 - i. Pozemek, na němž byl dům zřízen,
 - ii. Svislé nosné konstrukce včetně základů budovy a obvodových stěn,
 - iii. Střecha včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a vnitřních i vnějších svodů,
 - iv. Zápraží, společné schodiště, vchody a vstupní dveře do budovy, průčelí, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
 - v. Půdy, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech budovy, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
 - vi. Terasy, Balkony a lodžie.
2. Na základě požadavku katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž o specifikaci zmíněného ustanovení čl. II odst. 2 písm. a) prohlášení vlastníka pro dotčenou budovu upravujeme znění tohoto ustanovení následovně:
 - i. Pozemek, na němž byl dům zřízen,
 - ii. Svislé nosné konstrukce včetně základů budovy a obvodových stěn,
 - iii. Střecha včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a vnitřních i vnějších svodů,
 - iv. Zápraží, společné schodiště, vchody a vstupní dveře do budovy, průčelí, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
 - v. kočárkárna, úklidová místnost, průjezd, popř. další místnosti nacházející se ve společných částech budovy, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

Článek IV

Vymezení jednotek – velikosti podílů na společných částech nemovité věci

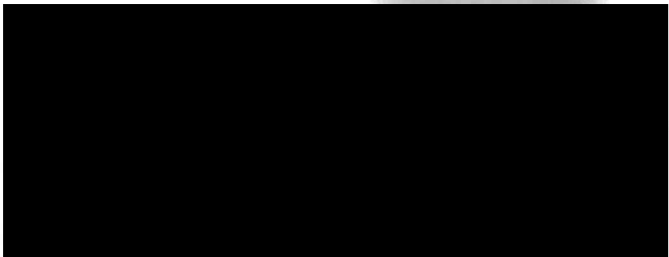
1. Prohlášení vlastníka v čl. II odst. 3 písm. a) uvádí následující údaje o jednotkách, které nedopatřením obsahují nesprávné číselné označení jednotek (záměna parcelního čísla a popisného čísla budovy):
 - i. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/1 činí 245/2906,
 - ii. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/2 činí 535/2906,
 - iii. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/3 činí 323/2906,
 - iv. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/4 činí 535/2906,
 - v. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/5 činí 323/2906,
 - vi. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 8543/6 činí 945/2906.
2. Správné znění čl. II odst. 3 písm. a) prohlášení vlastníka je následující:
 - i. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/1 činí 245/2906,
 - ii. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/2 činí 535/2906,

- iii. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/3 činí 323/2906,
- iv. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/4 činí 535/2906,
- v. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/5 činí 323/2906,
- vi. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4419/6 činí 945/2906.

Článek V Závěrečná ustanovení

1. Toto prohlášení se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno bude opatřeno ověřeným podpisem Vlastníků a bude určeno pro katastrální úřad. Zbývající vyhotovení náleží Vlastníkům.
2. Toto prohlášení nabývá účinnosti a platnosti okamžikem podpisu Vlastníků.
3. Toto prohlášení se okamžikem podpisu stává nedílnou součástí prohlášení vlastníka dle čl. I odst. 1 tohoto prohlášení.
4. Vlastníci prohlašují, že toto prohlášení představuje projev jejich pravé a svobodné vůle a že jim nejsou známy jakékoliv příčiny bránící uskutečnění jeho plnění. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V LITOMYSŘI dne 18.9.2025



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 57001-0242-0241-9
Podle ověřovací knihy pošty: Litomyšl
Vlastnoručně podepsal: LUCIE MATOUŠOVÁ

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED] Dolní Újezd, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan
211309580

Litomyšl dne 18.09.2025
Jandáčková Dana

.....
Podp

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 57001-0242-0242-3
Podle ověřovací knihy pošty: Litomyšl
Vlastnoručně podepsal: PAVEL MATOUŠ

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED] Dolní Újezd, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan
211309579

Litomyšl dne 18.09.2025
Jandáčková Dana

LEGENDA :

Ozn.	Druh výrobku	Rozměry v mm	Počet ks
1	Okno plastové, sklápěcí	600 x 600	2
2	Okno plastové, sklápěcí	1000 x 750	1
3	Okno plastové, sklápěcí	1500 x 600	1
4	Okno plastové, sklápěcí	2100 x 600	1
8	Okno plastové, otevíravé a sklápěcí	1500 x 1500	1
12L	Stěna plastová, prosklená, s dveřmi – levé	2200 x 2600	1
13	Vrata garážová sekcí s dálkovým ovládáním	2400 x 2900	1
14P	Dveře dř., vnitřní, hladké, plně, jednokřídlové – pravé	600 x 1970	2
15P	Dveře dř., vnitřní, hladké, plně, jednokřídlové – pravé	700 x 1970	1
16L	Dveře dř., vnitřní, hladké, plně, jednokřídlové – levé	900 x 1970	1
18L	Dveře dř., vnitřní, hladké, plně, požární EI30 – levé	800 x 1970	1
19L	Dveře dř., vnitřní, hladké, plně, požární EI30 – levé	900 x 1970	2
22	Vrata garážová sekcí s dálkovým ovládáním	2900 x 2520	1
VI	Větrací plastová mřížka	DN 100	6
VT1	Větrací trubka plastová PVC	DN 100	1,6 m
PH	Požární hlásič nástropní – detekce a signalizace		2
OR	Ocelový rošt do lemovacího profilu L30x30x3	600 x 400	1
H	Hydrant do zdi DN25	710x710x245	1
E1	Malý elektrický ventilátor nástěnný HEF 100	DN 100	1
E2	Elektrický ohříváč vody zásobníkový	80 litrů	1

LEGENDA MATERIÁLŮ:

	Nosný skelet – CLT panel tl. 100 mm + požární obklad (dle PBR)
	Zdivo z cihelných bloků KMB PROFIBLOK 300 na tmel
	Příčky/předstěny z SDK konstrukcí (systémové řešení výrobce)
	Zdivo z betonových plotových tvárnic na tmel
	Tepelná izolace (akustická izolace)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

	Č.	Účel místnosti	Plocha v m ²	Podlaha	Poznámka
Společné prostory 65,06 m ²	101	Vstup	2,50	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	102	Chodba	9,12	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	103	Kola a kočárky	9,14	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	104	Schodiště	10,12	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	105	Úklidová místnost	7,13	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
Byt č.1 24,01 m ²	106	Průjezd	27,36	Zámková dlažba	
	108	Chodba	2,58	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	109	Kaupelna + WC	4,46	Keramická dlažba	Lem.pásek v=100
	110	Pokoje + KK	16,97	Laminátová podlaha	Lemovací lišta

Nosný skelet – CLT panel tl. 100 mm + požární obklad (dle PBR)

Fasáda – z certifikovaného fasádního zateplovacího systému

Orsíl Fassil 180mm + mezera 40mm + cementovláknitá deska 8 mm

Součinitel tepelné vodivosti – 0,032 W/mK

Nová plastová okna, min. $U_w=1,0 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$

Nové plastové dveře, min. $U_w=1,0 \text{ W.m}^{-2}\text{K}^{-1}$

Označení únikových cest evakuačními značkami – reflexní nebo fotoluminiscenční

Zastavěná plocha BD – 110,70 m²

0,000 BD = 197,14 = -0,020 m od PVB (vrch chodníku)

Projektant změny stavby (nosný systém):

KAIT 1006016

ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KRESLIL	KONTROLOVAL
Bytový dům			
Kroměříž, Kostnická, parc.č. 137/1			
D.1.1 – Architektonicko-stavební řešení			
NAZEV VÝKRESU :			
Půdorys 1.NP			
FORMÁT		4 A4	
DATUM		12/2017	
ÚČEL		SKUTEČNÝ STAV	
Č. ZAKÁZKY		20160072	
MĚRITKO :		Č. VÝKRESU/REV. :	
1:50		D.1.1–03/00	

ZODP. PROJEKTANT :	VYPRACOVÁV :	KRÉŠIL :	KONTROLA :
[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]
Projektová činnosť vo výstavbe			
NÁZEV PRÁCA : Bytové dom		FORMAT :	A4
Kroměříž, Kostnická, parc.č. 137/1		DATUM :	12/2017
D.1.1 – Architektonicko-stavební řešení		ÚČEL :	SKLADBY STAV
		Č. ZAKÁZKY :	20160072
NÁZEV VÝKRESU :	MÉRIKTÓ :		
Pádory 2.NP	Č. VÝKRESU/REV. : 1:50		
	D.1.1–04/00		



Prodej bytu 3+kk 110 m²
Slovanské náměstí, Kroměříž
9 525 153 Kč



Prodej bytu 3+kk 74 m²
nám. Dr. E. Beneše, Holešov
6 395 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 67 m²
nám. Dr. E. Beneše, Holešov
6 145 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 70 m²
nám. Dr. E. Beneše, Holešov
5 645 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 53 m²
nám. Dr. E. Beneše, Holešov
4 895 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 62 m²
U Potoka, Holešov
4 790 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 67 m²
Kotojedská, Kroměříž
4 299 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 92 m²
Slovanské náměstí, Kroměříž
6 898 123 Kč



Prodej bytu 3+kk 119 m²
Slovanské náměstí, Kroměříž
12 664 860 Kč

Byty 2+kk, 3+kk na prodej Kroměříž

29 výsledků



Prodej bytu 3+kk 72 m²
Moravská, Kroměříž
5 350 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 63 m²
Kolaříkova, Morkovice-Slížany -
Morkovice
3 190 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 53 m²
Díly, Chropyně
4 300 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 57 m²
Příčná, Kvasice
4 200 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 51 m²
Albertova, Kroměříž
4 449 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 93 m²
Kroměříž
5 500 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 39 m²
Kojetínská, Kroměříž
3 100 000 Kč



Prodej bytu 3+kk 78 m²
Talichova, Kroměříž
5 400 000 Kč



Prodej bytu 2+kk 77 m²
Slovanské náměstí, Kroměříž
6 364 326 Kč

Dům č.p. 4419 stojící na p.č.st. 8543 v obci a k.ú. Kroměříž



Vnitřní vybavení





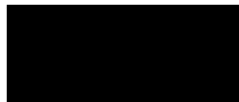
Krajský soud v Brně

Spr 202/92

V Brně dne 19. května 1992

Jmenovací dekret

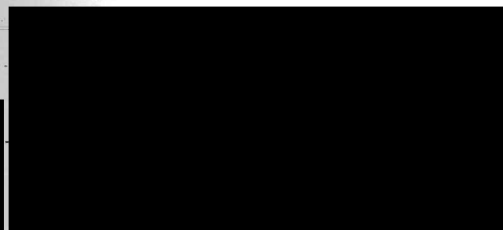
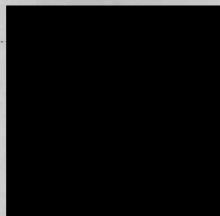
Ing. Lubomír K o s t k a



Podle ustanovení § 3 zák.č. 36/1967 Sb. ze dne 6. dubna 1967
o znalcích a tlumočnících a ve smyslu pověření daného ustanovením
§ 1 odst. 2 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967b. ze
dne 17. dubna 1967, k provedení zákona o znalcích a tlumočnících
j m e n u j í V á s

z n a l c e m

v oboru e k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady se spec. nemovi-
tosti,
v oboru s t a v e b n í c t v í, odvětví stavby obytné.



preedseda krajského soudu

Slib složen dne: 19.5.1992

pod poř.č.: 3031

Okresní úřad Zlín
referát Okresní živnostenský úřad

Koncesní listina

vydaná fyzické osobě

č.j. : ZU-K/134701-I

ev.č. : 370500-89609

dle § 54 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů

Jméno a příjmení : Ing. Lubomír Kostka

Rodné číslo : [REDACTED]

Bydliště : [REDACTED]

Identifikační číslo : 122 96 759

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro věci nemovité

Místo podnikání : Zlín, [REDACTED]

Doba, na kterou se koncesní listina vydává : neurčitou

Datum vydání koncesní listiny : 31. 1. 2002

Den vzniku práva provozovat živnost : 29. 1. 2002

[REDACTED]
Okresní živnostenský úřad
vedoucí referátu
za JUDr. Jana Morávková

