



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 7241/ 51 /2026

O ceně „administrativní a ceně obvyklé“ nemovitých věcí v obci Zlín, k.ú. Zlín, ul. Pod Vrškem, okres Zlín, Zlínský kraj

- bytové jednotky č. 2759/1 situované v rodinném domě č.p. 2759 stojící na p.č.st. 3254/1 (baťovský půldomek)
- spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 2759 ve výši: 857/1730
- spoluvlastnického podílu k pozemku p.č.st. 3254/1 ve výši: 857/1730
- pozemku p.č. 673/747 (zahrada) o výměře 212,0m²



Znalecký posudek obsahuje celkem **28** stran, z toho 13 stran textu a 15 stran příloh. Posudek se předává ve dvou vyhotoveních, třetí vyhotovení je založeno u znalce.

Ve Zlíně – Malenovicích:

19.06.2026

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)

+ metodika tržního ocenění

Datum, k němuž se ocenění provádí: 17.06.2026
(datum místního šetření)

OBSAH POSUDKU

1. Úvodní informace
2. Obecně pojmy
3. Stručný popis
4. Vyhláškové ocenění pozemku p.č.st. 3254/1 – podíl 857/1730
5. Vyhláškové ocenění bytové jednotky č. 2759/1
6. Vyhláškové ocenění pozemku p.č. 673/747
7. Rekapitulace vyhláškového ocenění
8. Porovnávací ocenění
9. Závěr – cena obvyklá
10. Znalecká doložka

Přílohy: - situace 1:8000
- informace o bytové jednotce č. 2759/1 (LV č. 22104) k.ú. Zlín
- informace o stavbě č.p. 2759 (LV č. 22103) k.ú. Zlín
- informace o pozemku p.č.st. 3254/1 (LV č. 22103) – k.ú. Zlín
- informace o pozemku p.č. 673/747 (LV č. 10001) – k.ú. Zlín
- kopie z katastrální mapy 2x
- výřez cenové mapy pozemků č. 13
- výřez Prohlášení vlastníka „Z – 13685/2005“
- cenové údaje z KN
- fotodokumentace
- jmenovací dekret
- koncesní listina

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Místo nemovitých věcí:	obec Zlín, k.ú. Zlín, ul. Pod Vrškem, okres Zlín, Zlínský kraj.
Vlastník nemovitých věcí:	Statutární město Zlín IČO: 00283924 náměstí Míru 12 76001 Zlín
Objednatel posudku:	Statutární město Zlín IČO: 00283924 náměstí Míru 12 76001 Zlín
	Objednávka č. 0400260409 z 15.06.2026
Účel posudku:	stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Podklady pro posudek

1. Informace o bytové jednotce, stavbě a pozemcích dálkovým přístupem.
2. Kopie z katastrální mapy dálkovým přístupem.
3. Cenová mapa stavebních pozemků č. 13 (účinná od 01.01.2024).
4. Výřez Prohlášení vlastníka (Z – 13685/2005).
5. Provedené místní šetření dne 17.06.2026 za účasti znalce a paní Řepkové (správa majetku).
6. Literatura Baťa – architektura a urbanismus 1910 – 1950 od Vladimíra Šlapety.

2. OBEČNĚ - 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 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 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.

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 obliby.

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 zdůvodněného 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 činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

3. STRUČNÝ POPIS

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví Statutárního města Zlína situované v lokalitě Baťovské zástavby půldomků a čtvrtdomků mezi ulicí Prostřední a ulicí Pod Vrškem JV směrem nad ul. Štefánikovou, odbočením u divadla Malá scéna na ul. Prostřední.

Jde o:

- bytovou jednotku (vymezenou dle bytového zákona o vlastnictví bytů) č. 2759/1 situovanou v rodinném domě č.p. 2759 stojící na p.č.st. 3254/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 2759 o velikosti: 857/1730
- spoluvlastnický podíl k pozemku p.č.st. 3254/1 (77,0m²) ve výši: 857/1730
- pozemku p.č. 673/747 (1/1) kategorie zahrada o výměře 212,0m²

Rodinný dům č.p. 2759 na p.č.st. 3254/1 má celkem 3 bytové jednotky – při pohledu z ul. Pod Vrškem vpravo 2x BJ č. 2759/2 a č. 2759/3, při pohledu vlevo 1x BJ č. 2759/1 (baťovský půldomek).

Oceňovaná bytová jednotka č. 2759/1 je o velikosti 3+1 o celkové podlahové ploše 85,70m² – částečně podsklepená s 1.NP a 2.NP, s rovnou střechou.

Bytová jednotka není příjezdná, pouze přístupná z obecního chodníku.

Jednotka je napojena na všechny inženýrské sítě – el. NN, vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

Původní stáří zástavby baťovských domků v lokalitě „Zadní díly“ se datuje okolo roku 1936.

BJ č. 2759/1 je v původním stavu (původní okna, nezateplená, původní dispozice), dlouhodobě neužívaná s nefunkčním vytápěním, nefunkční koupelnou včetně ohřevu vody, bez kuchyňské linky a vybavení.

4. POZEMEK p.č.st. 3254/1 – vyhláškové ocenění (§ 2 – cenová mapa)

Nález:

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

p.č.st. 3254/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77,0m²
spoluvlastnický podíl: 857/1730

Cenová mapa města Zlína č. 13 (platná od 01.01.2024).

- sazba pro danou lokalitu: 2.650,- Kč/m²

Ocenění:

$$\text{- p.č.st. 3254/1:} \quad 77,0\text{m}^2 \times 2.650,00 \text{ Kč/m}^2 \quad = \quad 204.050,00 \text{ Kč}$$

$$\text{z toho podíl: } 857/1730 \quad = \quad \underline{\underline{101.081,00 \text{ Kč}}}$$

5. Bytová jednotka č. 2759/1 vč. spoluhl. podílu na spol. částech domu č.p. 2759 ve výši 857/1730 – vyhláškové ocenění

(§ 38 vyhl. – porovnávací metoda dle Hlavy III vyhl.)

$$\text{- původní stáří} \quad : 2026 - 1936 = 90 \text{ let}$$

Byt 1+3 s příslušenstvím, které tvoří:

- pokoj	15,50m ²
- pokoj	10,80m ²
- kuchyň	5,40m ²
- obývací pokoj	15,50m ²
- koupelna	2,90m ²
- předsíň	2,00m ²
- schodiště	4,27m ²
- sklep v 1.PP	<u>29,36m²</u>
celkem:	85,73m ²

Výpočet podlahové plochy pro ocenění (Př.č. 1, bod 4):

$$(85,73 - 29,36) + (29,36 \times 0,80) \quad = \quad \underline{\underline{79,86\text{m}^2}}$$

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu činí: **857/1730**

Konstrukce:

Základy – základové pasy, 1.PP beton monolitický bez svislé izolace. Strop nad 1.PP betonový monolitický, obvodové zdivo 1. a 2.NP cihelné tl. 30,0 cm, příčky vyzdívané, stropy fošinkové + omítaný podhled, podlaha obytných místností prkenná, sklep cementový potěr, sociální zařízení dlažba. Okna dřevěná kastlová + zdvojená, dveře do ocelových zárubní. Schody jednoramenné dřevěné do 2.NP, do sklepa betonové. Vytápění lokální plyn – Gamat, ohřev vody plynová karma (nefunkční). Střecha rovná, zateplená, krytina živičná. Obvodové zdivo – spárovaná cihla (bez zateplení).

§ 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)

Ip.....index polohy (§ 4)

$$ZCU = ZC \times Iv$$

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

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

$$ZC = 60.355,- \text{ Kč/m}^2 \quad (\text{Zlín})$$

Iv.....Př.č. 27, tab.č. 2

1.	typ stavby	budova zděná, nezateplená	IV	0,10
2.	spol. části	žádné	I	-0,01
3.	příslušenství domu	bez dopadu na cenu	II	0,00
4.	umístění bytu	1. + 2.NP	II	0,00
5.	orientace bytu	okna na Z,S část. výhled	II	0,00
6.	základní přísluř.	úplné standardní vana, umyvadlo, WC	III	0,00
7.	další vybavení a a prostory	1x sklep v 1.PP	III	0,00
8.	vytápění bytu	lokální plyn	II	-0,02
9.	kritéria neuvedená	bez vlivu na cenu (původní stav)	III	<u>0,00</u> 0,07
10.	stav. tech. stav	byt se zanedbanou údržbou (před provedením stavebních úprav)	III	0,85

původní stáří : 90 let

$$S = 1 - (0,005 \times 90) = 0,550 \quad (\text{max nejnižší } 0,600)$$

$$(0,85 \times 0,600) = 0,510$$

$$Iv = (1 + 0,07) \times 0,510 = 0,546$$

$$ZCU = (60.355,0 \times 0,546) = 32.954,00 \text{ Kč/m}^2$$

It - index trhu (Př.č. 3, tab.č. 1)

1.	situace na trhu	poptávka vyšší nabídky	III	0,06
2.	vlastnické vztahy	jednotka + spol. podíl k pozemku	V	0,00
3.	změny 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 riziko (mimo záplav. území)	IV	1,00
It	$= 1,00 \times (1,0 + 0,06)$		=	1,060

Ip - index polohy (Př.č. 3, tab.č. 3)

1.	druh a účel užití	rez. bydlení, nad 2 tis. obyvatel (bytové domy)	If	1,00
2.	přev. zást. v okolí	rezidenční zástavba	I	0,04
3.	poloha pozemku	navazuje na centrum	II	0,02
4.	možnost nap. poz. na síť	na všechny	I	0,00
5.	obč. vybavenost v okolí pozemku	dostupná v okolí	I	0,00
6.	dopravní dostupnost	bez příjezdu motorového vozidla	I	-0,08

7.	hromadná doprava	MHD – do 200m dobrá dostupnost do centra	III	0,02
8.	poloha z hled. komerč. využití	bez možnosti (bydlení)	II	0,00
9.	obyvatelstvo v okolí	bezproblémové	II	0,00
10.	nezaměstnanost	průměrná	II	0,00
11.	vlivy neuvedené	zvyšující cenu (dobrá lokalita)	III	<u>0,20</u> (max 0,30) 0,20

$$I_p = 1,00 \times (1 + 0,20) = 1,200$$

$$p_p = 79,86\text{m}^2$$

$$Z_{CU} = 32.954,- \text{ Kč/m}^2$$

$$I_t = 1,060$$

$$I_p = 1,200$$

$$ZC = (79,86\text{m}^2 \times 32.954,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,060 \times 1,200) = 3.347.531,00 \text{ Kč}$$

Cena bytové jednotky č. 2759/1 činí celkem
porovnávacím způsobem ocenění:

3.347.531,00 Kč

6. **POZEMEK p.č. 673/747 – vyhláškové ocenění** (§ 2 – cenová mapa)

Nález:

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

p.č. 673/747 – zahrada o výměře 212,0m² (1/1)

Cenová mapa města Zlína č. 13 (platná od 01.01.2024).

- sazba pro danou lokalitu: 2.650,- Kč/m²

Ocenění:

- p.č. 673/747: 212,0m² x 2.650,00 Kč/m² = **561.800,00 Kč**

7. REKAPITULACE vyhláškového ocenění

ad 4) Spoluvlastnický podíl k p.č.st. 3254/1 (§ 2) 101.081,00 Kč
ve výši: 857/1730

ad 5) Bytová jednotka č. 2759/1 včetně (§ 38) 3.347.531,00 Kč
spoluvlastnického podílu na společných
částech domu ve výši: 857/1730

ad 6) Pozemek p.č. 673/747 (1/1) (§ 2) 561.800,00 Kč

celkem: 4.010.412,00 Kč

zaokr. § 50: **4.010.410,00 Kč**

slovy: čtyři miliony deset tisíc čtyři sta deset korun českých

8. POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ – analýza trhu

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 kanceláři 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 správnímu 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.

Znalec provedl šetření na KÚ pro Zlínský kraj, KP Zlín, ve vztahu k realizovaným prodejům obdobných nemovitých věcí v těsné blízkosti oceňované nemovitosti – tzv. „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“ – prodeje baťovských čtvrtdomků v katastru nemovitostí jako bytové jednotky na ulici Mostní.

Realizované prodeje:

1. Kupní smlouva V – 4965/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 09.06.2025

Prodej západní poloviny půldomku č.p. 2183 na p.č.st. 3130/1 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3130/1 (39,0m²) a p.č. 673/817 (163,0m²), celkem 202,0m² situovaný na ul. Štefánikova v blízkosti křižovatky s ul. Dolní.
Baťovský domek nepřijezdný, jen přístupný po chodníku, v původním stavu.

- dosažená kupní cena : 4.877.000,- Kč

2. Kupní smlouva V – 10747/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 19.11.2025

Prodej východní poloviny půldomku č.p. 6321 na p.č.st. 3157/2 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3157/2 (38,0m²) a p.č. 673/376 (120,0m²), celkem 158,0m² situovaný na ul. Lomená, ze které je přístupný i příjezdný.
Baťovský domek v původním stavu.

- dosažená kupní cena : 3.700.000,- Kč

3. Kupní smlouva V – 9041/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 01.10.2025

Prodej východní poloviny půldomku č.p. 6381 na p.č.st. 3179/2 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3179/2 (39,0m²) a p.č. 673/901 (159,0m²), celkem 198,0m² situovaný na ul. Lomená, ze které je pouze přístupný, příjezdný není.
Baťovský domek v původním stavu.

- dosažená kupní cena : 3.650.000,- Kč

4. Kupní smlouva V – 4481/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 26.05.2025

Prodej baťovského půldomku č.p. 2351 na p.č.st. 3217/1 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3217/1 (39,0m²) a p.č. 673/850 (159,0m²), celkem 198,0m² situovaný na ul. Borová, ze které je přístupný i příjezdný.
Baťovský domek v původním udržovaném stavu.

- dosažená kupní cena : 4.290.000,- Kč

5. Kupní smlouva V – 4204/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 19.05.2025

Prodej baťovského půldomku č.p. 2754 na p.č.st. 3264/1 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3264/1 (37,0m²) a p.č. 673/520 (266,0m²), celkem 303,0m² situovaný na ul. Příkrá, ze které je přístupný i příjezdný.
Baťovský domek po částečné rekonstrukci.

- dosažená kupní cena : 5.200.000,- Kč

6. Kupní smlouva V – 564/2026 – 705, právní účinky vkladu ke dni 21.01.2026

Prodej baťovského půldomku č.p. 6585 na p.č.st. 3572/2 (včetně malé přístavby) s pozemky p.č.st. 3572/2 (52,0m²) a p.č. 673/2150 (345,0m²), celkem 397,0m² situovaný na ul. Slovenská, v těsné blízkosti křižovatky s ul. Pod Vrškem. Půldomek je pouze přístupný, příjezdný není.

Baťovský domek v dobrém stavebně technickém stavu.

- dosažená kupní cena : 6.000.000,- Kč

7. Kupní smlouva V – 9978/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 29.10.2025

Prodej baťovského půldomku č.p. 3210 na p.č.st. 3657/1 (bez přístavby) s pozemky p.č.st. 3657/1 (40,0m²), p.č. 707/198 (138,0m²) a p.č. 707/199 (87,0m²), celkem 265,0m² situovaný na ul. Štefánikova (mezidomek) pouze přístupný, příjezdný není. Baťovský – západní polovina v dobrém udržovaném stavu.

- dosažená kupní cena : 5.980.000,- Kč

8. Kupní smlouva V – 228/2025 – 705, právní účinky vkladu ke dni 13.01.2025

Prodej baťovského půldomku č.p. 6608 na p.č.st. 3731/1 (s malou přístavbou - dřevokce) s pozemky p.č.st. 3731/1 (51,0m²) a p.č. 804/24 (201,0m²), celkem 252,0m² situovaný na ul. Lazy VI pouze přístupný, příjezdný není. Baťovský půldomek v původním stavu, vyžadující rekonstrukci.

- dosažená kupní cena : 3.411.000,- Kč

Znalec provedl tzv. analýzu trhu – srovnání osmi prodejů baťovských půldomků ve stejné lokalitě jako oceňované nemovité věci.

I když jde o tzv. bytovou jednotku v baťovském domku, ve skutečnosti svými rozměry a vybavením odpovídá rodinnému domu.

Nevýhodou oceňované bytové jednotky č. 2759/1 je její špatný stavebně technický stav (dlouhodobě neužívaný) a skutečnost, že je pouze přístupný z veřejného chodníku (příjezdný není).

Výhodou je současný prodej pozemku p.č. 673/247 kategorie zahrada o výměře 212,0m², která tvoří tzv. funkční celek k oceňované bytové jednotce.

Další výhodou je velmi dobrá, klidná lokalita baťovské zástavby.

Znalec provedl průměrné srovnání všech 8 uvedených prodejů s výslednou cenou:

$$\frac{37.108.000,00}{8} = 4.638.500,00 \text{ Kč}$$

Znalec proto stanovuje cenu porovnávacím způsobem v rozmezí od 4.650.000,- Kč až 4.750.000,- Kč, střední hodnota:

4.700.000,00 Kč
=====

slovy: čtyři miliony sedm set tisíc korun českých

9. ZÁVĚR - CENA OBVYKLÁ

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

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 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 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 administrativní a porovnávací ocenění:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Administrativní (vyhlášková) cena | 4.010.410,00 Kč |
| - Porovnávací ocenění – analýza trhu | 4.700.000,00 Kč |

Cenu obvyklou nemovitých věcí – bytové jednotky č. 2759/1 v rodinném domě č.p. 2759 stojící na p.č.st. 3254/1 (baťovský půldomek) včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č.p. 2759 a pozemku p.č.st. 3254/1 ve výši 857/1730, dále pozemku (1/1) p.č. 673/747 kat. zahrada o výměře 212,0m² v obci Zlín, katastrální území Zlín, okres Zlín, Zlínský kraj, znalec stanovuje ve výši:

4.700.000,00 Kč

slovy: čtyři miliony sedm set tisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím
Krajského soudu v B. n. z dne 19. 5. 1992 č. j. Spr. 202/92
pro zákl. dní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny
a odhady nemovitostí, stavby obytné. 7241/51/2026
Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís.
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) počtuji podle
stipendia likvidace na základě dokladů č. 7241/51/2026

Podpis znalce:



podpis znalce



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2759/1
Popis jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Předmět využití:	byt
Právní předpis:	č. p. 2759
Územní území:	Zlín [635561]
Číslo LV:	22104
Číslo na veřejných částech:	857/1730

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Územní město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rozhodnutí, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán daně z nemovitostí

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín](#)

Uvezené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.06.2026 07:20.

Informace o stavbě

Adresa: č. p. 2759
Město: [Zlín \[585068\]](#) 
Obec: [Zlín \[412244\]](#) 
Katastrální území: [Zlín \[635561\]](#)
Parcelní LV: [22103](#)
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 3254/1](#)
Stavby: budova s číslem popisným
Purposes of use: rodinný dům



Omezené jednotky

[9/1](#), [2759/2](#), [2759/3](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Právní vztah	Podíl
Podoba Petra, Pod Vrškem 2759, 76001 Zlín Jednotka: 2759/2	415/1730
Městské město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín Jednotka: 2759/1	857/1730
Ing. Roman Ing., Slovenská 2843, 76001 Zlín Jednotka: 2759/3	458/1730

Společná ochrana nemovitosti

Není evidována žádná způsob ochrany.

Omezení vlastnického práva

Ukazatel: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zápisy

Ukazatel: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Právní jednotky

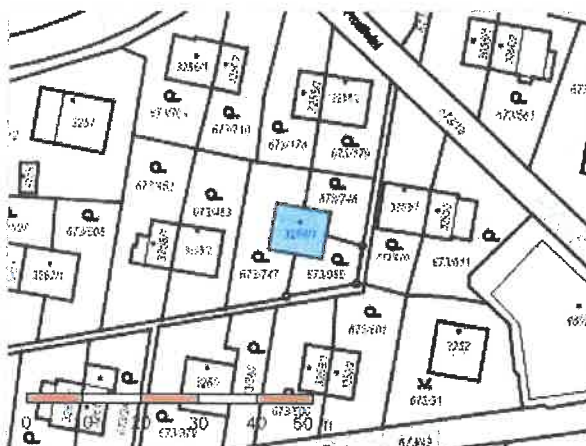
Ukazatel: Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový úřad (označení: 1)

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový úřad (označení: 1)

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#),
[střední pracoviště Zlín](#) 

Informace o pozemku

Adresní číslo:	st. 3254/1
	Zlín [585068]
Katastrální území:	Zlín [635561]
LV:	22103
Plocha [m ²]:	77
Parcela:	Parcela katastru nemovitostí
Územní list:	DKM
Územní výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Účel pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Právní vztah na pozemku:	č. p. 2759



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podle zákona o evidenci nemovitostí, Pod Vrškem 2759, 76001 Zlín	415/1730
Podle zákona o evidenci nemovitostí, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	857/1730
Podle zákona o evidenci nemovitostí, Slovenská 2843, 76001 Zlín	458/1730

Ochrana nemovitosti

EV

Podle zákona o evidenci nemovitostí, zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Nam BPEJ

Podle zákona o evidenci nemovitostí, nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Oznámení: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zápisy

Oznámení: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Číslovač parcel

Rozsah, v rámci kterých byl katastr nemovitostí zapsán

Katastr nemovitostí je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.06.2026 07:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [673/747](#) 
Město: [Zlín \[585068\]](#) 
Katastrální území: [Zlín \[635561\]](#)
Kód LV: [10001](#)
Plocha [m²]: 212
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Výkresový list: [DKM](#)
Typ měření: Graficky nebo v digitalizované mapě
Užití pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Městské územní město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

Období ochrany nemovitosti

Období

1. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Státní zemědělský půdní fond

Nam BPEJ

Výměra

[50](#)  212

Omezení vlastnického práva

Nemovitost není evidována žádná omezení.

Zápisy

Nemovitost není evidována žádné jiné zápisy.

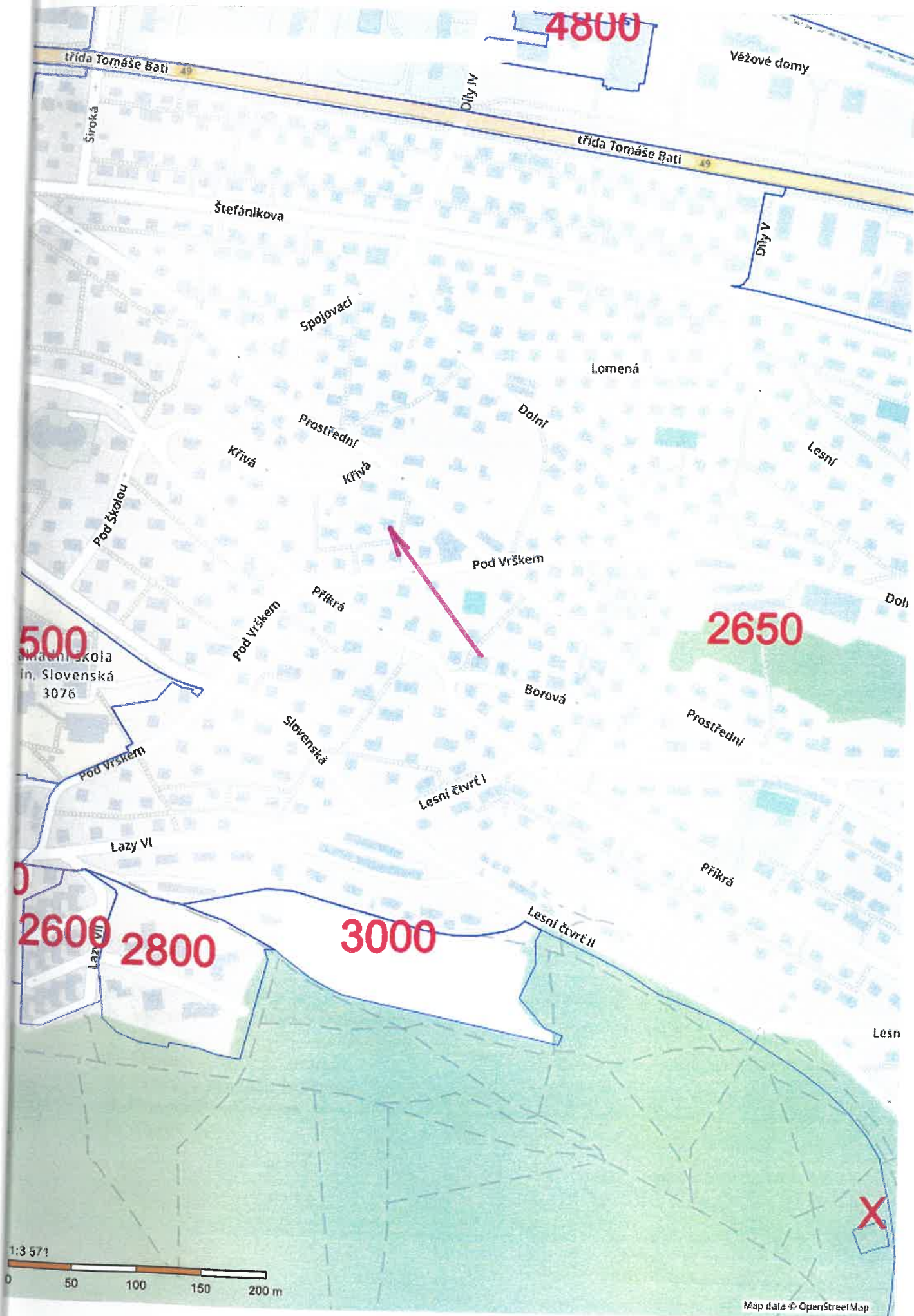
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán katastrální úřad

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín](#) 

Zveřejněné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.06.2026 07:20.







Z- 13685/05

A: Hra. 22. 11. 2005

ZPLATNĚNO
DNE

28. 11. 2005



Statutární město Zlín, IČ 00283924, nám. Míru 12,
zastoupené náměstkyní primátora Svatavou Nováčkovou

činí podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé
spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům
a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),
ve znění pozdějších předpisů toto

Prohlášení vlastníka budovy

Obsah:

- A. Popis budovy.
- B. Vymezení jednotek v budově.
- C. Určení společných částí budovy.
- D. Úprava práv k pozemku.
- E. Práva a závazky budovy.
- F. Hospodaření domu.
- G. Závěr.

A. Popis budovy
(§ 4 odst. 2 písm. a)

1. Vlastní budova sestávající z čp. : 2759

ulice: Pod vrškem

obec: Zlín

název katastrálního území: Zlín

parcelní číslo pozemku: st. 3254/1, 3254/2

výměra stavební parcely: 54 m² 38 m²

okolní pozemek (zahrada) p. č. 673/965

o výměře 86 m²

2. Budova je zapsána u příslušného katastrálního úřadu

v katastru nemovitostí pro obec: Zlín

a katastrálním území: Zlín

na listu vlastnictví č.: 10 001

3. Stavební plocha p. č. 3254/1 o výměře 54 m², p. č. 3254/2 o výměře 38 m² a okolní pozemek (zahrada) p. č. 673/965 o výměře 86 m² dle geometrického plánu č. 5336-432/2004 ze dne 3. 1. 2005, na které je postavena budova čp. 2759, je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 katastru nemovitostí pro katastrální území Zlín, obec Zlín a jejím vlastníkem je statutární město Zlín.

4. K budově nepatří žádné další objekty.

B. Vymezení jednotek v budově
(§ 4 odst. 2 písm. b)

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm b)
a § 4 zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

1. Jednotka č. 2759 - 1 je byt č. 1 o velikosti 3 + 1 umístěný
v I. NP + II. NP o celkové podlahové ploše s příslušenstvím 85,73 m²
včetně sklepního boxu umístěného v I. PP a skládá se z:

a) pokoj	15,50 m ²
b) pokoj	10,80 m ²
c) pokoj	15,50 m ²
d) kuchyň	5,40 m ²
e) koupelna	2,90 m ²
f) předsíň	2,00 m ²
g) schodiště	4,27 m ²
h) sklep	29,36 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) WC	1 ks
c) umyvadlo	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace - potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, kanalizace.

K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č. 2759 - 1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 857/1730 na společných částech budovy.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 17.06.2026 09:28

es: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

území: 635561 Zlín

zemek: St. 3130/1, LV 6556 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2183, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.877.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (bez data). Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 09:49:39. Zápis proveden dne 01.07.2025.

V-4965/2025-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3130/1, LV 6556 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2183, rod.dům; 673/817, LV 6556

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 11:19:57. Zápis proveden dne 16.11.2023.

V-8637/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3130/1, LV 6556 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2183, rod.dům; 673/817, LV 6556

zemek: St. 3156/2, LV 27643 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6318, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 08:59:33. Zápis proveden dne 02.01.2025.

V-11045/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3156/2, LV 27643 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6318, rod.dům; 673/806, LV 27643

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.030.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 757.35 ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2021 12:16:40. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-9410/2021-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3156/2, LV 27643 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6318, rod.dům; 673/806, LV 27643

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2017 10:09:09. Zápis proveden dne 04.04.2017.

V-2528/2017-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3156/2, LV 27643 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6318, rod.dům; 673/806, LV 27643

zemek: St. 3157/2, LV 932 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6321, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 16:11:25. Zápis proveden dne 11.12.2025.

V-10747/2025-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3157/2, LV 932 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6321, rod.dům; 673/376, LV 932

zemek: St. 3179/2, LV 4723 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6381, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 16:19:52. Zápis proveden dne 23.10.2025.

V-9041/2025-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3179/2, LV 4723 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6381, rod.dům; 673/901, LV 4723

zemek: St. 3217/1, LV 1797 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2351, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.290.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 16:38:04. Zápis proveden dne 17.06.2025.

V-4481/2025-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 3217/1, LV 1797 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2351, rod.dům; 673/850, LV 1797

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 17.06.2026 09:28

Okres: CZ0724 Zlín
Kat. území: 635561 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Pozemek: St. 3264/1, LV 1404 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2754, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.200.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-4204/2025-705

Smlouva kupní ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 10:40:24. Zápis proveden dne 10.06.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3264/1, LV 1404 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2754, rod.dům; 673/520, LV 1404

Pozemek: St. 3572/2, LV 416 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6585, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.000.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-564/2026-705

Smlouva kupní ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 16:22:09. Zápis proveden dne 12.02.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3572/2, LV 416 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6585, rod.dům; 673/215, LV 416

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-420/2019-705

Smlouva kupní ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2019 14:47:47. Zápis proveden dne 06.02.2019.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3572/2, LV 416 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6585, rod.dům; 673/215, LV 416

Pozemek: St. 3657/1, LV 1853 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3210, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.980.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-9978/2025-705

Smlouva kupní ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 09:06:06. Zápis proveden dne 19.11.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3657/1, LV 1853 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3210, rod.dům; 707/198, LV 1853; 707/199, LV 1853

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

V-165/2021-705

Smlouva kupní ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 11:36:27. Zápis proveden dne 02.02.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3657/1, LV 1853 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3210, rod.dům; 707/198, LV 1853; 707/199, LV 1853

Pozemek: St. 3731/1, LV 1415 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6608, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.411.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

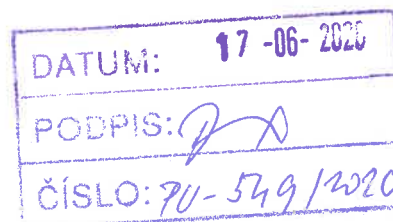
V-228/2025-705

Smlouva kupní ze dne 11.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 12:37:51. Zápis proveden dne 04.02.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 3731/1, LV 1415 Součástí je stavba: Zlín, č.p. 6608, rod.dům; 804/24, LV 1415

Katastrální úřad pro Zlínský kraj
Katastrální pracoviště
Zlín
-2-



Bytová jednotka č. 2759/1 v baťovském půldomku č.p. 2759 stojící na pozemku p.č.st. 3254/1 a pozemek p.č. 673/747 v obci Zlín, k.ú. Zlín



