

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6791-12/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytových jednotek č.216/4 a 216/6 na ulici Čsl.armády v Rousínově

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** nsolvenční správce dlužníka Ivana Popovych, IČ: 14042053, JUDr. Ing. Martin Veselý  
Hlavní 79  
75654 Zubří

Číslo jednací: 6791

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	BJ 216/6:	44,50 m <sup>2</sup> x 37 000,- Kč/m <sup>2</sup>	= 1 646 500,- Kč
	BJ 216/4:	61,85 m <sup>2</sup> x 33 000,- Kč/m <sup>2</sup>	= 2 041 050,- Kč
	<b>celkem: 3 687 550 Kč</b>		

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.2.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 19.2.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit bytové jednotky č.216/4 a 216/6 na ulici Čsl.armády v Rousínově jako podklad pro insolvenční řízení

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

ocenit bytové jednotky č.216/4 a 216/6 na ulici Čsl.armády v Rousínově jako podklad pro insolvenční řízení

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.2.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- nabídky místních RK a vlastní databáze pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – venkovní obhlídka na místě
- ZP č.024615/12023 ze dne 29.6.2023- Znalecká kancelář Praha, Palackého 715 Praha 1
- výpis z LV 4085 a 3809 ze dne 9.11.2023

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) aktualizovaný výpis - informace z CUZK LV č.4085 a 3809 ze dne 30.1.2024

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným

kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získal při místním šetření, tj. např. informace ohledně druhu a účelu užití nemovitosti, výměry, stavebně-technického stavu a vybavení (data znalcem vytvořená bez vnitřní prohlídky bytů) a dále z údajů o ní uvedených v KN

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Rousínov, k.ú. Rousínov u Vyškova

Adresa nemovité věci: Čsl.armády 216, 683 01 Rousínov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ivan Popových, Čsl.armády 216, 683 01 Rousínov, LV: 4085, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem.

#### Místopis

Město Rousínov se nachází v Jihomoravském kraji, cca 12 km jihozápadně od města Vyškov, cca 20 km východně od města Brno a cca 5 km severně od města Slavkov u Brna. Jedná se o město s rozšířenou rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Vzdělávání ve městě zajišťuje základní škola spolu s mateřskou školou a v uměleckých oborech Základní umělecká škola Františka Sušila. Dalšímu vzdělávání slouží Střední odborné učiliště nábytkářské a odloučené pracoviště Integrované střední školy ve Slavkově s několika učebními obory. Ve městě se dále nachází bar, restaurace, knihovna, pošta, supermarket a lékárna.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Rousínov v ulici Čsl. armády č.p./č.o. 216/24 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Rousínov, zdravotní středisko” se nachází cca 20 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Rousínov” se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

45/1	Město Rousínov, Sušilovo náměstí 84/56, 68301 Rousínov
209	Grim Milan, V Sídlišti 388/41, 68301 Rousínov 1/2
209	STREY, družstvo, v likvidaci, Mlékařská 846/1, Slavíkovice, 68301 Rousínov 1/2

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotlivé BJ a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá se zateplením a živičnou vícevrstvou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové částečně prosklené. Fasáda domu je z části zateplená. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 216/4 se nachází v budově č.p. 216 ve 2. NP a její dispozice je 3+kk o velikosti 61,85 m<sup>2</sup>. Jednotka sestává ze 3 pokojů + KK, předsíně, koupelny + WC. Bytová jednotka je nedokončená - viz. foto v příloze.

Oceňovaná jednotka č. 216/6 se nachází v budově č.p. 216 ve 2. NP a její dispozice je 2+kk. Jednotka sestává z ložnice, pokoje + KK, předsíně, koupelny + WC.

Užitné plochy jednotek byly určeny z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 208/1 stojí bytový dům s č.p. 216. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 351 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 45/1 ve vlastnickém právu města Rousínov a pozemek p.č.209 ve vlastnictví zbývajících spoluvlastníků - viz. výše.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ. POodíl obou BJ je 10635/25716

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	208/1	351	2 500,00	10 635 / 25 716	362 895
zastavěná plocha a nádvoří		0	2 500,00		0
zastavěná plocha a nádvoří		0	2 500,00		0
zastavěná plocha a nádvoří		0	2 500,00		0
ostatní plocha		0	2 500,00		0
ostatní plocha		0	2 500,00		0
ostatní plocha		0	2 500,00		0
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>351</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>362 895</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Bytová jednotka č.216/4 a 216/6

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem BJ 216/4	Obytné prostory	61,85 m <sup>2</sup>	1,00	61,85 m <sup>2</sup>
celkem BJ 216/6	Obytné prostory	44,50 m <sup>2</sup>	1,00	44,50 m <sup>2</sup>
	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>



	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup>
	Obytné prostory	m <sup>2</sup>	0,00	m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>			<b>106,35 m<sup>2</sup></b>	<b>106,35 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	106,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 381 000
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 828 600</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č.216/4

##### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Lokalita:</b>	Čsl.armády
<b>Popis:</b>	atypový zděný bytový dům
<b>Dispozice:</b>	3+kk
<b>Typ stavby:</b>	zděný bytový dům
<b>Podlaží:</b>	II.NP
<b>Užitná plocha:</b>	61,85 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ Holubice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 1+kk 47 m2 Holubice, okres Vyškov 3 150 000 Kč 28 velmi atraktivních bytů, jednotky se nachází v klidné části obce, Výborná občanská vybavenost situována ve vyhledávané části obce Kruh, v lokalitě „Na Vyhlídce“. Poloha bytových domů Na Vyhlídce nabízí nádherný pohled na celou obec a přilehlé okolí. K dispozici jsou velmi atraktivní byty o velikostech 1+kk, 2+kk a 3+kk, a to včetně balkonu/ložie/terasy se zahrádkou, sklep47í kóje, k bytu je možné dokoupit parkovací stání (150 000kč) / garáž (400 000Kč).
<b>Užitná plocha:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,95
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší BJ, pokles poptávky

0,80

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší BJ, pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 150 000	47,00	67 021	0,44	<b>29 489</b>

**Název:** BJ Vyškov

**Popis:** Prodej bytu 1+1 24 m<sup>2</sup> Na Hraničkách, Vyškov - 1 940 400 Kč

k prodeji 4 bytové jednotky v osobním vlastnictví po rekonstrukci v 1.NP a 2. NP cihlového domu o velikostech 24 m<sup>2</sup> – 32 m<sup>2</sup> na ulici Na Hraničkách ve Vyškově.  
Byt č.1, 32,41 m<sup>2</sup>, 1.NP – 2 382 000 Kč Byt č.3, 24,00 m<sup>2</sup>, 1.NP – 1 940 400 Kč  
Byt č.4, 32,41 m<sup>2</sup>, 1.NP – 2 280 000 Kč Byt č.8, 32,41 m<sup>2</sup>, 1.NP – 2 280 000 Kč

**Užitná plocha:** 32,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ , pokles poptávky	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ , pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 280 000	32,00	71 250	0,59	<b>42 038</b>

**Název:** BJ Vyškov

**Popis:** Prodej bytu 1+1 38 m<sup>2</sup> Sochorova, Vyškov - 2 500 000 Kč

ke koupi prostorný světlý byt o dispozici 1+1 ve Vyškově. Jednotka se nachází ve 3. NP cihlového bytového domu na ulici Sochorova.. Obytná plocha je 38 m<sup>2</sup>, k bytu náleží 3 m<sup>2</sup> sklepní kóje. Koupelna zděná se sprchovým koutem. V obytných částech plovoucí podlaha, okna plastová. Vytápění a ohřev vody je dálkové centrální. K bytové jednotce náleží parkovací stání

**Užitná plocha:** 38,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -

oceňované BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu;  
 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	38,00	65 789	0,47	30 921

**Název:** průměr z výše uvedeného ZP

**Popis:** Ve výše cit. ZP byla stanovena průměrná jednotková porovnávací cena ve výši 77 693,- Kč/m<sup>2</sup> PP. Tato hodnota je příliš vysoká a vzhledem ke stavu jednotky k datu prohlídky ji upravuji níže:

**Užitná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - špatný stavebnětechnický stav, provedené rekonstrukce jsou provedeny nedbale	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky	0,90

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Provedení a vybavení - špatný stavebnětechnický stav, provedené rekonstrukce jsou provedeny nedbale; Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
77 643	1,00	77 643	0,58	45 033

**Název:** BJ Bučovice

**Popis:** Prodej bytu 2+kk 48 m<sup>2</sup> Slavkovská, Bučovice 2 995 000 Kč k prodeji velmi pěkný byt o dispozici 2+kk v Bučovicích, ulice Slavkovská. Jedná se o cihlový byt v 1. NP v centru města ( vzdálenost od náměstí 150 m ). Byt je vzdušný s dostatkem světla a prostoru. Podlahová plocha 48m<sup>2</sup>. Stav bytové jednotky je výborný. K bytu náleží velká balkón 6 m<sup>2</sup> ( malá terasa ) a zděný sklep. Všechna okna jsou orientovaná do klidného vnitrobloku. Parkování možné na parkovišti u domu

**Užitná plocha:** 48,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 995 000	48,00	62 396	0,59	36 814

Minimální jednotková porovnávací cena	29 489 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 859 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	45 033 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>36 859 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	61,85 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 279 729 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 279 729 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 191 495 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	362 895 Kč

#### Silné stránky

- bytový dům po částečné revitalizaci (zateplená fasáda nedokončená)

#### Slabé stránky

- situování nemovitosti v proluce stávající zástavba na rušné ulici
- chybné dispoziční řešení jednotlivých BJ
- nedokonale provedená rekonstrukce tzv. „šitý horkou jehlou“
- BJ č.216/4 s nedokončenou rekonstrukcí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 687 550 Kč</b>
slovy: Třimilionyšestsetosmdesátsedmtisícpětsetpadesát Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena bytových jednotek by se mohla pohybovat kolem 37 000,- Kč/m<sup>2</sup> PP. U BJ č.216/4 počítám rozestavěnost ve výši 90% tzn jednotková cena nedokončené BJ v průměru 33 000,- Kč/m<sup>2</sup> PP

z toho:

BJ 216/6:	44,50 m <sup>2</sup> x 37 000,- Kč/m <sup>2</sup>	=	1 646 500,- Kč
BJ 216/4:	61,85 m <sup>2</sup> x 33 000,- Kč/m <sup>2</sup>	=	2 041 050,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytové jednotky č.216/4 a 216/6 na ulici Čsl.armády v Rousínově jako podklad pro insolvenční řízení

Obvyklá cena bytových jednotek by se mohla pohybovat kolem 37 000,- Kč/m<sup>2</sup> PP. U BJ č.216/4 počítám rozestavěnost ve výši 90% tzn jednotková cena nedokončené BJ v průměru 33 000,- Kč/m<sup>2</sup> PP

z toho:

BJ 216/6: 44,50 m<sup>2</sup> x 37 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 646 500,- Kč

BJ 216/4: 61,85 m<sup>2</sup> x 33 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 2 041 050,- Kč

**Obvyklá cena**

**3 687 550 Kč**

slovy: Třimilionyšestsetosmdesátsedmtisícpětsetpadesát Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

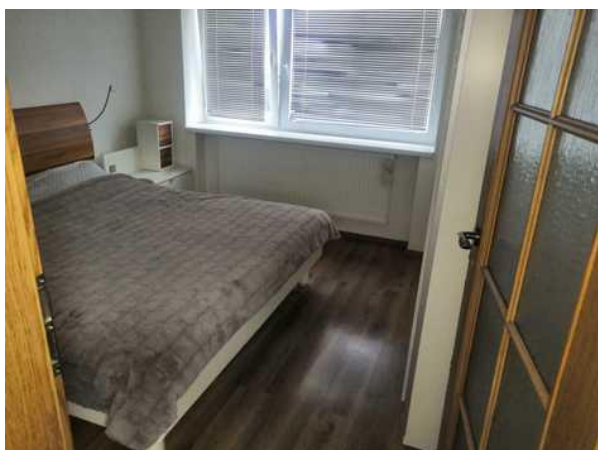
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena BJ č.216/4 a BJ 216/6 je celkem 3 700 000,- po zaokrouhlení

## SEZNAM PŘÍLOH

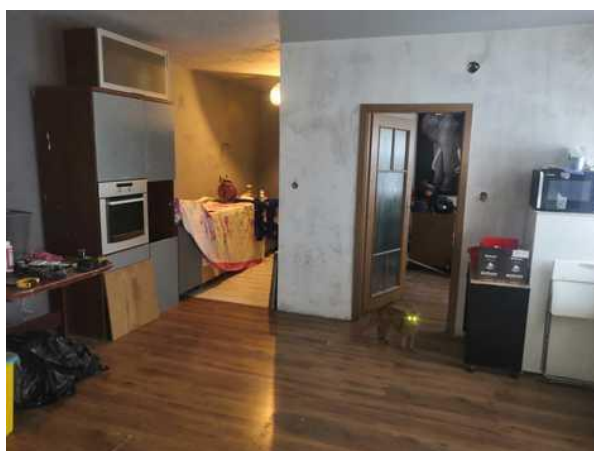
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2

interiéry - byt č.6





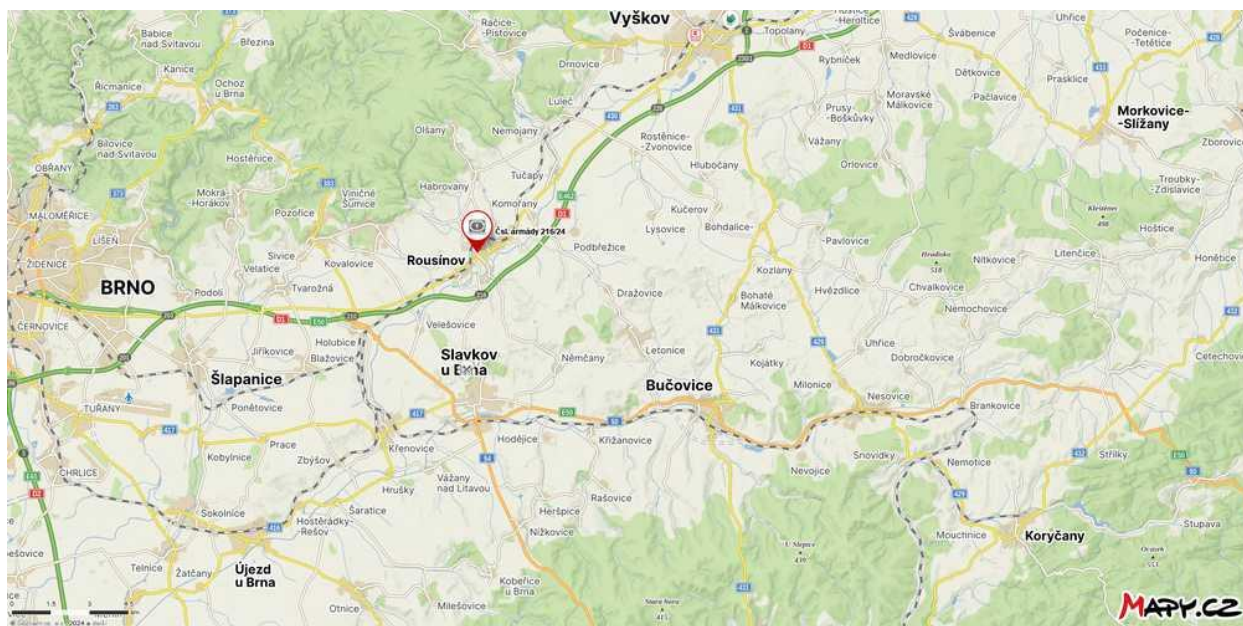
interiéry - byt č.4



interiéry - byt č.4















**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.  
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 3 INS 15809 / 2023 pro JUDr. Ing.  
 Martin Veselý

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593559 Rousínov  
 Kat.území: 741922 Rousínov u Vyškova List vlastnictví: 3809  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Grim Milan, V Sidlišti 388/41, 68301 Rousínov	680129/0881	13931/25716
✓ Popovych Ivan, Čsl. armády 216/24, 68301 Rousínov	900914/4276	3545/8572
STREY, družstvo, v likvidaci, Mlékařská 846/1, Slavíkovice, 68301 Rousínov	27699811	575/12858

**B Nemovitosti**

Pozemky		Druh pozemku		Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]				
208/1	351	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Rousínov, č.p. 216, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Rousínov, č.p. 216	byt.dům	208/1			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
216/1	byt	4083	byt.z.	2105/25716	
Spoluvlastníci 680129/0881; Grim Milan					
216/2	byt	4083	byt.z.	3930/25716	
Spoluvlastníci 680129/0881; Grim Milan					
216/3	byt	4083	byt.z.	6746/25716	
Spoluvlastníci 680129/0881; Grim Milan					
216/4	byt	4085	byt.z.	6185/25716	
Spoluvlastníci 900914/4276; Popovych Ivan					
216/5	byt	3810	byt.z.	2300/25716	
Spoluvlastníci 680129/0881; Grim Milan					
27699811; STREY, družstvo, v likvidaci					
216/6	byt	4085	byt.z.	4450/25716	1/2
Spoluvlastníci 900914/4276; Popovych Ivan					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

**o Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Rousínov, č.p. 216

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2023 11:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 3 INS 15809 / 2023 pro JUDr. Ing. Martin Veselý

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593559 Rousínov

Kat.území: 741922 Rousínov u Vyškova

List vlastnictví: 4085

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Popovych Ivan, Čsl. armády 216/24, 68301 Rousínov	900914/4276	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
216/4	byt		byt.z.	6185/25716
Vymezeno v:				
Budova	Rousínov, č.p. 216, byt.dům, LV 3809	na parcele 208/1, LV 3809		
Parcela	208/1	zastavěná plocha a nádvoří		351m2
216/6	byt		byt.z.	4450/25716
Vymezeno v:				
Budova	Rousínov, č.p. 216, byt.dům, LV 3809	na parcele 208/1, LV 3809		
Parcela	208/1	zastavěná plocha a nádvoří		351m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru a ze zástavní smlouvy, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 25.4.2021 na splacení jistiny úvěru ve výši 1.635.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů do výše 1.962.000,00 Kč

Oprávnění pro

Union Invest Holding, a.s., Gorkého 3037/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 25386182

Povinnost k

Jednotka: 216/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/714226-01/20/01-002/00/R ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 10:49:40. Zápis proveden dne 01.07.2020; uloženo na prac. Vyškov

V-3744/2020-712

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023 10:55:54. Zápis proveden dne 05.05.2023.

V-2377/2023-712

Pořadí k 10.06.2020 10:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6791.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6791-12/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 19.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.