

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 37274/2024

(označení 8063-152/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 1657/21, umístěné v bytovém domě č.p. 1657 stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 347/11397 na společných částech bytového domu č.p. 1657, stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, a na pozemku parc.č. St. 3661 (LV č. 8332 a 7704), v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm, obci Rožnov pod Radhoštěm, okrese Vsetín, pro účely insolvenčního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Mgr. Tomáš Petrů  
Poděbradova 909/41  
702 00 Ostrava  
IČO: 71554378

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.4.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 14 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 26.4.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí na LV č. 8332 a 7704

Účel ocenění: posudek se vypracovává jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8332 pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm ze dne 26.3.2024

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 7704 ze dne 25.4.2024.

Kopie katastrálních map.

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz)).

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).

Prohlídka nemovité věci byla provedena znalcem dne 22.4.2024 za účasti Aleny Onderkové

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

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

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 8332 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
SJM Onderka Michal a Onderková Alena, Valašská 1657, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Onderka Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Onderková Alena
Zahájení exekuce - Onderková Alena

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 7704 ke dni 25.4.2024 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
SJM Onderka Michal a Onderková Alena, Valašská 1657, 75661 Rožnov pod Radhoštěm	347/11397

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Bytová jednotka č. 1657/21, vč. podílu na domě a pozemku  
Adresa: ul. Valašská 1657, Rožnov pod Radhoštěm  
Okres: Vsetín  
Obec: Rožnov pod Radhoštěm  
Katastrální území: Rožnov pod Radhoštěm

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Vsetín, ve městě Rožnov pod Radhoštěm, při ul. Valašská, v západní části souvisle zastavěného území, poblíž ZŠ Koryčanské Paseky, MŠ Radost a Gymnázia Rožnov pod Radhoštěm. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Rožnov pod Radhoštěm, U bazénu“ je cca 350 m a k vlakové zastávce „Rožnov pod Radhoštěm“ cca 1,5 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Valašská, pozemku parc.č. 1122/22 a 1122/30 (ve vlastnictví města Rožnov pod Radhoštěm). Ve městě Rožnov pod Radhoštěm je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou vzdáleny cca 2 km od centra města.

#### **Pozitiva oceňované nemovité věci:**

- v okolí nemovitých věcí je k dispozici občanská vybavenost města
- bytová jednotka je umístěna v klidné, okrajové části města

#### **Negativa oceňované nemovité věci:**

- předpoklad investic na postupné rekonstrukce či modernizace
- omezené parkovací možnosti pouze na okolních komunikacích

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 1657/21, umístěnou v bytovém domě č.p. 1657 stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 347/11397 na společných částech bytového domu č.p. 1657, stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, a na pozemku parc.č. St. 3661 (LV č. 8332 a 7704), v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm, obci Rožnov pod Radhoštěm, okrese Vsetín.

## **Popis**

### **Popis bytového domu č.p. 1657**

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je samostatně stojící, po revitalizaci (zateplení, plastová okna), je podsklepený, s 8.NP a s výtahem. Stavba je v užívání cca od roku 1984. V domě se nachází 40 bytových jednotek.

Nosné konstrukce tvoří stěnové panely. Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu č.p. 1657, který stojí na pozemku parc.č. St. 3661 a dále spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. St. 3661 (LV č. 7704), v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm, obci Rožnov pod Radhoštěm, okrese Vsetín.

### **Popis bytové jednotky č. 1657/21**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 4 patře a je o velikosti 3+1. Podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy a krytiny PVC, v ostatních prostorách je dlažba. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka a plynový sporák. Vybavení sanity tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění bytu je dálkové ústřední. Jádru je umakartové. K bytu patří zasklená lodžie a sklepní kóje.

Bytová jednotka se nachází v původním, udržovaném stavu. Znalec předpokládá další investice na případnou rekonstrukci či modernizaci bytu.

Dispozice: chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC.

Plocha bytové jednotky činí 69,40 m<sup>2</sup>

## **2. Obsah znaleckého posudku**

I. odhad ceny obvyklé

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

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

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 600 tis. až 3 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m <sup>2</sup>	redukováná cena na pramen za m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m <sup>2</sup>
byt č. 1	Svazarmovská 1575, Rožnov pod Radhoštěm	2 695 000	0,99	69	38 667	1,05	1,00	1,00	1,00	40 601
byt č. 2	Oděská 1573, Rožnov pod Radhoštěm	2 800 000	0,97	74	36 703	1,05	1,05	1,00	1,05	42 488
byt č. 3	Svazarmovská 1578, Rožnov pod Radhoštěm	2 600 000	0,97	69	36 551	1,05	1,00	1,00	1,00	38 378
byt č. 4	Travnářská 1172, Rožnov pod Radhoštěm	3 000 000	0,95	74	38 514	1,05	1,00	1,00	1,00	40 439
průměrná indexovaná hodnota										40 477

Výměra bytu v m <sup>2</sup>	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
69,4	40 477	2 809 072

výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času \* K1\*K2\*K3\*K4/výměra

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: rovnávané bytové jednotky jsou v mírně horším stavu než oceňovaná, index je větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u srovnávaných nemovitostí č. 1, 3 a 4 jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1; dům u srovnávané nemovitosti č. 2 je v mírně horším stavu (má původní okna), index je větší než 1

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

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (balkon, lodžie, sklep apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1, 3 a 4 mají srovnatelné součásti a příslušenství (lodžii a sklep), index je roven 1; srovnávaná bytová jednotka č. 2 má horší součásti či příslušenství (nemá balkon či lodžii, pouze sklep), index je větší než 1

Korekce ceny na faktor času – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledním roce ceny nemovitostí klesaly. V současné době je na trhu stagnace. Další vývoj je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v loňském roce znalec uplatnil sražku k realizovaným cenám v návaznosti na datum prodeje, kdy porovnávané byty byly prodány v době, kdy cenová hladina byla vyšší než v současnosti

**Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):** **2 809 072,- Kč**

**Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):** **2 810 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě zobchodovaly v rozmezí cca 2 600 tis. až 3 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

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

Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.



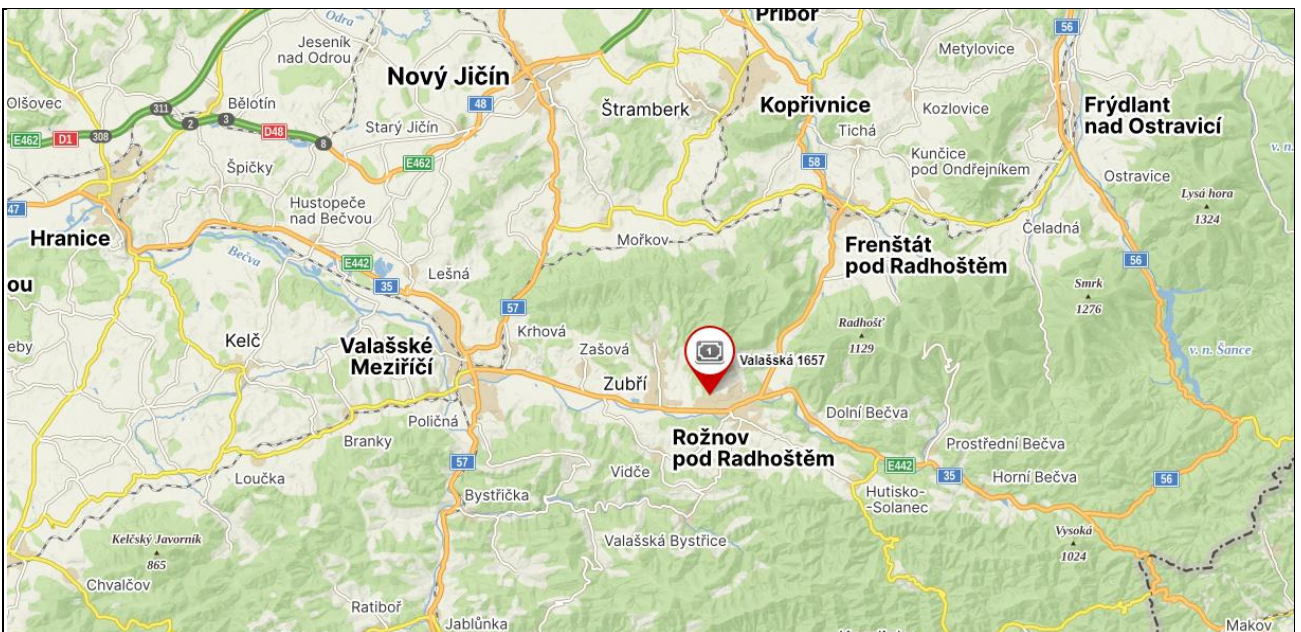
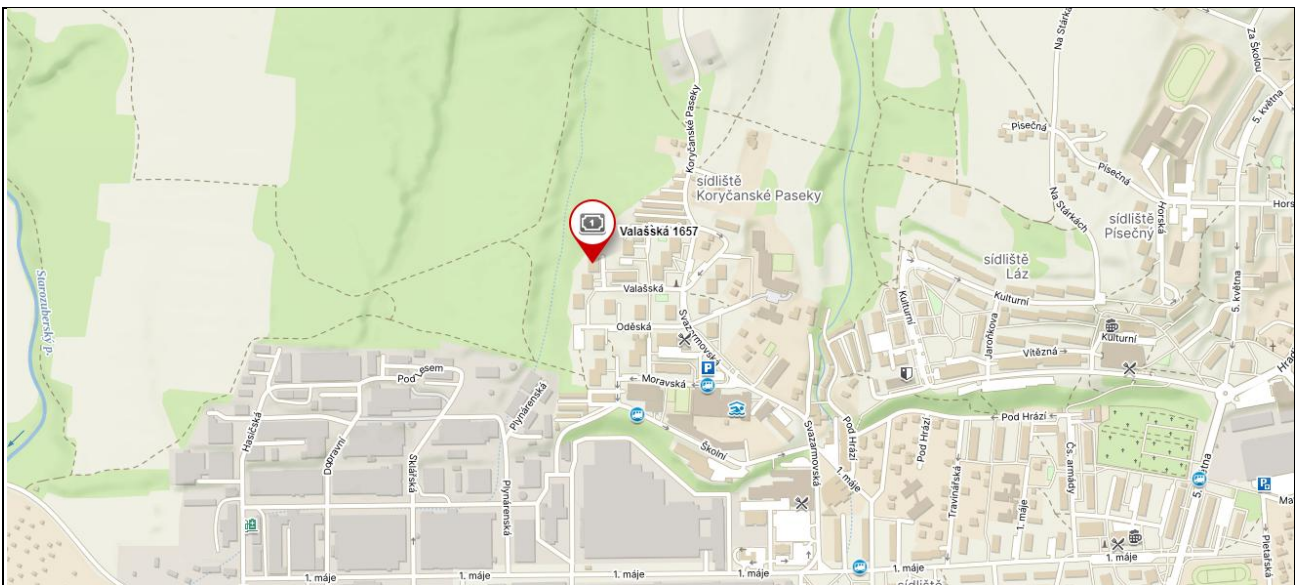
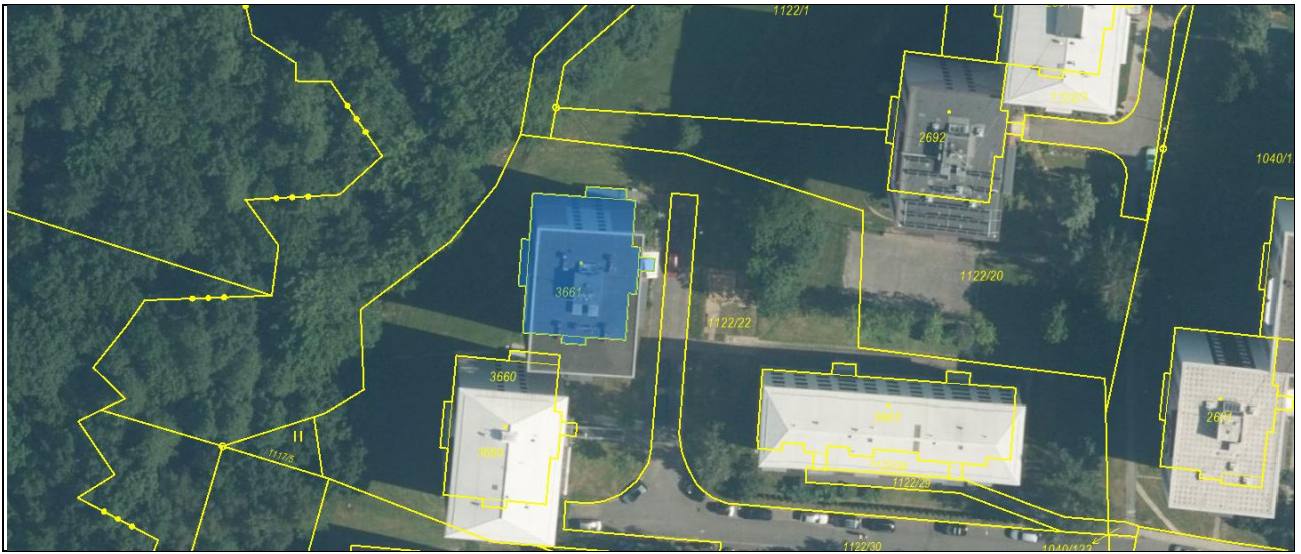
## E. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 3+1, ul. Svazarmovská 1575, Rožnov pod Radhoštěm**

**Realizovaná cena: 2 695 000,- Kč**

Užitná plocha: 69 m<sup>2</sup>

Byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v revitalizovaném panelovém domě. Byt se nachází v 7. NP s novým výtahem. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Okna jsou v rámci revitalizace domu vyměněná za plastová. Byt je orientován na jihovýchod s pěkným výhledem. K bytu náleží sklepní kóje.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2023

Řízení č.: **V-4649/2023-836**



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 3+1, ul. Oděská 1573, Rožnov pod Radhoštěm**

**Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč**

Užitná plocha: 74 m<sup>2</sup>

Byt o dispozici 3+1, který se nachází v 5. NP panelového domu. Byt je v původním, ale velmi zachovalém a udržovaném stavu. Pokoje jsou se samostatnými vchody, obývací pokoj je přístupný jak z chodby, tak i z kuchyně. Součástí je i šatna. Do bytového domu je i bezbariérový přístup.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: **V-3054/2023-836**



### Nemovitá věc č. 3

**Byt 3+1, ul. Svazarmovská 1578, Rožnov pod Radhoštěm**

**Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč**

Užitná plocha: 69 m<sup>2</sup>

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžii v klidné části města. Byt se nachází v pátém patře revitalizovaného panelového domu. Byt je v původním stavu s původními okny, určen k rekonstrukci. Dispozičně řešen dvěma neprůchozími pokoji, průchozím obývacím pokojem, kuchyní s jídelnou, koupelnou, samostatnou toaletou a prostornou šatnou. Vytápění a ohřev vody řeší dálková distribuce. Součástí prodeje je podíl na společných částech domu zajišťující vstup do společných prostor a vlastní sklepní kóji.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: V-3206/2023-836



### Nemovitá věc č. 4

**Byt 3+1, ul. Travnářská 1172, Rožnov pod Radhoštěm**

**Realizovaná cena: 3 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 74 m<sup>2</sup>

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžii v klidné části města. Byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu a je v původním stavu, určen k rekonstrukci. Dispozičně řešeno dvěma neprůchozími pokoji, průchozím obývacím pokojem, kuchyní s jídelnou, koupelnou a WC. K dispozici je i prostor pro vybudování šatny.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2023

Řízení č.: V-1015/2023-836



## **G. ZÁVĚR**

### **G.1. Otázka**

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 1657/21, umístěné v bytovém domě č.p. 1657 stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 347/11397 na společných částech bytového domu č.p. 1657, stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, a na pozemku parc.č. St. 3661 (LV č. 8332 a 7704), v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm, obci Rožnov pod Radhoštěm, okrese Vsetín, pro účely insolvenčního řízení

### **G.2. Odpověď**

**I) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 1657/21, umístěné v bytovém domě č.p. 1657 stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 347/11397 na společných částech bytového domu č.p. 1657, stojícím na pozemku parc.č. St. 3661, a na pozemku parc.č. St. 3661 (LV č. 8332 a 7704), v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm, obci Rožnov pod Radhoštěm, okrese Vsetín, určuji ve výši**

**2 810 000,- Kč**

slovy: dva-miliony-osm-set-deset-tisíc-korun-českých

### **Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

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

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

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

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 37274/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 26.4.2024



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

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2024