ZNALECKÝ POSUDEK

č. 91661/2025

(označení 8863-602/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 279/20, umístěné v bytovém domě č.p. 279, stojícím na pozemku parc.č. 2800/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 241/46790 na společných částech bytového domu č.p. 279, který stojí na pozemku parc.č. 2800/1 a na pozemku parc.č. 2800/1, vše v katastrálním území Bohunice, obci Brno, okrese Brno-město (LV č. 2773 a 1475), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Tomáš Petrů
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava
IČ: 71554378
Sp. zn. **KSBR 32 INS 14416/2025**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 15.11.2025 vypracoval:

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

Počet stran: 16 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 dne 12.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává pro účely insolvenčního 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 KN LV č. 2773 pro k.ú. Bohunice ze dne 31.10.2025
Informativní výpis z KN LV č. 1475 pro k.ú. Bohunice ze dne 25.11.2025
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 15.11.2025 za účasti spoluvlastníka, pana Pravoslava Vítka

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

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

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastníci jsou v KN na LV č. 2773 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Polášková Miroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	1/6
Vítek Martin, Švermova 279/14, Bohunice, 62500 Brno	1/6
Vítek Pravoslav, Švermova 279/14, Bohunice, 62500 Brno	4/6

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Polášková Miroslava
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Polášková Miroslava
Zahájení exekuce - Polášková Miroslava

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 1475 uvedena:

Vlastnické právo	Podíl
Polášková Miroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno Jednotka: 279/20	241/46790

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Bytová jednotka č. 279/20 vč. spoluvlastnického podílu na domě a pozemku
Adresa:	Švermova 279, Brno-Bohunice
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Bohunice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Brno-město, ve Statutárním městě Brno, při ul. Švermova, poblíž OC Kavkaz, cca 300 m od zastávky MHD autobusu „Humenná" a cca 150 m od zastávky MHD tramvaje „Švermova". Okolní zástavbu tvoří jak objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Parkovací možnosti jsou omezené na přilehlém parkovišti a okolních komunikacích. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2796 (ve vlastnictví Statutárního města Brno). Ve městě Brno je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 6 km.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 279/20, umístěné v bytovém domě č.p. 279, stojícím na pozemku parc.č. 2800/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 241/46790 na společných částech bytového domu č.p. 279, který stojí na pozemku parc.č. 2800/1 a na pozemku parc.č. 2800/1, vše v katastrálním území Bohunice, obci Brno, okrese Brno-město (LV č. 2773 a 1475).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- v okolí nemovité věci je k dispozici občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:
- předpoklad dalších investic na rekonstrukci bytu
- omezené parkovací možnosti
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl

Popis

A) Pozemky

Výčet pozemku na LV č. 1475:
Parc.č. 2800/1 druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 380 m^2

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou bytového domu č.p. 279. Celková výměra pozemku činí 380 m^2.

B) Bytový dům č.p. 279

Bytový dům je řadový, krajní, panelové konstrukce, po revitalizaci (zateplení, nová okna a výtah). Dům je podsklepený, s 8.NP a s výtahem. Stavba je v užívání od roku 1980. V domě je 40 bytových jednotek.

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

C) Bytová jednotka č. 279/20

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 4.NP a je o dispozici 3+1.
Podlahy v obytných místnostech tvoří krytiny PVC, v ostatních prostorách je keramická dlažba. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění bytu je centrální dálkové. Jádro je zděné. K bytu patří zasklená lodžie a sklepní kóje.

Bytová jednotka se nachází v průměrném, udržovaném stavu. V roce 2017 proběhla částečná rekonstrukce bytu (nová kuchyňská linka, rekonstrukce koupelny a WC).

Dispozice: kuchyně, 3 pokoje, lodžie, koupelna, WC, chodba a sklepní kóje

Užitná plocha bytové jednotky činí 72,30 m^2 .

K bytu náleží spoluvlastnický podíl ve výši 723/23395 na společných částech bytového domu č.p. 279, který stojí na pozemku parc.č. 2800/1 a na pozemku parc.č. 2800/1, v katastrálním území Bohunice, obci Brno, okrese Brno-město (LV č. 1475).

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé
II. Ocenění spoluvlastnického podílu

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 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 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, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s byty. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 7 000 tis. až 7 950 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástem a příslušenství, velikosti obytné plochy, 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	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m²	redukovaná cena na pramen za m²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m²
byt č.1	Okrouhlá 344/12, Brno-Bohunice	7 010 000	1,00	73,40	95 504	1,05	1,00	1,00	1,00	100 279
byt č.2	Spodní 681/22, Brno-Bohunice	7 190 000	1,00	68,00	105 735	1,05	1,00	1,00	1,00	111 022
byt č.3	Spodní 679/18, Brno-Bohunice	7 940 000	1,00	72,00	110 278	1,00	1,00	1,00	1,00	110 278
byt č.4	Rolnická 661/7, Brno-Bohunice	7 950 000	1,00	76,00	104 605	1,00	1,00	1,00	1,00	104 605
					průměrná indexovaná hodnota					106 546

Výměra bytu v m²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáváním
72,30	106 546	7 703 283

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce ceny na faktor času * K1 * K2 * K3 * K4)/užitná podlahová plocha

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávané bytové jednotky č. 1 a 2 jsou v mírně horším stavu, index je větší než 1. Srovnávané byty č. 3 a 4 jsou v obdobném stavu, index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u všech porovnávaných bytů jsou v obdobném stavu, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve stejné nebo obdobné lokalitě (index je roven 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie, balkon, sklepní kóje apod.): všechny srovnávané bytové jednotky mají srovnatelné příslušenství (index je roven 1)

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil srážku či přirážku u srovnávaných nemovitých věcí, protože se jedná o prodeje, které byly uskutečněné v poslední době.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 7 703 283,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 7 700 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu **(podíl 1/6)**, stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: **7 700 000,- Kč**

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/6 **1 283 333,- Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 činí: 898 333,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 zaokrouhleno: 900 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné byty se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 7 000 tis. až 7 950 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty 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.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

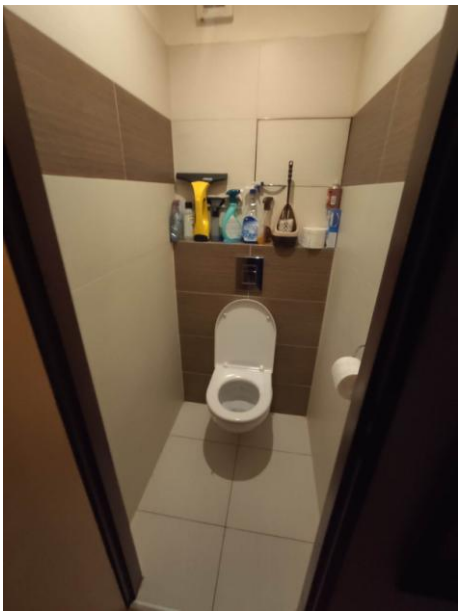
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

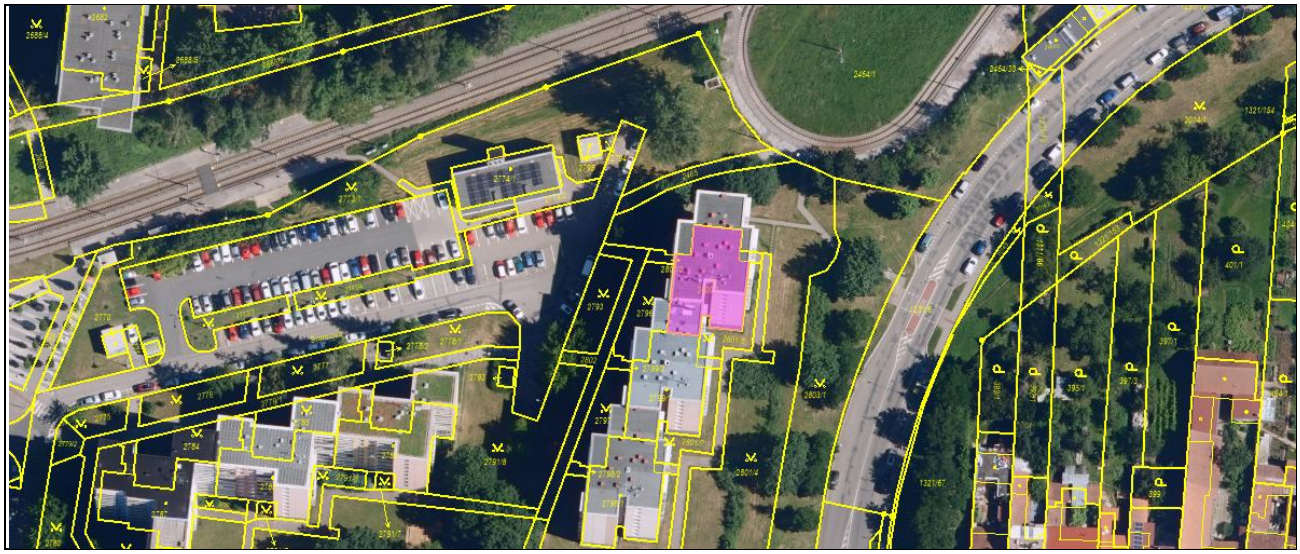


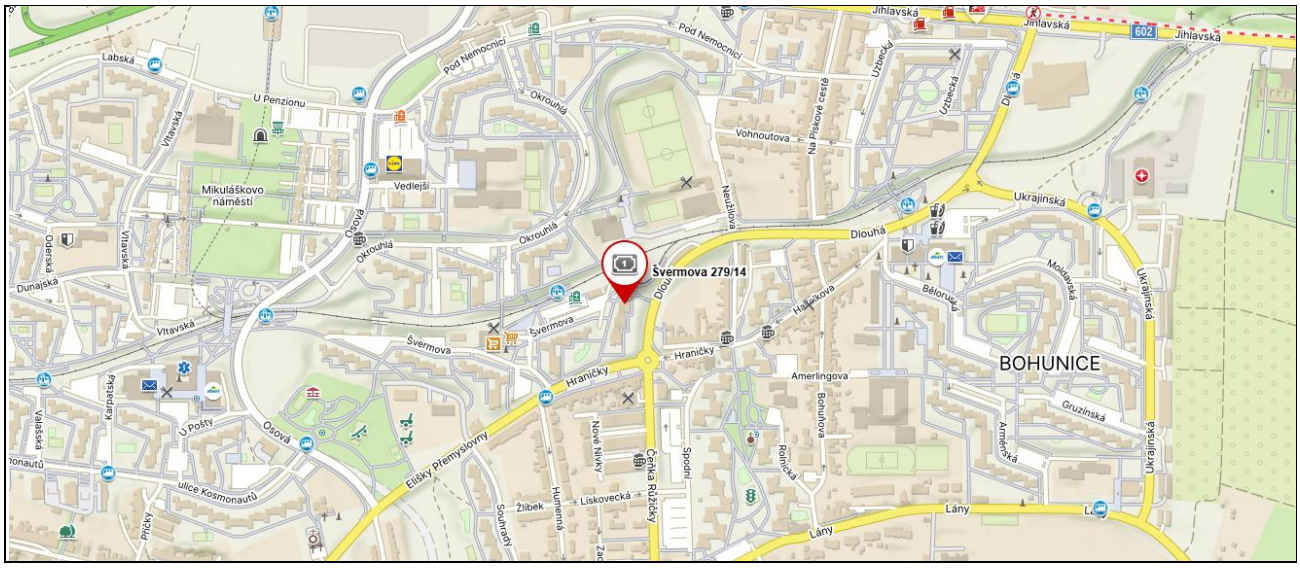


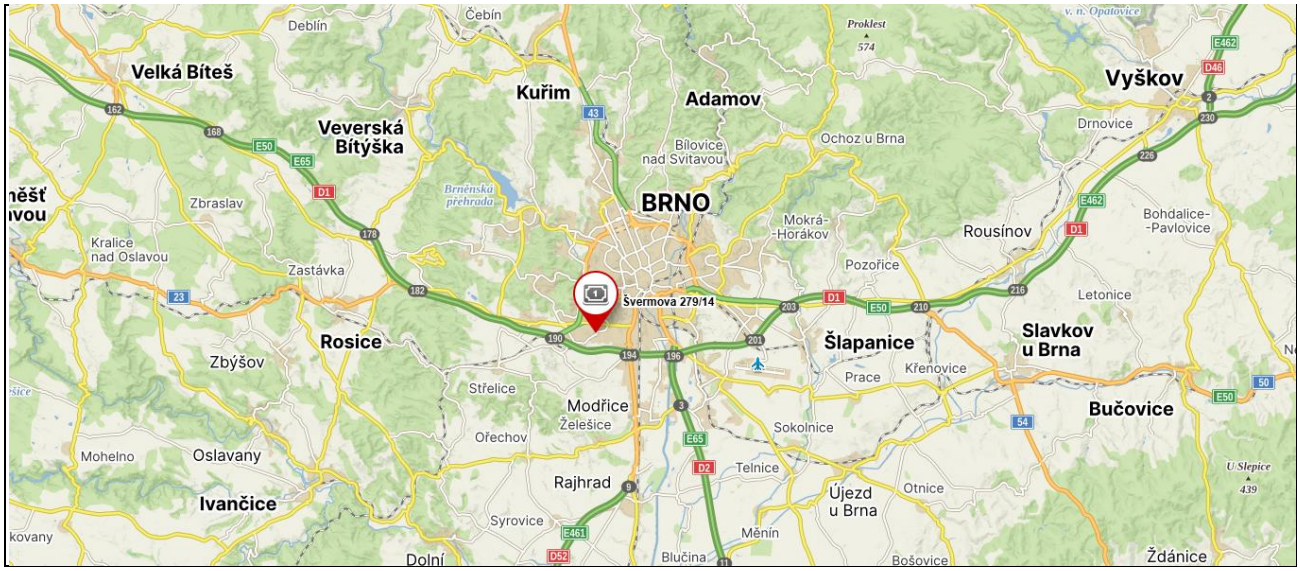





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci
Nemovitá věc č. 1

Byt 3+1, Okrouhlá 344/12, Brno-Bohunice
Realizovaná cena: 7 010 000,- Kč
Užitná plocha: 73,40 m^2

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s balkonem o celkové ploše 80,1 m^2 (z toho 73,4 m^2 bez lodžie a sklepa) v panelovém domě s výtahem. Byt má 3 samostatné komory. Byt je ve velmi udržovaném, avšak až na výjimky, například nové plovoucí podlahy, v původním stavu.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025
Řízení č.: **V-10530/2025-702**







Nemovitá věc č. 2

Byt 3+1, Spodní 681/22, Brno-Bohunice
Realizovaná cena: 7 190 000,- Kč
Užitná plocha: 68 m^2

Byt 3+1 v 8. patře s balkonem a má i sklep v suterénu domu. Dispozice a orientace bytu: ložnice směřuje na sever, ostatní tři místnosti jsou situovány na západ. Vybavení a stav bytu: nová kuchyňská linka, nové interiérové dveře, nové elektrické rozvody v koupelně, na WC a v kuchyni, nová sanita (kromě vany). Byt je ve velmi dobrém stavu a připraven k okamžitému nastěhování bez nutnosti dalších investic. Dům prošel kompletní rekonstrukcí a zateplením. Výhodou je velké veřejné parkoviště v bezprostřední blízkosti domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025
Řízení č.: **V-13185/2025-702**







Nemovitá věc č. 3

Byt 3+1, Spodní 679/18, Brno-Bohunice
Realizovaná cena: 7 940 000,- Kč
Užitná plocha: 72 m^2

Prodávám byt 3+1 v panelovém domě. Byt je v dobrém stavu, pokoje jsou neprůchozí. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou s myčkou, horkovzdušnou troubou, plynovou varnou deskou, mikrovlnou troubou, ledničkou s mrazákem. Dále je zde ložnice, chodba, kde je vestavěná šatní a dva pokoje. Na patře je ještě společná kolárna. K bytu náleží sklepní kóje a balkon. Nemovitost se nachází ve druhém patře ve dvanáctipodlažní budově s výtahem. Budova prošla revitalizací přibližně před 10 lety. Bylo provedeno zateplení fasády a byly usazeny okna s trojskly.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2025
Řízení č.: **V-20723/2025-702**





Nemovitá věc č. 4

Byt 3+1, Rolnická 661/7, Brno-Bohunice
Realizovaná cena: 7 950 000,- Kč
Užitná plocha: 76 m^2

Nabízíme k prodeji byt 3+1 se zaskleným balkónem, v moderním domě vybaveném vlastním tepelným čerpadlem a fotovoltaikou. Byt se nachází v 9. patře 11cti poschoďového domu. Částečná rekonstrukce bytu proběhla před 6 lety: koupelna, WC a elektřina, před 2 lety nová kuchyně. Podlahy jsou v jednotlivých místnostech plovoucí, lino, vinyl a v koupelně dlažba. V každém patře domu je místnost pro kočárky a kola, 2 výtahy - osobní i nákladní.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025
Řízení č.: **V-19591/2025-702**





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci: **spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 279/20, umístěné v bytovém domě č.p. 279, stojícím na pozemku parc.č. 2800/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 241/46790 na společných částech bytového domu č.p. 279, který stojí na pozemku parc.č. 2800/1 a na pozemku parc.č. 2800/1, vše v katastrálním území Bohunice, obci Brno, okrese Brno-město (LV č. 2773 a 1475).**

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 279/20, umístěné v bytovém domě č.p. 279, stojícím na pozemku parc.č. 2800/1, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 241/46790 na společných částech bytového domu č.p. 279, který stojí na pozemku parc.č. 2800/1 a na pozemku parc.č. 2800/1, vše v katastrálním území Bohunice, obci Brno, okrese Brno-město (LV č. 2773 a 1475), určuji ve výši

900 000,- Kč

Slovy: devět-set-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známy (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) 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.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána smluvně.

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 91661/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.12.2025



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