ZNALECKÝ POSUDEK

č. 91664/2025

(označení 8864-603/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. St. 199, jehož součástí je rodinný dům č.p. 168, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedly na Moravě, obci Novosedly, okrese Břeclav (LV č. 807), 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 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. 807 pro k.ú. Novosedly na Moravě ze dne 31.10.2025
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 dne 15.11.2025 za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Prohlídku interiéru nebylo možné znalci zajistit.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), 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.

Jelikož znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů dostatek (minimálně 3) převodů obdobného majetku (obdobných rodinných domů), použil dva realizované převody, které doplnil o nabídku z realitní inzerce. 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. Data z realitní inzerce nemohl znalec ověřit. 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 vlastníci jsou v KN na LV č. 807 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Polášková Miroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	1/3
Vítek Martin, Švermova 279/14, Bohunice, 62500 Brno	2/3

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
Změna výměr obnovou operátu

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Rodinný dům č.p. 168 vč. pozemku
Adresa:	Novosedly 168, Novosedly
Okres:	Břeclav
Obec:	Novosedly
Katastrální území:	Novosedly na Moravě

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Břeclav, v obci Novosedly, cca 200 m od ZŠ Novosedly, cca 350 m od zastávky autobusu „Novosedly" a cca 1,3 km od železniční zastávky „Novosedly". Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 4644/1 (ve vlastnictví obce Novosedly). V obci Novosedly je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 300 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Břeclav, ve vzdálenosti cca 34 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3 na pozemku parc.č. St. 199, jehož součástí je rodinný dům č.p. 168, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedly na Moravě, obci Novosedly, okrese Břeclav (LV č. 807).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k bydlení či rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:
- malá výměra pozemku ve funkčním celku
- nutnost investic do rekonstrukce či modernizace rodinného domu
- předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl

Popis

A) pozemky

Výčet pozemku na LV č. 807:

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 199	**270**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Novosedly, č.p. 168, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 199**

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Je rovinatý a nachází se na něm rodinný dům č.p. 168, vedlejší stavba a venkovní úpravy.
Celková výměra pozemku činí 270 m^2.

B) stavby:
- Rodinný dům č.p. 168, součást pozemku parc.č. St. 199

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, s 1.NP, půdou a navazující hospodářskou částí na severní stranu domu, pod sedlovou střechou. Základy jsou smíšené. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z vepřovic. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, místy opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná, dvojitá. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Vytápění domu je lokální kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena. Je proveden rozvod studené vody.

Napojení na IS: elektro, voda a kanalizace.

Dispoziční řešení:

1.NP – chodba, kuchyň s obývacím pokojem, 1 pokoj, koupelna s WC. Na severní stranu domu navazuje hospodářská část, kde jsou skladové prostory.
Nad 1. NP jsou půdní prostory.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m^2]:	109	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:		Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu včetně navazující hospodářskou částí činí dle KN 109 m^2. Celkovou užitnou (obytnou) plochu domu znalec odhaduje na cca 40 m^2.
Stavba je v užívání přes 80 let a nachází se převážně v původním, horším stavu, s nutností rekonstrukce či modernizace.

- Hospodářská budova
V severní části pozemku parc.č. st. 199 stojí hospodářská budova s garáží. Objekt je řadový, vnitřní, s 1.NP a půdními prostory. Je zděné konstrukce se sedlovou střechou, se střešní krytinou z tašek. Vrata jsou plechová.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí (elektro, voda a kanalizace), zpevněné plochy

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad tržní hodnoty
II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad tržní hodnoty

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.

Znalec v databázích realizovaných převodů nenalezl za poslední rok převody alespoň tří obdobných nemovitých věcí (obdobných rodinných domů) v okolí. Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných rodinných domů (minimálně tři), nelze tak určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen. Znalec použil dva realizované převody, které doplnil nabídkou obdobného rodinného domu z realitní inzerce. Výstupem pak není cena obvyklá, ale **tržní hodnota**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Znalec určil tržní hodnotu funkčního celku porovnávacím způsobem, kdy použil realizované převody a nabídky z realitní inzerce.

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje s obdobnými rodinnými domy. Nabídka obdobných domů je omezená. V okolí se nemovité věci zobchodovaly v rozmezí **cca 2 900 - 3 300 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, 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

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3
	Novosedly 168, Novosedly	Novosedly 129, Novosedly	Novosedly 203, Novosedly	Novosedly 234, Novosedly
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	270	311	667	422
užitná plocha v m2 (UP)	40	60	125	120
Realizovaná cena		2 990 000	3 250 000	3 050 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Koeficient redukce na pramen ceny		realizovaný převod	nabídková cena	realizovaný převod
korekce pro typ trans.		1,00	0,95	1,00
Koeficient pro datum prodeje		bře.25	pro.25	čvc.25
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 990 000 Kč	3 087 500 Kč	3 050 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	srovnatelný	srovnatelný
korekce pro tech. stav a vybavení		0,90	1,00	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce pro lokalitu/umístění		1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	horší
korekce pro příslušenství		1,00	1,00	1,05
K4 - korekce velikosti pozemku		0,99	0,90	0,95
Indexovaná hodnota nemovité věci	**2 828 405**	**2 664 090**	**2 778 750**	**3 042 375**

Indexovaná hodnota nemovité věci: realizovaná (nabídková) cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4

Korekce pro typ transakce – u nabídkových cen znalec zohlednil skutečnost, že ceny nabídkové bývají často vyšší než ceny realizované. Vzhledem k aktuální situaci na trhu, kdy poptávka začíná převyšovat nabídku, uplatnil znalec srážku pouze ve výši 5%.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 1 je v mírně lepším stavu, index je menší než 1. Srovnávané domy č. 2 a 3 jsou v obdobném stavu, index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – Všechny srovnávané nemovité věci se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1.

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (orientační): 2 828 405,- Kč
Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 2 830 000,- 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 1/3)**, stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 25 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 2 830 000,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/3: 943 333,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 25%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 činí: 707 500,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí obchodují v rozmezí cca 2 900 až 3 300 tis. Kč. Jelikož srovnávané rodinné domy jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, případně příslušenství či umístění v lokalitě, ale rovněž i technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K4).

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

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši 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 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



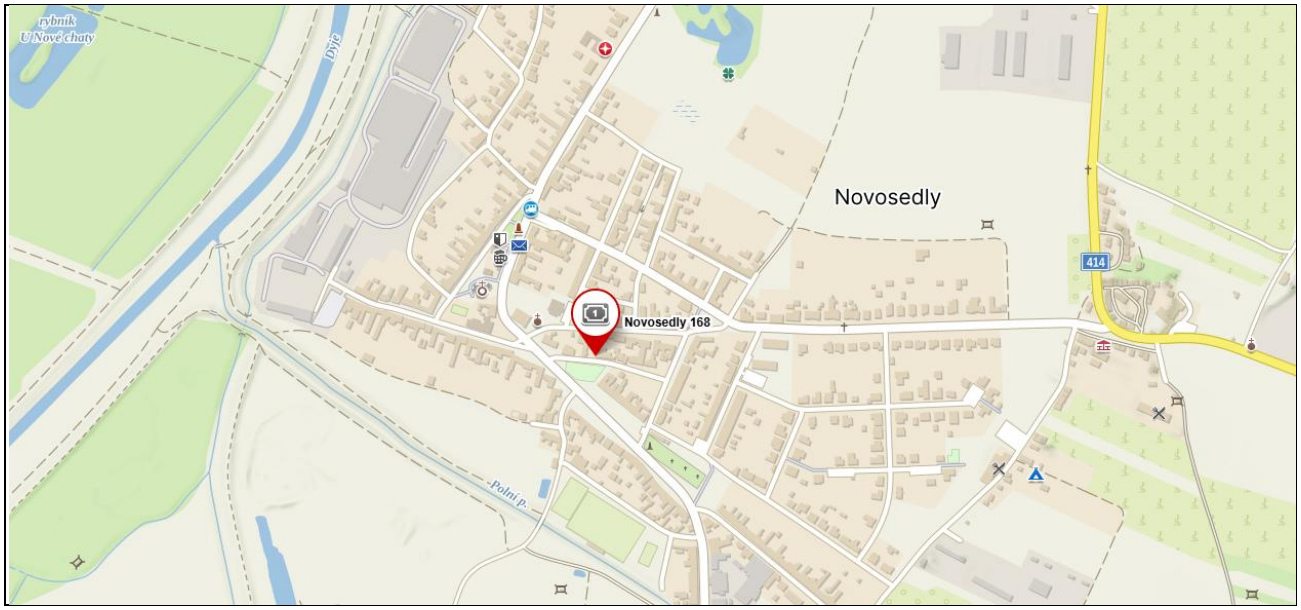


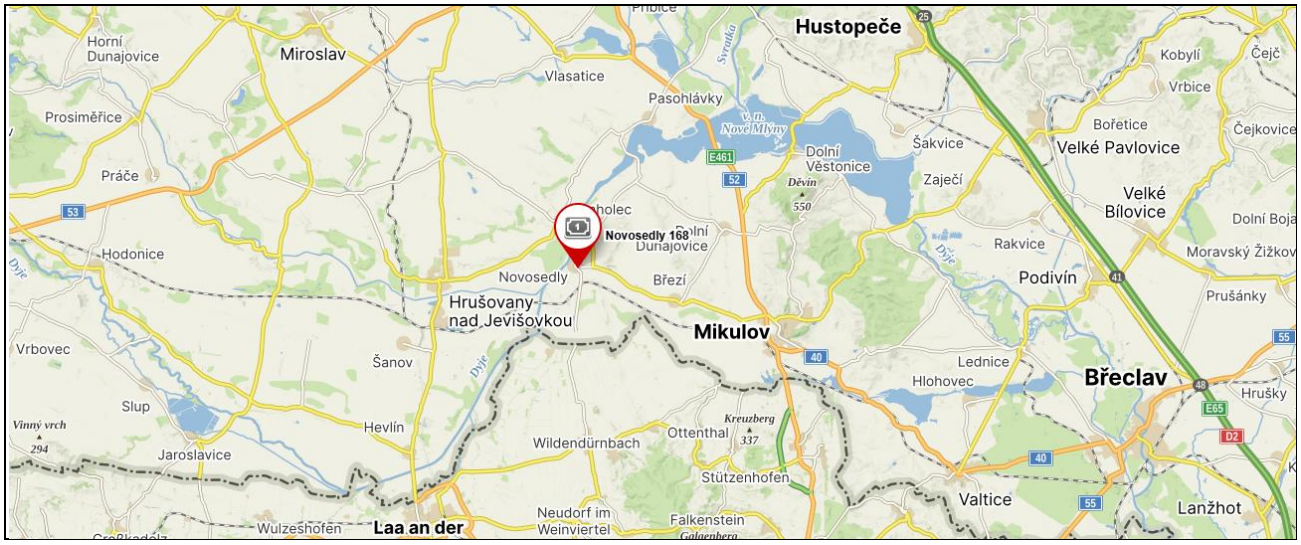




Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Novosedly 129, Novosedly
Realizovaná cena: 2 990 000,- Kč
Užitná plocha: 124 m^2
Plocha pozemku: 311 m^2

Nabízíme rodinný dům o dispozici 3+1 s verandou a zádveřím, koupelnou, samostatným WC a komorou s navazující původní letní kuchyní, kterou lze nově využít jako kotelnu (s vložkovaným komínem). K domu dále náleží garáž s navazující skladovou místností a další tři skladové budovy. K nemovitosti patří zahrada + navazující zahrada o rozloze 140 m^2 v nájmu od půdního fondu za pouhých 500 Kč ročně. Vytápění je v současné době řešeno akumulačními kamny a přímotopy, s možností předělání na plyn (přípojka u domu) nebo krbová kamna (v domě jsou 2 komíny). Odpad je sveden do jímky, u domu se nachází kanalizace.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025
Řízení č.: **V-1330/2025-704**











Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Novosedly 203, Novosedly
Nabídková cena: 3 250 000,- Kč
Užitná plocha: 125 m^2
Plocha pozemku: 667 m^2

Nabízíme k prodeji řadový koncový rohový rodinný dům 3+1. Původní stavba z roku 1920 se sedlovou taškovou střechou je bez podkroví. Veranda byla přistavěna v roce 1992. Dům je určen k rekonstrukci. Jsou zde nové vodovodní a kanalizační rozvody; jeden pokoj je již ve fázi dokončující rekonstrukce s novou elektroinstalací, omítkami a betonovou podlahou.

Zdroj: www.inem.cz, prosinec 2025









Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Novosedly 234, Novosedly
Realizovaná cena: 3 050 000,- Kč
Užitná plocha: 120 m^2
Plocha pozemku: 422 m^2
Nabízíme k prodeji samostatně stojící, přízemní rodinný dům s cihlovou konstrukcí. Dům má k dispozici 5 místností. K domu náleží dílna o ploše 30 m^2 a zahrada. Objekt je před rekonstrukcí. Dům nabízí zastřešené parkovací stání pro dvě auta.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025
Řízení č.: **V-4043/2025-704**









G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci: **spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 na pozemku parc.č. St. 199, jehož součástí je rodinný dům č.p. 168, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedly na Moravě, obci Novosedly, okrese Břeclav (LV č. 807), pro účely insolvenčního řízení.**

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

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. St. 199, jehož součástí je rodinný dům č.p. 168, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedly na Moravě, obci Novosedly, okrese Břeclav (LV č. 807), určuji ve výši

707 500,- Kč

Slovy: sedm-set-sedm-tisíc-pět-set-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 tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z místního šetření, z realizovaných cen, ale rovněž i z nabídek z realitní inzerce. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

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 91664/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.12.2025



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