TITULNÍ STRANA

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 081932 / 2026

ZNALEC: Ing. Zdeněk Doubek
Vlkova 164/4, 669 02 Znojmo

OBOR / ODVĚTVÍ / SPECIALIZACE: ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

ZADAVATEL: Mgr. Ing. Eva Hepperová,
insolvenční správkyně dlužníka Tomáše Holuba
Komárovská 2438/13 746 01 Opava

ČÍSLO JEDNACÍ: KSBR 26 INS 7515/2023



PŘEDMĚT:

ocenění bytové jednotky č. 69/3 v domě Práče č.p. 69, včetně spoluvlastnického podílu 254/1000 na společných částech domu, zapsané na LV č. 429 pro k. ú. Práče.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ____ / 2

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 12. 10. 2026

POČET STRAN / příloh: 22 / *přílohy nejsou*

SEZNAM PŘÍLOH

Název / Příloha	počet stran v příloze
nejsou	--

e-kniže

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu bytové jednotky č. 69/3, vymezené v bytovém domě Práče č.p. 69 na pozemku parc. č. 103, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 254/1000 na společných částech tohoto domu, zapsané na LV č. 429 pro obec a katastrální území Práče. Ocenění se vztahuje ke dni místního šetření 1. 9. 2026.

Pozemek parc. č. 103 není ve vlastnictví vlastníka oceňované jednotky a není součástí oceňovaného vlastnického souboru. Jeho vlastnický režim a vazba domu na tento pozemek jsou zohledněny v popisu právních poměrů a při cenovém porovnání.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudek je zpracován na objednávku insolvenční správkyně Mgr. Ing. Evy Hepperové jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka Tomáše Holuba vedené u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. KSBR 26 INS 7515/2023. Požadovaným cenovým typem je cena obvyklá ve smyslu § 219 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel v objednávce upozornil na omezenou součinnost dlužníka a možnost nezpřístupnění bytu. Znalec před místním šetřením telefonicky sjednal zpřístupnění bytu na kontaktu uváděném pro Tomáše Holuba. Při místním šetření dne 1. 9. 2026 byl přítomen muž, který byt zpřístupnil a umožnil jeho prohlídku, zaměření a pořízení fotodokumentace.

Návaznost na předchozí telefonickou domluvu a okolnosti zpřístupnění nasvědčovaly tomu, že přítomným mužem byl vlastník Tomáš Holub. Jeho totožnost však nebyla samostatně ověřena. Znalec nemá pravomoc úředně legitimovat přítomné osoby ani si vynutit předložení dokladu totožnosti. Označení přítomného muže jako pravděpodobného vlastníka proto vychází z uvedených okolností a nepředstavuje spolehlivé prokázání jeho totožnosti. Informace získané při rozhovoru jsou uváděny jako sdělení osoby přítomné při prohlídce; jejich připsání Tomáši Holubovi vychází ze stejného předpokladu o její totožnosti.

Při místním šetření nebylo zjištěno nájemní zatížení bytu. Ocenění vychází z provedené prohlídky interiéru, vlastního zaměření a zjištěného stavu nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Při výběru zdrojů dat znalec vychází z předmětu ocenění, zadané odborné otázky, účelu posudku a rozhodného dne. Pro identifikaci nemovitosti a jejích právních poměrů využívá údaje katastru nemovitostí a dokumentaci vymezení jednotky. Pro zjištění skutečného stavu, vybavení a ploch využívá místní šetření, vlastní zaměření a fotodokumentaci.

Pro cenové porovnání vyhledává údaje o převodech a cenách obdobných bytových jednotek na relevantním místním a regionálním trhu. Přednost mají dohledatelné údaje o skutečně sjednaných cenách. Při omezené dostupnosti vhodných realizovaných převodů lze využít také inzertní podklady s rozlišením jejich nabídkového charakteru. Při výběru zdrojů se posuzuje jejich věrohodnost, časová relevance a rozsah informací potřebných k posouzení srovnatelnosti nemovitostí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- Objednávka a e-mailová komunikace kanceláře insolvenční správkyně, zejména poptávka z 26. 6. 2026 a závazná objednávka z 14. 8. 2026.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 429 pro k. ú. Práče, stav k 19. 3. 2026; identifikace jednotky, vlastníka, podílu a evidovaných omezení.
- Místní šetření dne 1. 9. 2026, vlastní zaměření místností a příslušenství, technické poznámky a znalcem pořízené fotografie domu, společných prostor a bytu.
- Katastrální, ortofotografické a situační mapy; informativní údaje KN k parcele 103, LV 10002; informace znalce o přístupových parcelách 106/1, 105/1, 89/1 a 480/1.
- Výřez územního plánu s plochou Bd (znojmocity.cz) a mapový podklad povodňového rizika Geoportálu GEPRO (https://geoportal.gepro.cz/OBCE/594679#/).
- Záznamy o kupních smlouvách ve vkladových řízeních V-3024/2026-713 a V-6295/2025-713; podklady pro identifikaci realizovaných převodů a sjednaných cen.
- Archivní inzertní popis a obrazové podklady z databáze ikarus21.cz; doplňující informace o parametrech a technickém stavu porovnávané nemovitosti.
- Inzertní podklad ze serveru Sreality.cz, ID 1485946956, zachycený dne 12. 10. 2026, včetně popisu a obrazových podkladů:
  https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/hodonice-hodonice-obecni/1485946956
- Kopie prohlášení vlastníka bytového domu Práče č.p. 69 ve verzi z roku 2021, uložená v archivu znalce; podklad pro právní vymezení jednotky, jejího příslušenství, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a evidenčních ploch.

Použité právní a pojmové zdroje: zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, zejména § 219 odst. 5 jako právní základ požadovaného ocenění obvyklou cenou; zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména § 492; definice obvyklé ceny v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., použitá pouze podpůrně pro obsahové vymezení tohoto pojmu; zákon č. 254/2019 Sb. a vyhláška č. 503/2020 Sb. pro postup znalecké práce a náležitosti znaleckého posudku.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT

Katastr nemovitostí je zdrojem identifikace a evidovaných práv. Doložený LV zachycuje stav k 19. 3. 2026. Vymezení jednotky je podkladem její právní a plošné identifikace, vlastní zaměření je podkladem skutečné plochy místností pro cenový model. U inzertních ploch a popisů se zohledňuje jejich zaokrouhlení a způsob vykazování příslušenství.

Cenové záznamy z katastru nemovitostí umožňují identifikovat převáděné nemovitosti, vkladová řízení a sjednané částky. Samy však zpravidla neposkytují úplný popis technického stavu, vybavení a příslušenství při převodu. Úplná znění kupních smluv nejsou součástí cenových podkladů tohoto posudku. Údaj o podání vkladu není zaměňován za datum uzavření smlouvy. Inzertní podklady mohou doplnit popis nemovitostí a informace o nabídce na trhu; nabídková cena přitom není důkazem skutečně dosažené ceny. U těchto zdrojů se posuzuje také datum zveřejnění, případných změn a zachycení podkladu.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup zjištění údajů o nemovité věci

Znalec identifikoval bytovou jednotku podle zadání a údajů katastru nemovitostí. Termín prohlídky a zpřístupnění bytu předem sjednal telefonicky na kontaktu uváděném pro Tomáše Holuba. Dne

e-kopie

1. 9. 2026 provedl místní šetření domu a přístupových poměrů, prohlédl interiér bytu, zaznamenal jeho vybavení a technický stav, zaměřil místnosti, balkon a sklepní prostor a pořídil fotodokumentaci. Byt zpřístupnila přítomná osoba, pravděpodobně vlastník Tomáš Holub, za okolností popsaných v kapitole 1.3. Zjištěné údaje znalec následně porovnal s vymezením jednotky v kopii prohlášení vlastníka a s vlastními poznatky o domě.

3.1.2. Data zjištěná o nemovitosti

Identifikace a vlastnický soubor

Položka	Identifikace
Obec a katastrální území	Práče; kód obce 594679, kód k. ú. 726966
Jednotka / způsob využití	69/3 / byt, vymezený podle zákona č. 72/1994 Sb.
LV jednotky / vlastník	429 / Tomáš Holub
Dům	Práče č.p. 69, bytový dům, LV 288
Podíl na společných částech domu	254/1000
Pozemek pod domem	Parc. č. 103, 181 m², zastavěná plocha a nádvoří, LV 10002
Vlastník pozemku / hospodaření	Česká republika / Státní pozemkový úřad
Oceňovaný soubor	Jednotka s příslušným podílem na společných částech domu; bez vlastnického podílu k parcele 103

Poloha a okolí

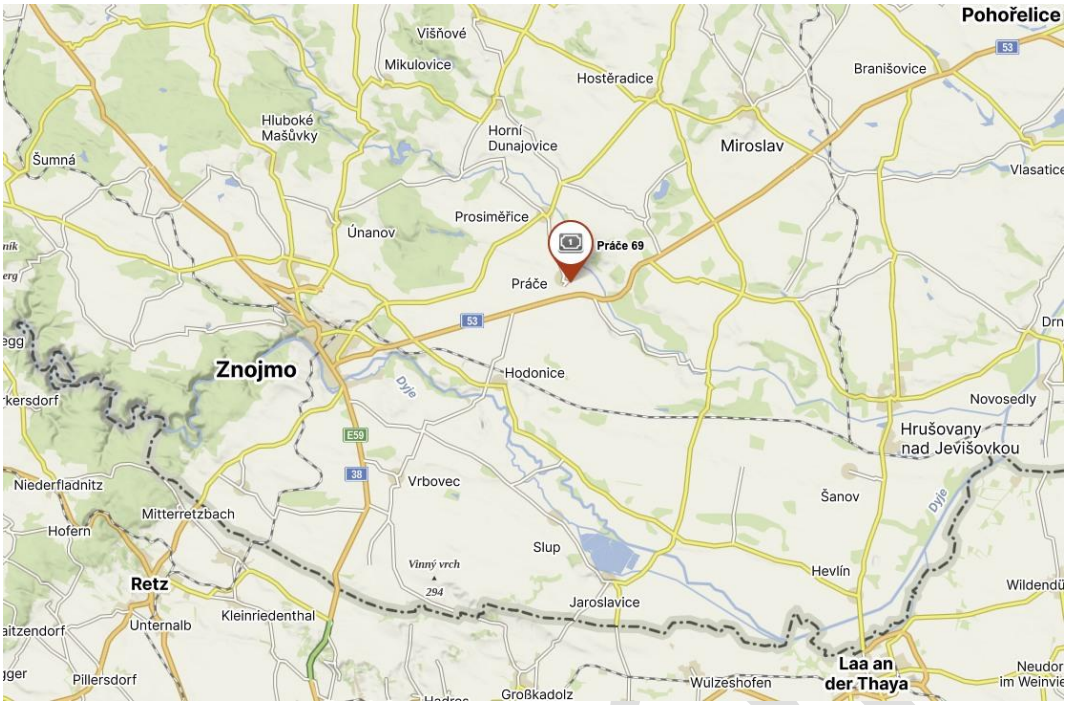
Práče leží v okrese Znojmo severovýchodně od města Znojma, s dopravní vazbou na silnici I/53. Obec má základní občanskou vybavenost, školská zařízení, obchody, sportovní a kulturní zázemí a autobusové spojení v rámci IDS JMK. Dům č.p. 69 leží ve východní části souvislé obytné zástavby, v dosahu centra obce a místních služeb. Okolí tvoří bytové a rodinné domy, zahrady a místní komunikace. Přístup k domu je z obytného prostoru mezi domy; parkování se uplatňuje na plochách v okolí.

Územní plán a povodňové riziko

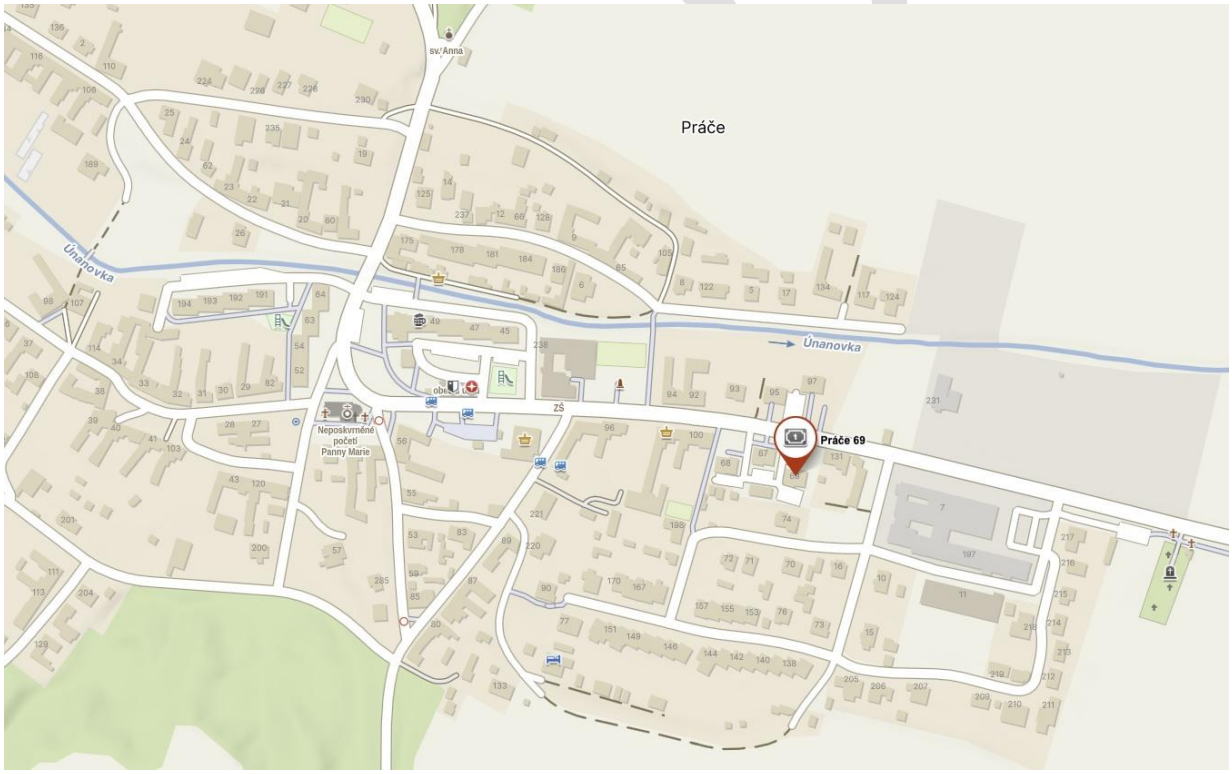
Dům se podle předloženého výřezu územního plánu nachází ve stabilizované ploše Bd - bydlení v bytových domech. Současné využití domu a jednotky odpovídá tomuto zařazení. Na použitém mapovém podkladu se zapnutými vrstvami záplavových území nebylo u domu zjištěno povodňové riziko. Toto zjištění se vztahuje k dostupnému mapovému podkladu.

e-kopie

MAPOVÉ A IDENTIFIKAČNÍ PODKLADY

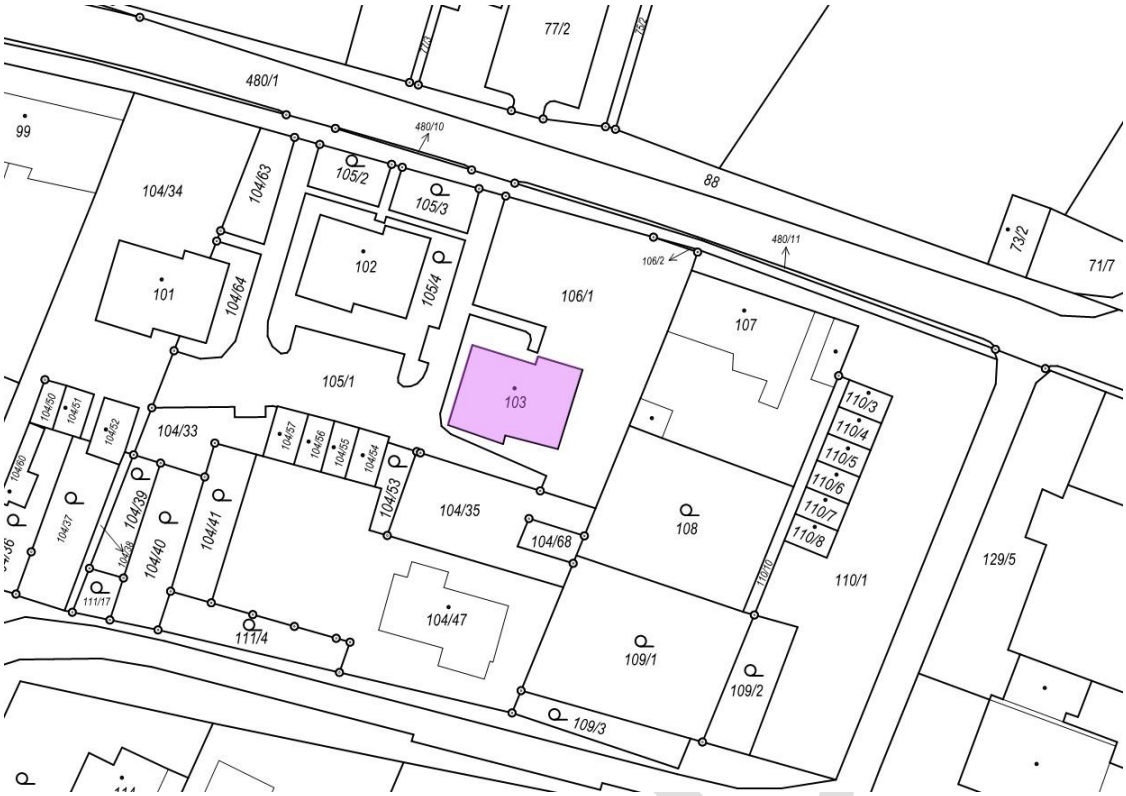


Širší poloha Práčí v regionu Znojma. Zdroj: mapy.com.



Poloha domu Práče č.p. 69 v obci. Zdroj: mapy.com.

Katastrální a ortofotografická situace

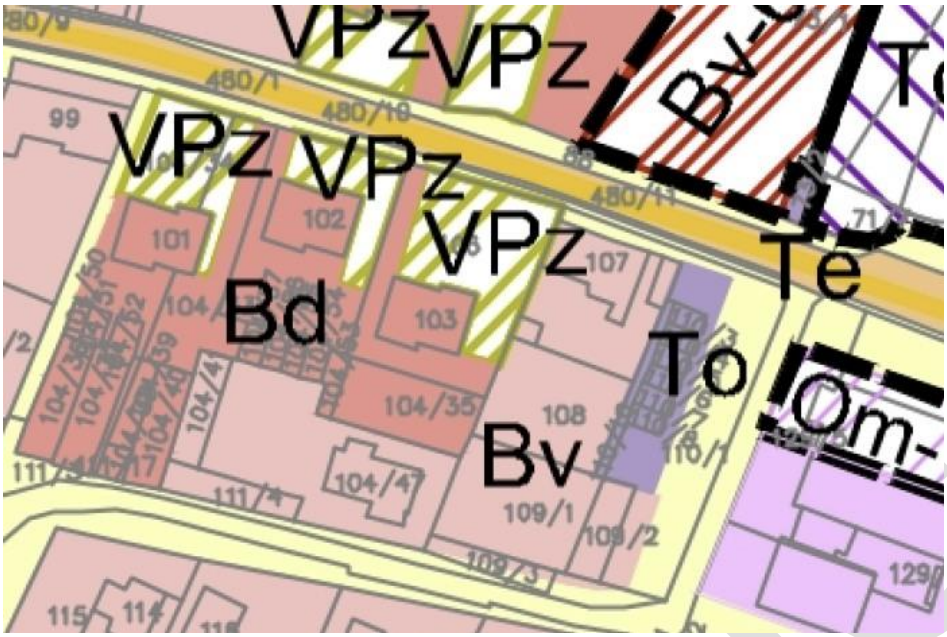


Katastrální situace se zvýrazněnou parcelou 103. Zdroj: KN.

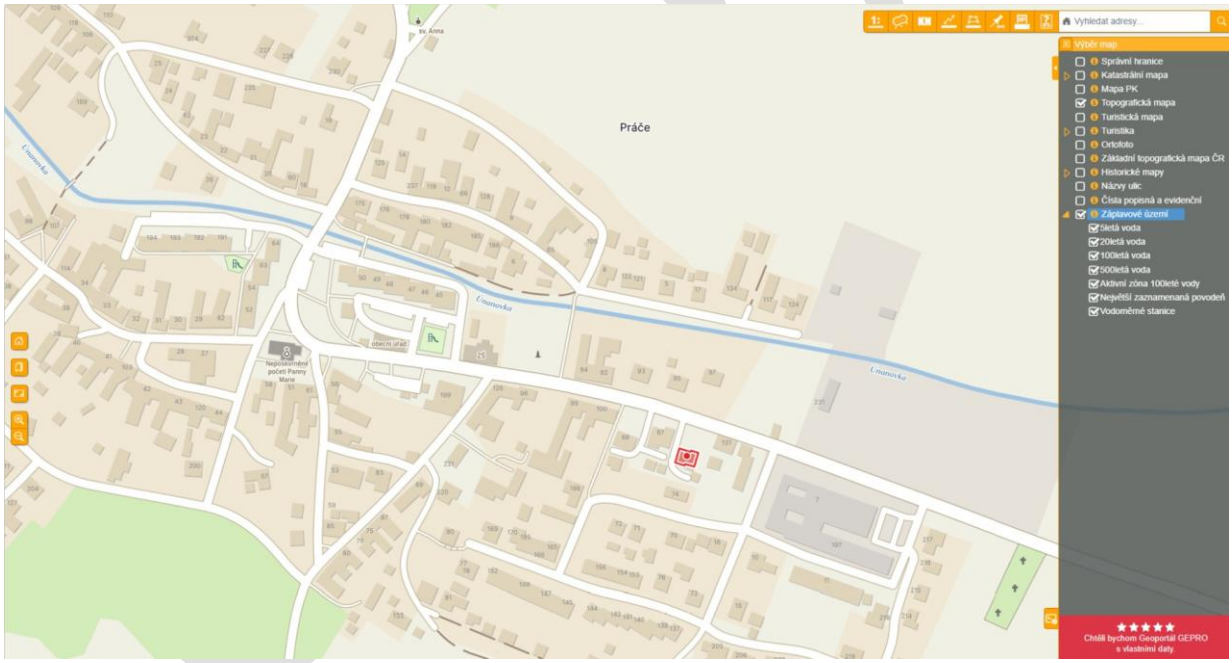


Ortofotomapa s hranicemi parcel; dům na parcele 103. Zdroj: datový server ČÚZK.

Územní plán a povodňový podklad



Dům v ploše Bd - bydlení v bytových domech, stabilizovaná plocha. Zdroj: znojmocity.cz.



Povodňový podklad GEPRO se zapnutými vrstvami záplavových území; u domu riziko nezjištěno, geoportal.gepro.cz.

Pozemek pod domem

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	103
Obec:	Práče [594679]
Katastrální území:	Práče [726966]
Číslo LV:	10002
Výměra [m²]:	181
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 69



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Parcela 103, 181 m², LV 10002; vlastník Česká republika, příslušnost hospodařit SPÚ. Zdroj: KN.

Zdroj: Informativní údaje KN z předaného podkladu.

Přístupové a pozemkové vazby

Parcela	Evidence a skutečné využití	Uváděný vlastník nebo hospodařící subjekt
103	Zastavěná plocha a nádvoří; pozemek pod domem	Česká republika; SPÚ (státní pozemkový úřad)
106/1	KN: orná půda; skutečně plocha v okolí domu a přístup	Dtto
105/1	Ostatní plocha - ostatní komunikace	Dtto
89/1	Ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Práče
480/1	Silnice	SÚS Jihomoravského kraje podle zjištění

Faktická přístupnost domu byla zjištěna při místním šetření. Pozemek pod domem i část přístupových ploch jsou ve vlastnickém nebo hospodářském režimu třetích osob. Nájemní smlouva či jiné samostatné smluvní oprávnění k těmto pozemkům nebyly součástí předložených ani získaných podkladů.

Práva a omezení podle doloženého LV

Doložený LV eviduje smluvní zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu a exekuční zápisy včetně příkazů k prodeji. Tyto zápisy jsou popsány jako právní stav evidovaný k datu výpisu. Ocenění vyjadřuje hodnotu nemovité věci, nikoli čistý výnos po úhradě dluhů. Výše zajištěných pohledávek se od cenového výsledku neodečítá. Konkrétní procesní důsledky zpeněžení a vypořádání zajištění jsou předmětem insolvenčního řízení.

Dům a společné části

Jde o starší zděný bytový dům s plochou střechou, sklepním podlažím a dvěma nadzemními podlažími; znalcem byl zjištěn rok výstavby 1965. V domě jsou vymezeny čtyři bytové jednotky.

Stav domu odpovídá jeho stáří a provedeným úpravám. Fasáda je omítaná, okna jsou převážně plastová. Ve společných komunikačních prostorách se vyskytuje lokální opotřebení omítek. Prohlídka měla především vizuální charakter a nepředstavuje stavebně technický audit.

Byt a jeho vybavení

Jednotka 69/3 má dispozici 3+1. Tvoří ji kuchyně, obývací pokoj, dva další pokoje, chodba, šatna, koupelna a samostatné WC. Vymezení jednotky ji označuje jako byt v 1. NP vlevo. K bytu funkčně přísluší balkon a sklepní prostory.

Podlahy obytných místností jsou plovoucí, v části komunikačních prostor a hygienického zázemí je dlažba a keramické obklady. Okna jsou plastová s dvojsklem. Byt má kuchyňskou linku, koupelnu s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Elektroinstalace byla podle sdělení při šetření obnovena přibližně před dvěma lety. Vytápění je elektrické; podle sdělení jsou pod podlahami topné fólie, dále jsou osazeny infrapanely. Ohřev vody zajišťuje malý lokální elektrický ohřívač. Skryté uložení topných fólií nebylo ověřováno destruktivním průzkumem; údaj je převzat ze sdělení při prohlídce.

Byt je vybavený a užívaný, dle zjištění bez nájemního zatížení. Interiér prošel dílčími úpravami a je způsobilý běžnému bydlení; hygienické zázemí a části povrchů mají starší standard. Fotografie zachycují dekorativní úpravy místností, průběžné užívání a běžné opotřebení. PENB nebyl předložen.

FOTODOKUMENTACE Z MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ



Foto 1 Dům a přístup



Foto 2 Dům ze strany SV



Foto 3 Dům, zadní strana



Foto 4 Společné schodiště, vstup do domu

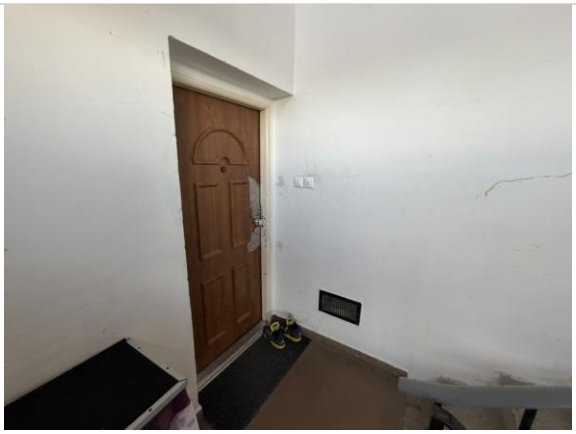


Foto 5 Vstup do bytu



Foto 6 Chodba bytu

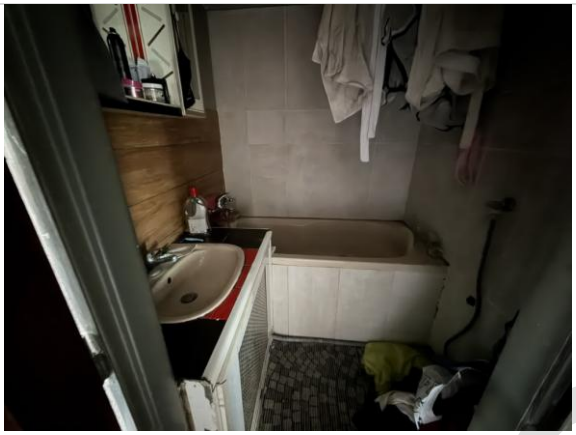


Foto 7 Koupelna



Foto 8 Samostatné WC



Foto 9 Kuchyně



Foto 10 Pokoj



Foto 11 Obývací pokoj



Foto 12 Elektrický ohřívač TUV



Foto 13 Sklepní prostor

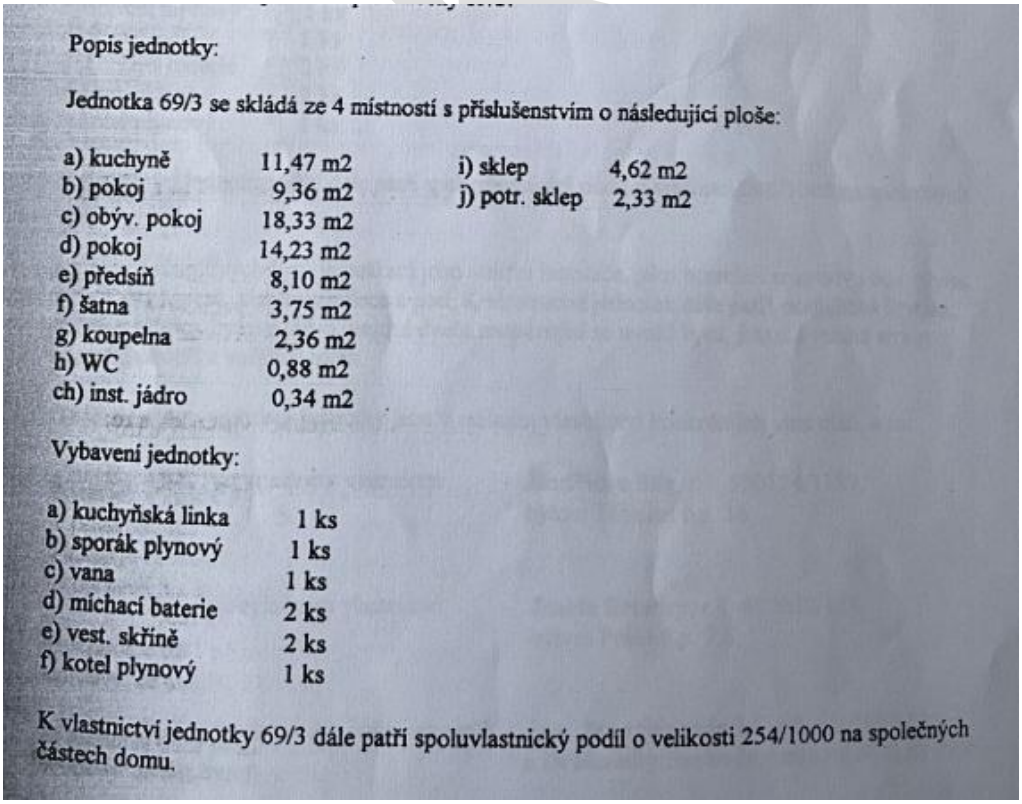
e-kopie

Plochy podle vlastního zaměření a vymezení jednotky

Prostor	Vlastní zaměření m²	Vymezení jednotky m²
Pokoj větší	14,41	14,23
Obývací pokoj	18,17	18,33
Pokoj menší	9,47	9,36
Kuchyně	11,46	11,47
Chodba / předsíň	7,92	8,10
Šatna	3,81	3,75
Koupelna	2,18	2,36
WC	0,76	0,88
Instalační jádro	Samostatně se nezaměřuje	0,34
Byt bez sklepů a balkonu	68,18	68,82
Sklepní plocha	7,87	4,62 + 2,33 = 6,95
Balkon	0,80 × 3,06 = 2,45	V získaném výčtu neuveden

Chodba byla zaměřena jako součet 6,64 + 1,28 m². Vnitřní plochy místností činí celkem 68,18 m². Vymezení jednotky vykazuje 68,82 m² včetně instalačního jádra 0,34 m²; součet odpovídajících místností bez jádra je 68,48 m². Rozdíl oproti vlastnímu zaměření činí 0,30 m². Pro cenový výpočet se vychází z vlastního zaměření, nikoli z plošného údaje převzatého z vymezení jednotky.

informace získané z prohlášení vlastníka:



Popis jednotky:

Jednotka 69/3 se skládá ze 4 místností s příslušenstvím o následující ploše:

a) kuchyně	11,47 m2	i) sklep	4,62 m2
b) pokoj	9,36 m2	j) potr. sklep	2,33 m2
c) obýv. pokoj	18,33 m2		
d) pokoj	14,23 m2		
e) předsíň	8,10 m2		
f) šatna	3,75 m2		
g) koupelna	2,36 m2		
h) WC	0,88 m2		
ch) inst. jádro	0,34 m2		

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vana	1 ks
d) míchací baterie	2 ks
e) vest. skříně	2 ks
f) kotel plynový	1 ks

K vlastnictví jednotky 69/3 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 254/1000 na společných částech domu.

kopie

Vymezení jednotky přiřazuje k bytu dva sklepy označené 69/3 o plochách 4,62 a 2,33 m². Ve vlastním zaměření je pro sklepní prostor zaznamenána plocha 7,87 m²; tato skutečně zaměřená plocha je použita v cenovém modelu. Balkon má zaměřené rozměry 0,80 × 3,06 m, tedy 2,448 m², pro přehled zaokrouhleno na 2,45 m².

Složka	Skutečná plocha m²	Započtení	Započ.pl. m²
Místnosti bytu	68,18	100 %	68,180
Sklepní plocha	7,87	50 %	3,935
Balkon	2,45	50 %	1,225
Celkem			73,340

Započitatelná plocha (Započ.pl.) je pomocná plocha pro cenové porovnání, tvořená podlahovou plochou bytu a plochami příslušenství upravenými podle jejich užitného a cenového významu. V tomto posudku se plocha bytu započítává ze 100 %, balkon a sklepní prostory z 50 %. Nižší započtení příslušenství vyjadřuje jeho nižší užitný a cenový příspěvek oproti vnitřní ploše bytu. Započ.pl. oceňované jednotky činí 73,34 m². Tento srovnávací údaj nemění právní vymezení jednotky ani její spoluvlastnický podíl.

3.1.3. Zvolený způsob ocenění a metodický přístup

Předmětem znaleckého úkolu je určení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení podle § 219 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon. Toto ustanovení stanoví požadovaný cenový typ, avšak neobsahuje vlastní definici obvyklé ceny ani podrobný postup jejího určení. Pro obsahové vymezení pojmu je podpůrně použita definice obvyklé ceny uvedená v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. Použití této definice zde neznamená převzetí oceňovacího režimu tohoto zákona a jeho prováděcí oceňovací vyhlášky.

Obvyklá cena je v tomto posudku chápána jako cena dosažitelná při prodeji stejného nebo obdobného majetku za obvyklých obchodních podmínek v daném místě a čase. Zohledňují se vlastnosti nemovitosti, její technický stav, vybavení, příslušenství a právní poměry. Do výsledku se nepromítá finanční tíseň konkrétního prodávajícího, osobní vztah mezi účastníky obchodu ani zvláštní obliba. Samotný insolvenční účel ocenění není důvodem pro srážku za nucený nebo urychlený prodej.

Pro oceňovanou bytovou jednotku je zvolen porovnávací přístup. Vychází z vyhledání cenových údajů o obdobných nemovitostech, posouzení jejich srovnatelnosti a vyhodnocení rozdílů vůči předmětu ocenění. Přednost mají údaje o skutečně sjednaných cenách. Při omezené dostupnosti vhodných realizovaných převodů lze soubor doplnit relevantními inzertními informacemi, při rozlišení jejich nabídkového charakteru a odůvodnění jejich použití, cenových korekcí a významu při vyhodnocení. Takové doplnění samo o sobě nemění požadovaný cenový typ, pokud výsledný závěr nadále vyjadřuje cenu dosažitelnou za obvyklých obchodních podmínek.

Pro porovnání se plochy bytů a příslušenství převádějí na jednotný srovnávací základ. Rozdíly v poloze, velikosti, technickém stavu, vybavení, podlaží, příslušenství a dalších cenotvorných vlastnostech se posuzují jednotlivě a vyjadřují souhrnným korekčním koeficientem KC. Význam jednotlivých údajů se stanoví podle jejich věcné a časové srovnatelnosti, věrohodnosti a úplnosti. Konkrétní korekce a váhy jsou odůvodněny při analýze vybraných dat.

Cena jednotky zahrnuje příslušný podíl na společných částech domu. Nákladový ani výnosový způsob není pro určení obvyklé ceny tohoto bytu zvolen jako rozhodující. Samostatné určení ceny zjištěné není předmětem znaleckého úkolu.

ekopie

3.1.4. Určení kritérií výběru dat pro posouzení obvyklé ceny

Výběr porovnávacích údajů se řídí jejich využitelností pro posouzení obvyklé ceny oceňované jednotky k rozhodnému dni. Posuzuje se zejména věcná, místní a časová srovnatelnost, druh cenového údaje a dostatečnost informací o porovnávané nemovitosti. Pro výběr dat se uplatňují následující kritéria:

Kritérium	Vymezení pro výběr dat
Identifikace a dohledatelnost	Možnost jednoznačně určit nemovitost, zdroj cenového údaje a souvislost ceny s předmětem převodu nebo nabídky.
Druh cenového údaje	Přednost údajů o skutečně sjednaných cenách; rozlišení realizovaných převodů a nabídkových požadavků.
Poloha	Shodná nebo srovnatelná lokalita z hlediska dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti, charakteru okolí a postavení na trhu bydlení.
Velikost a dispozice	Srovnatelná podlahová plocha, dispoziční řešení a užitná hodnota bytu; posouzení vlivu velikosti na jednotkovou cenu.
Technický stav a vybavení	Stáří, opotřebení, rozsah modernizace, standard povrchů a hygienického zázemí, vytápění a další vybavení.
Dům a podlaží	Konstrukční provedení a stav domu, umístění bytu v domě, přístupnost, výtah a stav společných částí.
Příslušenství	Rozsah a využitelnost balkonů, sklepů a dalších vedlejších prostor; možnost sjednotit vykazované plochy pro porovnání.
Právní poměry	Forma a rozsah vlastnictví, vazba na pozemek pod domem, přístupové poměry a případná omezení užívání nebo obchodovatelnosti.
Časová relevance	Časový vztah převodu nebo nabídky k rozhodnému dni a možnost posoudit případné změny cenové úrovně.
Úplnost a věrohodnost informací	Dostatečnost údajů o plochách, technickém stavu, příslušenství a podmínkách převodu nebo nabídky; možnost jejich ověření.

Údaj, který vykazuje podstatné odlišnosti nebo omezenou vypovídací schopnost, lze využít pouze při odůvodnění jeho relevance a potřebných úprav. Pokud jeho vhodnost nelze dostatečně posoudit, nezařadí se do rozhodujícího porovnání. Výběr konkrétních údajů a důvody jejich zařazení jsou uvedeny v následující kapitole.

3.1.5. Výčet vybraných srovnatelných údajů pro určení ceny obvyklé

Vzorek 1 – Práče, jednotka 69/4

Realizovaný převod jiné jednotky ve stejném domě Práče č.p. 69, LV 430, k. ú. Práče. Záznam V-3024/2026-713, ID listiny 97038877010, uvádí cenu 3 200 000 Kč a podání vkladu 1. 4. 2026. Znalec měl možnost tuto jednotku osobně prohlédnout a zaměřit. Jde o byt 3+1 s vnitřní plochou 68,76 m² a dvěma sklepy o plochách 4,56 a 2,38 m², celkem 6,94 m². Započ.pl. činí 72,23 m². Podle vlastních zjištění znalce jde o standardně vybavený byt v dobrém stavu s vlastním zdrojem

tepla. Cenový záznam neobsahuje podrobný přehled případných změn interiéru mezi prohlídkou znalce a realizovaným převodem; tato omezená informace je zohledněna při vyhodnocení vzorku.

Vzorek má nejvyšší význam díky stejnému domu, mikroploze, společným konstrukcím, přístupovým poměrům a státnímu pozemku pod domem. Rozdíly ve velikosti a příslušenství jsou nejprve promítnuty do jednotného plošného základu.





Vzorek 2 - Práče, jednotka 48/4

Realizovaný převod jednotky v domě Práče č.p. 48, LV 453, k. ú. Práče. Záznam V-6295/2025-713, ID listiny 92040240010, uvádí cenu 2 651 250 Kč a podání vkladu 21. 7. 2025. Podle inzertního popisu jde o byt 1+1 rekonstruovaný v roce 2025. Samotný byt má přibližně 32 m², balkon 4 m² a sklep 3 m²; souhrnných 39 m² proto není vnitřní plochou bytu. V modelu činí Započ.pl. 35,50 m².

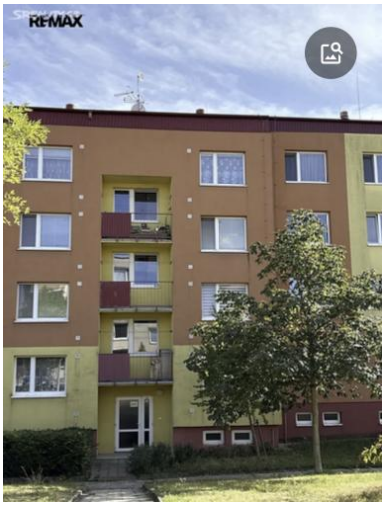
Rekonstrukce zahrnovala elektroinstalaci, rozvody vody, odpady a hygienické zázemí se sprchovým koutem a WC. Byt je podle inzertního popisu vybaven klimatizací, elektrickým přímotopem, elektrickým bojlerem, bezpečnostními vstupními dveřmi a novými zárubněmi. Dům podle popisu prošel úpravou fasády a výměnou oken za plastová s dvojsklem v roce 2020. Orientace je uvedena na jih a jihovýchod. Inzertní podklady nejsou jednoznačné ohledně dokončení a vybavení kuchyňské linky při realizovaném převodu; její přítomnost ani absence proto není použita jako samostatný důvod cenové korekce. Vzorek je výrazně menší a podle doloženého rozsahu úprav více modernizovaný než oceňovaný byt.



Vzorek 3 - Hodonice, Obecní

Nabídka bytu 2+1 s komorou v osobním vlastnictví, užitná plocha 54 m², balkon 2 m², zděný uzamykatelný sklep 15 m². Byt se nachází v horním obytném podlaží panelového domu bez výtahu, je v původním stavu k modernizaci. Dům je dle nabídky ve velmi dobrém stavu, s upravenou fasádou a plastovými okny, rok kolaudace je uveden 1980. Vytápění je ústřední dálkové. Nabídková cena činí 2 690 000 Kč; sjednaná cena nebyla doložena. Započ.pl. činí 62,50 m². Inzerce byla vložena 25. 8. 2026, upravena 4. 9. 2026 a zachycena 12. 10. 2026; ID 1485946956.

https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/hodonice-hodonice-obecni/1485946956





3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Vnitřní plochy bytu a plochy příslušenství byly odděleny. U všech vzorků byly balkon a sklep započteny po 50 %. Sjednaná nebo nabídková cena byla dělena výslednou Započ.pl. Databázové jednotkové ceny nebyly převzaty bez této kontroly. Zejména u jednotky 48/4 odpovídá údaj 39 m² souhrnu bytu a příslušenství, takže přímý přepočet na 39 m² neposkytuje jednotkovou cenu za samotný byt.

Každý vzorek byl vyhodnocen ve vztahu k jednotce 69/3 a její Započ.pl. 73,34 m². Souhrnný KC upravuje jednotkovou cenu vzorku; hodnota nižší než 1 cenu snižuje, hodnota vyšší než 1 ji zvyšuje. Znalec posoudil také časový odstup jednotlivých převodů a nabídkového údaje od rozhodného dne 1. 9. 2026. S ohledem na dostupné cenové podklady a jejich vyhodnocení v rámci porovnávacího souboru dospěl k závěru, že samostatná časová korekce není v tomto případě potřebná. Časová relevance jednotlivých údajů je zohledněna při jejich výběru a stanovení jejich váhy. Později zachycená nabídka v Hodonicích je použita jako podpůrný údaj.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Vzorek	Typ	Cena Kč	Byt m²	Balkon m²	Sklep m²	Započ.pl. m²
Práče 69/4	realizace	3 200 000	68,76	0,00	6,94	72,23
Práče 48/4	realizace	2 651 250	32,00	4,00	3,00	35,50
Hodonice Obecní	nabídka	2 690 000	54,00	2,00	15,00	62,50

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Porovnávací analýza posuzuje jednotku jako funkční celek s příslušenstvím a podílem na společných částech domu. Nejprve stanoví srovnatelné jednotkové ceny na společném plošném základě, poté uplatní souhrnné korekce a význam jednotlivých údajů. Nabídkový vzorek není statisticky vydáván za realizovaný převod.

Vybraný porovnávací soubor tvoří dva doložené realizované převody bytů v Práčích a jedna podpůrná nabídka bytu v Hodonicích. Nejvyšší srovnávací význam má převod jednotky 69/4 ve stejném domě, obdobné velikosti a stejné dispozice. Realizovaným převodům je přiznána souhrnná váha 85 %, nabídkovému údaji váha 15 %. Konkrétní korekce a váhy jednotlivých vzorků jsou odůvodněny níže. Výsledek je následně kontrolován také porovnáním s nejbližší realizací a výpočtem pouze z realizovaných převodů.

ekonie

4.1.1. Data a informace pro stanovení ceny obvyklé a jejich vyhodnocení

Práče 69/4 - KC 1,00, váha 65 %

Jde o nejbližší srovnávací údaj ve stejném domě, při obdobné velikosti a stejné dispozici 3+1. Právní vazba na pozemek pod domem a společné konstrukce jsou shodné. Rozdíl sklepní plochy a balkon jsou zohledněny v Započ.pl. Podklad neprokazuje takový rozdíl interiérového standardu při převodu, který by odůvodnil další jednoznačnou peněžní úpravu. Proto je použit KC 1,00. Omezená aktuálnost detailního popisu interiéru je přiznána v podmínkách přesnosti. Nejvyšší váha je dána věcnou podobností a časově blízkým převodem.

Práče 48/4 - KC 0,65, váha 20 %

Byt 1+1 má méně než polovinu vnitřní plochy oceňovaného bytu a prošel v roce 2025 podstatně širší rekonstrukcí. Menší celková pořizovací částka a modernizovaný standard podporují vyšší jednotkovou cenu. Pro přenos na větší byt 3+1 s dílčími úpravami je použita souhrnná korekce ve výši 35 %, tedy KC 0,65, zohledňující především rozdíl velikosti a rozsahu modernizace. Nejednoznačně doložené vybavení kuchyňské linky není samostatným důvodem této korekce. Váha 20 % vyjadřuje nižší srovnatelnost vzorku vzhledem k rozdílu velikosti, časovému odstupu převodu a plochám převzatým z inzertních podkladů.

Hodonice Obecní - KC 0,95, váha 15 %

Nabídka poskytuje podpůrnou informaci o cenové hladině bytů v regionálním zázemí Znojma. Panelová konstrukce, horní podlaží bez výtahu a původní stav interiéru se liší od oceňovaného bytu; proti tomu stojí vybavenost Hodonic, upravený dům a velký sklep. Nabídková cena vyjadřuje požadavek prodávajícího, nikoli doloženou cenu uskutečněného obchodu. Tento rozdíl je spolu s věcnými odlišnostmi zohledněn v souhrnném KC 0,95. Jde o výslednou společnou korekci, nikoli o samostatně stanovenou pětiprocentní srážku pouze za nabídku. Další nabídkový ani časový koeficient se neuplatňuje. Váha 15 % odpovídá podpůrnému významu údaje, jeho nabídkovému charakteru a zachycení po rozhodném dni ocenění.

Vzorek	Započ.pl. m²	Cena Kč/m²	KC	Upravená Kč/m²	Váha
Práče 69/4	72,23	44 303	1,00	44 303	65 %
Práče 48/4	35,50	74 683	0,65	48 544	20 %
Hodonice Obecní	62,50	43 040	0,95	40 888	15 %

Koeficienty a váhy vyjadřují odborné posouzení srovnatelnosti a vypovídací schopnosti jednotlivých podkladů. Nejvyšší význam je přiznán realizovanému převodu obdobného bytu ve stejném domě. Druhá realizace a upravený nabídkový údaj doplňují posouzení cenové hladiny. Výpočet představuje přezkoumatelné odvození porovnávací hodnoty, která je následně vyhodnocena jako podklad pro určení obvyklé ceny podle § 219 odst. 5 insolvenčního zákona.

4.1.2. Přepočet na oceňovanou jednotku a vyhodnocení

Vzorek	Upravená cena Kč/m²	Indikace pro 73,34 m² Kč
Práče 69/4	44 303	3 249 176
Práče 48/4	48 544	3 560 218
Hodonice Obecní	40 888	2 998 726

e-kopie

Vážená jednotková hladina: 0,65 × 44 302,92 + 0,20 × 48 544,01 + 0,15 × 40 888,00 = 44 638,90 Kč/m² Započ.pl.

Výpočtová hodnota: 73,34 m² × 44 638,90 Kč/m² = 3 273 817 Kč.

Po zaokrouhlení a vyhodnocení výsledku ve vztahu k nejbližšímu realizovanému převodu a přesnosti podkladů činí obvyklá cena oceňované jednotky podle § 219 odst. 5 insolvenčního zákona 3 250 000 Kč.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Započ.pl. oceňovaného bytu činí 73,34 m². Upravené jednotkové údaje se pohybují přibližně od 40 888 do 48 544 Kč/m² Započ.pl. Vážená jednotková hladina činí 44 639 Kč/m² a výpočtový výsledek 3 273 817 Kč. Nejbližší realizace ve stejném domě samostatně indikuje přibližně 3 249 176 Kč pro oceňovanou plochu. Zaokrouhlený výsledek 3 250 000 Kč je tomuto údaji blízký.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Rozhodujícím věcným podkladem je realizovaný prodej jednotky 69/4 ve stejném domě. Tento převod zachycuje místní cenovou hladinu, společné technické vlastnosti domu i vztah k pozemku pod domem. Oceňovaný byt je obdobné velikosti a stejné dispozice, má vlastní zaměření a balkon. Jeho dílčí modernizace a starší hygienické zázemí odpovídají střednímu obytnému standardu. Cenová indikace nejbližší realizace činí po přepočtu na Započ.pl. oceňované jednotky přibližně 3 249 176 Kč.

Pozemek parc. č. 103 pod bytovým domem je ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit Státního pozemkového úřadu. K oceňované jednotce nenáleží spoluvlastnický podíl na tomto pozemku a pozemek není součástí ocenění. Rozhodující srovnávací prodej jednotky 69/4 byl uskutečněn při shodném vlastnickém režimu pozemku pod domem. Případný cenový vliv tohoto uspořádání je již zahrnut v dosažené ceně srovnávací jednotky. Z dostupného porovnání proto nevyplývá důvod pro další samostatnou cenovou srážku pouze za absenci spoluvlastnického podílu na státním pozemku; u nejbližšího vzorku by taková srážka tento vliv zohledňovala opakovaně.

Další realizovaný převod ve stejné obci a upravená nabídka v Hodonicích doplňují posouzení cenové hladiny. Nabídkovému údaji je přiznán podpůrný význam a nižší váha. Výsledek celého porovnávacího souboru činí před zaokrouhlením 3 273 817 Kč. Po zohlednění přesnosti podkladů a rozhodujícího významu převodu ve stejném domě je obvyklá cena podle § 219 odst. 5 insolvenčního zákona určena částkou 3 250 000 Kč.

Výsledná cena vyjadřuje cenu dosažitelnou za obvyklých obchodních podmínek při stavu a cenové úrovni posuzovaných k rozhodnému dni. Insolvenční situace dlužníka není promítnuta srážkou za tíseň. Výsledek nezahrnuje vlastnictví parcely 103 a nesnižuje se o výši zajištěných pohledávek.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Byly zkontrolovány identifikace jednotek, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, rozlišení sjednaných a nabídkových cen a plošné součty. Vlastní zaměření místností oceňovaného bytu činí 68,18 m², sklepní plocha 7,87 m² a balkon po zaokrouhlení 2,45 m². Započ.pl. činí 68,18 + 3,935 + 1,225 = 73,34 m². U srovnávacích vzorků činí Započ.pl. 72,23; 35,50 a 62,50 m².

e-kopie

Cenové údaje byly přepočteny na jednotný plošný základ. Váhy 65 + 20 + 15 % dávají 100 %. Souhrnné koeficienty byly uplatněny pouze jednou. Nabídkový charakter třetího vzorku je zohledněn v jeho souhrnné korekci a nižší váze; další nabídková korekce nebyla použita.

Kontrolní výpočet pouze ze dvou realizovaných převodů, při zachování vzájemného poměru jejich vah 65 : 20 a jejich přepočtu na součet 100 %, indikuje přibližně 3 322 363 Kč. Zařazení upraveného nabídkového údaje snižuje výpočtový výsledek na 3 273 817 Kč, tedy přibližně o 1,46 %. Samotná nejbližší realizace ve stejném domě indikuje přibližně 3 249 176 Kč. Určená obvyklá cena 3 250 000 Kč tak odpovídá především nejbližšímu realizovanému převodu; nabídkový údaj není pro tento závěr určujícím podkladem.

Přesnost výsledku je ovlivněna omezeným počtem realizovaných převodů, rozsahem informací o stavu srovnávacích bytů při převodu a nabídkovým charakterem třetího údaje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve vyhodnocení podkladů a v podmínkách správnosti závěru.

e-kopie

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu bytové jednotky č. 69/3, vymezené v bytovém domě Práče č.p. 69 na pozemku parc. č. 103, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 254/1000 na společných částech tohoto domu, zapsané na LV č. 429 pro obec a katastrální území Práče. Ocenění se vztahuje ke dni místního šetření 1. 9. 2026.

6.2. ODPOVĚĎ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 69/3 v domě Práče č.p. 69, včetně spoluvlastnického podílu 254/1000 na společných částech domu, bez vlastnického podílu k pozemku parc. č. 103, určená porovnávacím přístupem pro účely insolvenčního řízení podle § 219 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., činí při stavu a cenové úrovni posuzovaných ke dni 1. 9. 2026 po zaokrouhlení:

3 250 000 Kč

Slovy: tři miliony dvě stě padesát tisíc korun českých.

Výsledek vychází především z doložených realizovaných převodů, zejména z prodeje obdobné jednotky ve stejném domě. Porovnávací soubor je doplněn upraveným podpůrným nabídkovým údajem. Plošným základem ocenění je vlastní zaměření a Započ.pl. 73,34 m². Podmínky správnosti závěru a skutečnosti ovlivňující jeho přesnost jsou uvedeny v kapitole 6.3.

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Cenové podklady.

Porovnávací soubor obsahuje dvě doložené sjednané ceny a jednu podpůrnou nabídku. Sjednané ceny jsou identifikovány cenovými záznamy, nikoli úplnými texty kupních smluv. Údaje o podání vkladu nejsou vydávány za data uzavření smluv. Nabídková cena je rozlišena od ceny uskutečněného převodu a její charakter je zohledněn při cenové korekci a stanovení váhy. Rozhodující význam má realizovaný převod obdobného bytu ve stejném domě.

Časové hledisko.

Rozhodným dnem ocenění je 1. 9. 2026. Časový odstup jednotlivých cenových údajů byl posouzen; znalec dospěl k závěru, že samostatná časová korekce není v tomto případě potřebná. Nabídka v Hodonicích byla vložena 25. 8. 2026, upravena 4. 9. 2026 a zachycena 12. 10. 2026. Později zachycený obsah nabídky není úplným dokladem jejího obsahu a cenového požadavku k rozhodnému dni. Proto je tato informace použita s podpůrným významem a nižší váhou.

Plochy a příslušenství.

Výpočet používá vlastní zaměření 68,18 m², sklepní plochu 7,87 m² a balkon 2,45 m². Vymezení jednotky uvádí odlišné evidenční plochy a dva sklepy. U srovnávacích vzorků jsou plochy převzaty z dostupných podkladů nebo z inzertních popisů. Započtení příslušenství po 50 % je odborným srovnávacím postupem.

e-kopie

Stav srovnávací jednotky 69/4.

Detailní popis interiéru pochází ze znalci dostupných podkladů. Nový cenový záznam neobsahuje soupis pozdějších změn. Tato omezená aktuálnost snižuje přesnost hodnocení interiérového standardu, přesto má vzorek nejvyšší věcnou podobnost.

Stav srovnávací jednotky 48/4.

Popis technického stavu a členění ploch vycházejí z inzertních podkladů. Vybavení kuchyňské linky při realizovaném převodu není z dostupných podkladů jednoznačně doloženo; její přítomnost ani absence nebyla použita jako samostatný důvod cenové korekce.

Právní stav a pozemky.

Doložený LV jednotky zachycuje stav k 19. 3. 2026. Cenové ocenění předpokládá shodu relevantního majetkového rozsahu jednotky a podílu s rozhodným dnem. Pozemek pod domem je státní; smluvní podklad k jeho užívání nebyl předložen. Přístup přes uvedené parcely je popsán fakticky a podle údajů znalce.

Rozsah prohlídky.

Zjištění vycházejí z vizuální prohlídky a zaměření. Skryté konstrukce, technické revize a destruktivní průzkum nebyly součástí úkonu. Údaj o topných fóliích pod podlahami pochází ze sdělení při šetření. PENB nebyl předložen.

Odborné korekce.

Koeficienty a váhy představují odborný úsudek o popsaných odlišnostech, nikoli výsledek statistické kalibrace. Výsledek je zaokrouhlen s ohledem na přesnost podkladů. Není prognózou výtěžku konkrétní dražby ani částkou po úhradě dluhů.

e-kopie

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna podle objednávky zadavatele.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, s oprávněním získaným podle zákona č. 36/1967 Sb., zapsaný podle § 46 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb. v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Číslo položky evidence posudků: 081932 / 2026.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI

6.5. DATUM A PODPIS

12. 10. 2026

Ing. Zdeněk Doubek

e-kopie