

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 47695/2026

(označení 9119-246/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí, spoluvlastnického podílu ve výši 1/3: bytové jednotky č. 161/5, umístěné v bytovém domě č.p. 161,162,163 stojícím na pozemku parc.č. St. 403, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 518/21477 na společných částech bytového domu č.p. 161,162,163, který stojí na pozemku parc.č. St. 403, a pozemku parcela č. St. 403, vše v katastrálním území Pardubice, obci Rybitví, katastrální území Rybitví (LV 828, 622), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
IČ: 19863152
Sp. Zn. **KSPA 53 INS 2429 / 2026**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 30.6.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 17 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 8.7.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem 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. 622 pro k.ú. Rybitví ze dne 25.2.2026

Výpis z KN LV č. 828 pro k.ú. Rybitví ze dne 25.2.2026

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 30.6.2026.

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](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 spoluvlastník je v KN na LV č. 828 uveden: k datu 25.2.2026

Vopršal Martin, č. p. 78, 53304 Kunětice

1/3

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Vopršal Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vopršal Martin
Zahájení exekuce - Vopršal Martin

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 622 uveden: k datu 25.2.2026

Vopršal Martin, č. p. 78, 53304 Kunětice

518/64431

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název: bytová jednotka č. 161/5 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa: Školní 161, 533 54 Rybitví
Okres: Pardubice
Obec: Rybitví
Katastrální území: Rybitví

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Pardubice, v obci Rybitví, při ulici Školní, v zástavbě objektů hromadného bydlení. Nemovité věci se nachází cca 100 m od autobusové zastávky „Rybitví, Stavební škola“. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 406 – ostatní plocha, zeleň (ve vlastnictví obce Rybitví). V obci Rybitví je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je ve statutárním městě Pardubice ve vzdálenosti cca 12 km.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3 na: bytové jednotce č. 161/5, umístěné v bytovém domě č.p. 161,162,163 stojícím na pozemku parc.č. St. 403, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 518/21477 na společných částech bytového domu č.p. 161,162,163, který stojí na pozemku parc.č. St. 403, a pozemku parcela č. St. 403, vše v katastrálním území Pardubice, obci Rybitví, katastrální území Rybitví (LV 828, 622).

Popis

A) popis bytového domu č.p. 161,162,163

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je krajní řadový. Dům má 4 nadzemní podlaží. V domě se nachází 3 vchody a 36 bytů. Nosné konstrukce jsou zděné. Proběhla zde revitalizace – zateplení a nová okna.

B) popis bytové jednotky č. 161/5

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v 2. podlaží a je o dispozici 2+1. K bytové jednotce patří sklepní kóje. Podlahy v obytných místnostech tvoří parkety, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity je standardní – umyvadlo, vana, WC. Jádru je zděné. Okna jsou plastová. K bytu náleží balkon. Vytápění bytu je dálkové ústřední. Byt je převážně v původním, udržovaném stavu. K bytu je možno si pronajmout od města zahrádku.

Plocha bytové jednotky činí 51,8 m².

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 518/64431 na společných částech bytového domu č.p. 161,162,163, který stojí na pozemku parc.č. St. 403, a na pozemku parc.č. St. 403, v katastrálním území Rybitví (LV 622).

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Nemovité věci znalec ocenil cenou obvyklou. Definice a způsob určení obvyklé ceny znalec použil ze zákona o oceňování majetku.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 660 tis. až 4 400 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Nemovité věci 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 užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Činžovních domů 135, Rybitví	3 660 000	1,00	57	64 211	1,05	1,00	1,00	1,05	70 792
byt č.2	Školní 124, Rybitví	4 200 000	1,00	53	79 245	1,00	1,00	1,00	1,00	79 245
byt č.3	Na Lužci 517, Lázně Bohdaneč	4 400 000	1,00	59	74 576	1,00	1,00	1,00	1,00	74 576
byt č.4	Zborovská 440, Lázně Bohdaneč	4 150 000	1,00	65	63 846	1,00	1,00	1,00	1,00	63 846
					průměrná indexovaná hodnota					72 115

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
51,8	72 115	3 735 555

$\text{výsledná cena za m}^2 = \text{cena realizovaná} * \text{korekce na faktor času} * K1 * K2 * K3 * K4 / \text{výměra}$

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávané bytové jednotky č. 2, 3 a 4 jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1. Srovnávaná bytová jednotka č. 1 je v horším stavu, index je větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u srovnávaných nemovitostí jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1

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

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (sklepní kóje, lodžie, balkon apod.): srovnávaná bytová jednotka č. 1 nemá k dispozici balkon, index je větší než 1

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil srážku či přírážku, jelikož se jedná o prodeje v poslední době

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): **3 735 555,- Kč**

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **3 735 000,- 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 z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 3 735 000,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/3: 1 245 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 činí: 871 500,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 3 660 tis. až 4 400 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.

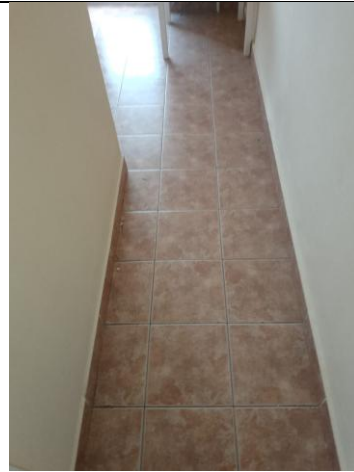
Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní 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 %

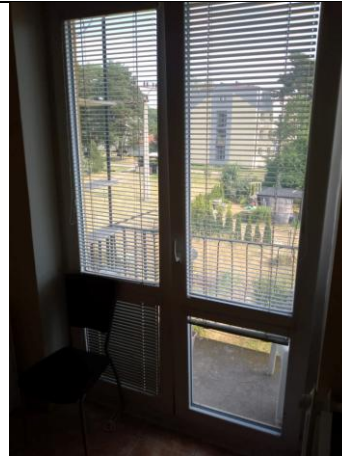
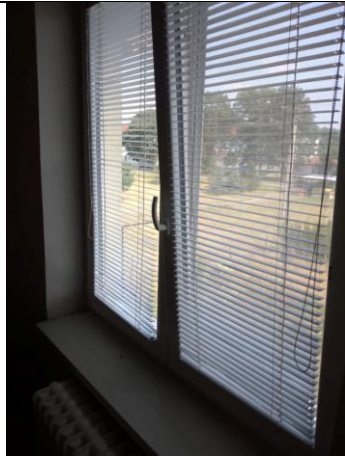
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

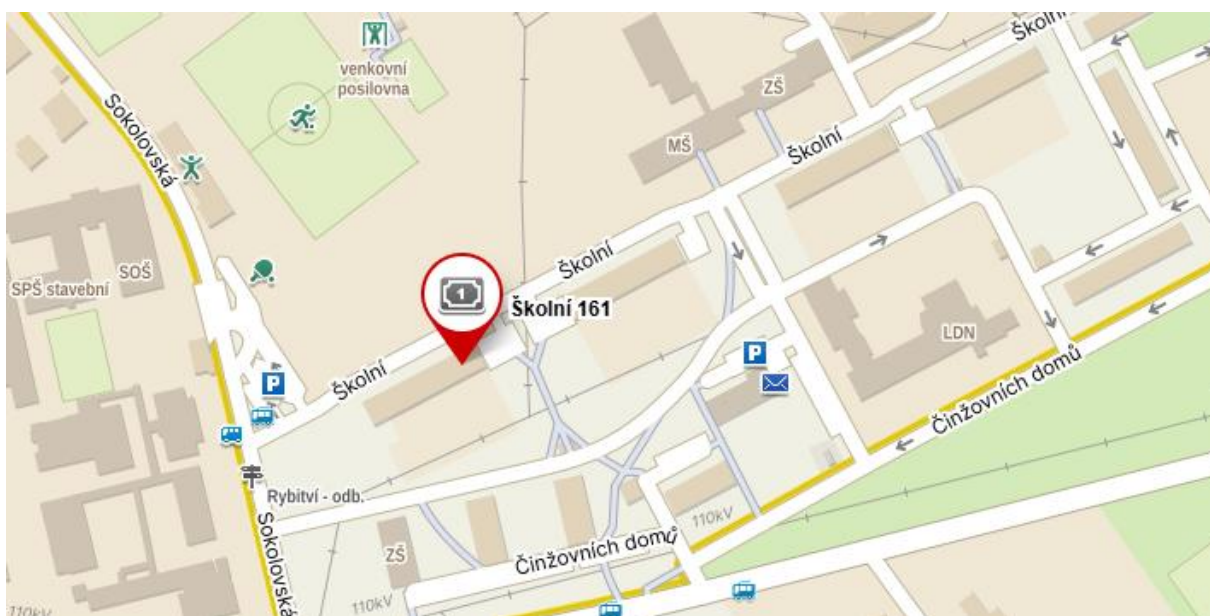
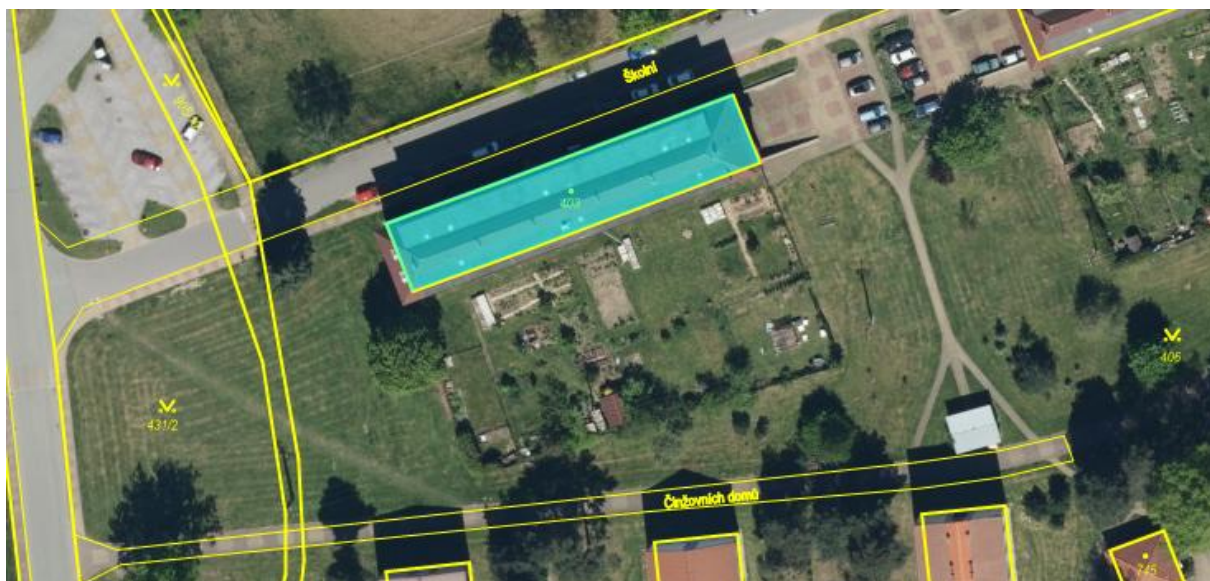








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+1, Činžovních domů 135, Rybitví

Realizovaná cena: 3 660 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Nabízím vám ke koupi byt v osobním vlastnictví a v původním stavu. Dům samotný prošel revitalizací – zateplená fasáda. Okna v tomto bytě zůstala zachovalá původní dřevěná. Duši bytu tvoří dva pokoje, které jsou samostatné, ale zároveň vzájemně průchozí. První pokoj je orientovaný na východ a přímo navazuje na kuchyň. Je tak ideálním místem pro obývací prostor. Druhý pokoj směřuje na jih. Je menší a situovaný dále od kuchyně, vybízí tak k vytvoření ložnice. Kuchyně je samostatná a orientovaná na sever. Je bez kuchyňské linky. Koupelna je společná s toaletou a čeká na kompletní proměnu. Hned vedle koupelny se nachází malá komora, která může sloužit jako praktická spíž, technická místnost nebo místo na pračku a úklidové potřeby. Vše propojuje vstupní prostorná předsíň. V pokojích se nacházejí původní dřevěné parkety. Chodbu s kuchyní pak pokrývá lino a v koupelně je dlažba. Vytápění bylo doposud řešeno plynovými vafkami v kuchyni, ohřev vody zajišťovala plynová karma. To vše lze při rekonstrukci modernizovat a přizpůsobit současným standardům bydlení. K bytu náleží hned dva sklepy v suterénu domu,

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026

Řízení č.: **V-5414/2026-606**



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Školní 124, Rybitví

Realizovaná cena: 4 200 000,- Kč

Užitná plocha: 53 m²

Nabízíme cihlový BYT 2+1 s balkonem v obci Rybitví na ulici Školní. Byt s plochou 55 m² se nachází ve 3.NP, které je zároveň nejvyšší v tomto revitalizovaném bytovém domě bez výtahu, takže sousedí Vám nebudou dupat nad hlavou. Oba obytné pokoje jsou orientované jižním směrem, s dostatkem světla a výhledem do přilehlé zeleně. Kuchyně je prostorná, takže může plnit funkci jídelny. Součástí bytu je i sklep. Parkování je před domem a jeho dostupnost je naprosto dostačující pro obyvatele dané lokality. O vytápění bytu se stará plynový kotel napojený na pokojové radiátory. Byt je v dobře udržovaném, avšak převážně původním, stavu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č. **V-780/2026-606**



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, Na Lužci 517, Lázně Bohdaneč

Realizovaná cena: 4 400 000,- Kč

Užitná plocha: 59 m²

Nabízíme k prodeji byt 2+1. Byt se nachází ve 3.NP v ulici Na Lužci v Lázních Bohdaneč. Byt je prostorný s balkónem, je v pěkném původním stavu a výhodou je samostatná komora/šatna. Dále k bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2026

Řízení č. **V-2774/2026-606**



Nemovitá věc č. 4

Byt 3+kk, Zborovská 440, Lázně Bohdaneč

Realizovaná cena: 4 150 000,- Kč

Užitná plocha: 65 m²

Nabízím ke koupi byt 3+kk s balkonem a sklepem, umístěný ve 2. nadzemním podlaží cihlového bytového domu v klidné části Lázní Bohdaneč. Byt je v původním, udržovaném stavu a nabízí skvělou příležitost pro úpravu podle vlastních představ. Dispozice bytu je praktická – z centrální předsíně se vstupuje do kuchyně, koupelny, samostatného WC a dvou pokojů. Obývací pokoj navazuje na jeden z pokojů a zajišťuje přístup na balkon. Balkon se do užitné plochy nezapočítává. Součástí nabídky je také sklepní kóje v suterénu domu. Byt je orientovaný na dvě světové strany a díky svému umístění působí světlým a klidným dojmem. Vytápění je řešeno centrálním kotlem, který je umístěný přímo v domě. Palivo je do zásobníku doplňováno cisternou, což zajišťuje stabilní provoz bez nutnosti řešit samostatné zdroje tepla.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025

V-14025/2025-606



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci **spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 na: bytové jednotce č. 161/5, umístěné v bytovém domě č.p. 161,162,163 stojícím na pozemku parc.č. St. 403, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 518/21477 na společných částech bytového domu č.p. 161,162,163, který stojí na pozemku parc.č. St. 403, a pozemku parcela č. St. 403, vše v katastrálním území Pardubice, obci Rybitví, katastrální území Rybitví (LV 828, 622), cenou obvyklou.**

G.2. Odpověď

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

1) Tržní hodnotu spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech: bytové jednotce č. 161/5, umístěné v bytovém domě č.p. 161,162,163 stojícím na pozemku parc.č. St. 403, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 518/21477 na společných částech bytového domu č.p. 161,162,163, který stojí na pozemku parc.č. St. 403, a pozemku parcela č. St. 403, vše v katastrálním území Pardubice, obci Rybitví, katastrální území Rybitví (LV 828, 622), určuji ve výši

871 500,- Kč

Slovy: osm-set-semdesát-jeden-tisíc-pět-set-korun-českých

G.3. 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 47695/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 8.7.2026



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