

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 97686/2025

(označení 8869-608/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 177/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 194, a pozemku parc.č. 77/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kopidlno, obci Kopidlno, okrese Jičín (LV č. 34), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.

K Nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 19863152

Sp. zn. **KSHK 70 INS 11223/2025**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 25.1.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

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

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 29.1.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. st. 177/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 194, a pozemku parc.č. 77/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kopidlno, obci Kopidlno, okrese Jičín (LV č. 34).

Účel ocenění: znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- Nemovitá věc je dle sdělení vlastníka pronajata, nájemní vztah končí 30.6.2026. Nájemní smlouva však nebyla znalci předložena. Znalec o této skutečnosti informoval insolvenčního správce. Dle sdělení insolvenčního správce tento případný nájemní vztah neoceňovat, na nemovitou věc nahlížet jako na volnou.

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Informativní výpis z KN LV č. 34 pro k.ú. Kopidlno ze dne 27.1.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Program NEMexpress

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 25.1.2026.

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](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

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

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 34 ke dni 27.1.2026 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
ĐordĀ Patrik, JiĀinskĀ 194, 50732 Kopidlno	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení k pozemku parc.Ā. st. 177/2 – toto věcné břemeno nemá dopad do ceny obvyklé oceňovaných nemovitých věcí

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenĀního zákona) - ĐordĀ Patrik
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíĀe viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 194, včetně pozemků, součástí a příslušenství
Adresa: Jičínská 194, Kopidlno
Okres: Jičín
Obec: Kopidlno
Katastrální území: Kopidlno

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jičín, ve městě Kopidlno, při ul. Jičínská, poblíž Zámeckého rybníka a železniční trati. Vzdálenost k zastávce autobusu „Kopidlno, žel. přejezd“ je cca 150 m a k železniční zastávce „Kopidlno“ cca 1,3 km. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1273/3 (ve vlastnictví města Kopidlno). Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního bydlení. Ve městě Kopidlno je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 500 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Jičín, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 177/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 194, a pozemkem parc.č. 77/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kopidlno, obci Kopidlno, okrese Jičín (LV č. 34).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- dům v původním stavu, nutnost dalších investic na celkovou rekonstrukci a modernizaci domu
- malá výměra pozemků ve funkčním celku

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 34:

Parc.č. st. 177/2	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 290 m ²
Parc.č. 77/4	druhu zahrada	o výměře 153 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku s rodinným domem, součástí a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům č.p. 194, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 443 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 194, součást pozemku parc.č. st. 177/2

Jedná se o řadový krajní, nepodsklepený rodinný dům, s 1.NP a půdním prostorem, pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou od úrovně oken po střechu

vápenné (místy opadané), vnější obklady tvoří keramické obklady. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou osazena plastová. Podlahy tvoří keramické dlažby. Vytápění domu je lokální prostřednictvím kamen na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena. Voda je zajištěna ze studny, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy.

Napojení na IS: elektro. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy

Dispoziční řešení:

1.NP – kuchyně, 1 pokoj, chodba, koupelna s WC

Půdní prostory

Zastavěná plocha domu činí 66 m², celková užitná plocha činí cca 52 m².

Stavba je v užívání více jak 70 let. Stavba je převážně v původním stavu. Znalec předpokládá další investice na rekonstrukce a modernizace stavby.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro), žumpa, oplocení zahrady

- trvalé porosty

stromy a keře, různého druhu a stáří

- studna kopaná

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

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

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 obchoduje s obdobnými rodinnými domy. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 200 tis. až 2 000 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku a příslušenství.

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
	Jičínská 194, Kopidlno	Jičínská 188, Kopidlno	Jičínská 210, Kopidlno	Husova 183, Kopidlno
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	443	486	144	180
užitná plocha v m2 (UP)	52	60	65	60
Realizovaná cena		2 000 000	1 700 000	1 200 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		kvě.25	čvn.25	čvc.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 000 000 Kč	1 700 000 Kč	1 200 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,90	0,75	0,80
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00
K3		lepší	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	1,15	1,15
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	22 653	27 000	22 558	18 400
Indikovaná hodnota nemovitě věci	1 177 933			

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – u srovnávaných nemovitých věcí znalec neuplatnil srážku/přirážku, protože byly prodány v poslední době.

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.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny srovnávané domy 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. Srovnávaná nemovitá věc č. 1 má lepší příslušenství (má garáž), index je menší než 1. Ostatní mají shodné příslušenství.

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

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

1 177 933,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

1 180 000,- Kč

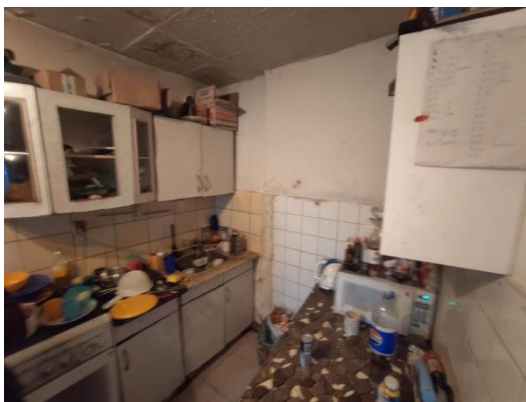
E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 200 tis. až 2 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, možného využití, příslušenství, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty K1-K4).

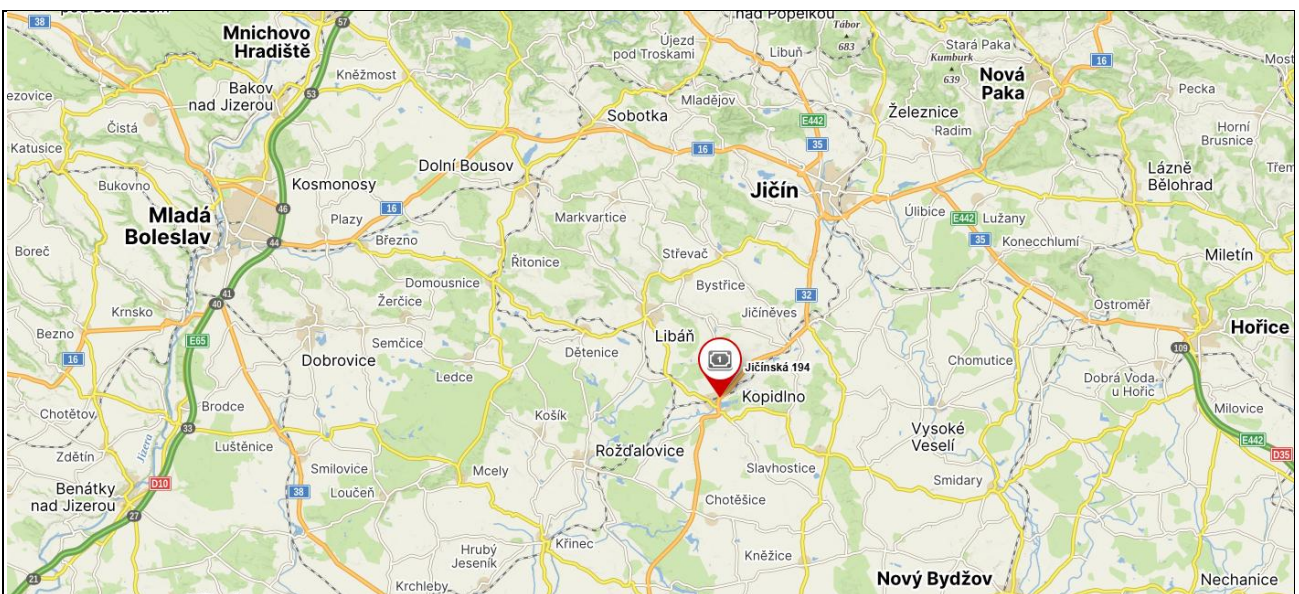
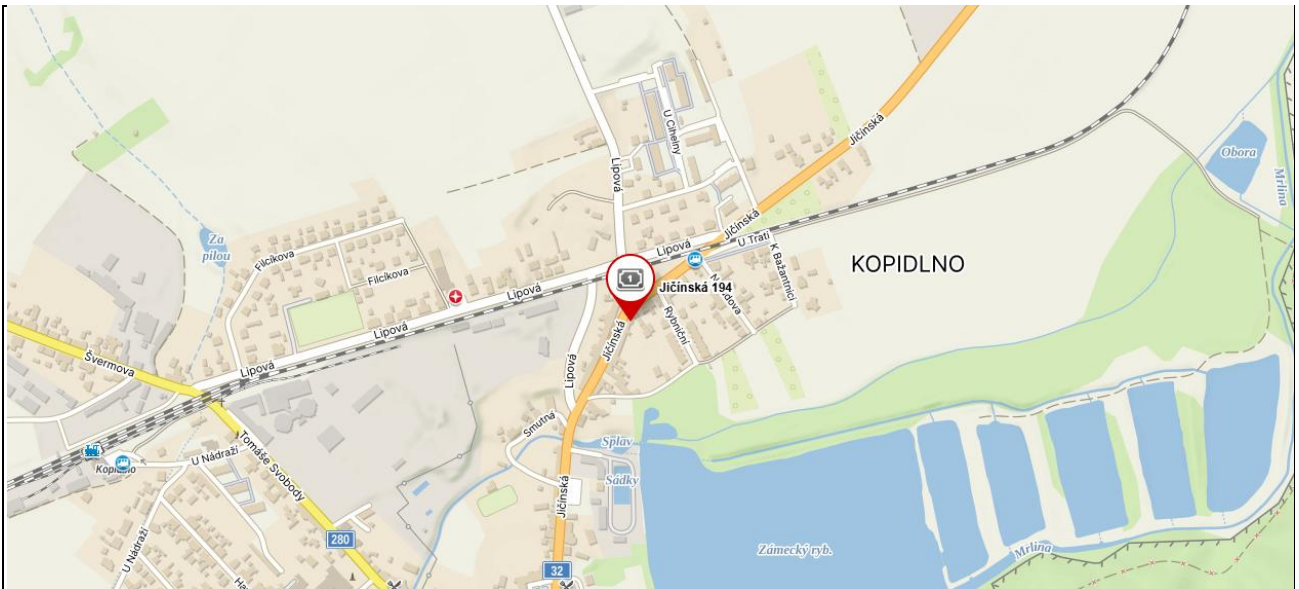
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. Jičínská 188, Kopidlno

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč

Užitná plocha: 60 m²

Velikost pozemku: 486 m²

Nabízíme na prodej rodinný řadový dům. Nemovitost stojí na pozemku o rozloze 486 m², s užitnou plochou 60 m². Dům je v dobrém stavu a skládá se z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně a koupelny, která se musí jako jediná celá dodělat. K domu náleží garáž a zahrada. Dům je cihlové konstrukce, odpady jsou řešeny septikem, voda je ze studny, nicméně je možnost připojit na veřejný vodovod.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-2630/2025-604**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, ul. Jičínská 210, Kopidlno

Realizovaná cena: 1 700 000,- Kč

Užitná plocha: 65 m²

Velikost pozemku: 144 m²

Nabízíme rodinný dům. Nemovitost je dispozičně řešena jako přízemní dům 2+1. K dispozici je zde obývací pokoj, kuchyň, pokoj, koupelna s vanou a s WC, chodba se vstupem do zadní části domu a na zahradu za dům, kde je možnost posezení. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod. K vytápění slouží krbová kamna v obývacím pokoji. Jsou zde nová plastová okna a dveře, nové betonové podlahy a sádkartonové stropy s led podsvícením, nové odpady a rozvod elektřiny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-3748/2025-604**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, ul. Husova 183, Kopidlno

Realizovaná cena: 1 200 000,- Kč

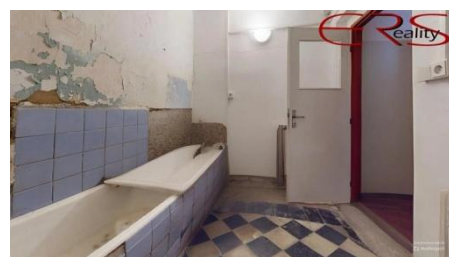
Užitná plocha: 60 m²

Výměra pozemků: 180 m²

Máme pro vás rodinný dům. Dispozice: 2+1 (kuchyň, 2 pokoje), koupelna, samostatné WC, chodba. Stav objektu: Dům je určen k celkové rekonstrukci. Inženýrské sítě: nemovitost je napojena na kanalizaci, veřejný vodovod a plyn. Důležité, parkování před domem není možné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č. **V-4276/2025-604**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc: pozemek parc.č. st. 177/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 194, a pozemek parc.č. 77/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kopidlno, obci Kopidlno, okrese Jičín (LV č. 34), pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 177/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 194, a pozemku parc.č. 77/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kopidlno, obci Kopidlno, okrese Jičín (LV č. 34), určuji ve výši

1 180 000,- Kč

slovy: jeden-milion-jedno-sto-osmdesát-tisíc-korun-českých

2) 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. Cena je platná za předpokladu, že nemovitá věc nebude k datu prodeje zatížena nájemním vztahem.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstva 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 97686/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 29.1.2026



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