

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 27783/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

- I)** pozemku **p.č. St. 67/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rájec, č.p. 38, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 67/4), pozemku **p.č. St. 67/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, bez LV, pozemku **p.č. 400** - ostatní plocha, v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou;
II) pozemku **p.č. 10/4** - zahrada, v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 28166/25-17

Číslo položky v evidenci posudků:

016853/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10. 3. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 16. 3. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 25. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 28166/25-17**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 67/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m², jehož součástí je stavba: **Rájec, č.p. 38, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 67/4), pozemku **p.č. St. 67/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, bez LV, pozemku **p.č. 400** - ostatní plocha o výměře 156 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou;

II) pozemku **p.č. 10/4** - zahrada o výměře 1.622 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 28166/25-17**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 375, pro k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovený objednavatelem dne 24.2.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovená objednavatelem dne 25.2.2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Borovnice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 3. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné Jany Libotovské, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Královéhradecký
Okres	Rychnov nad Kněžnou
Obec	Borovnice
Katastrální území	Rájec (607843)
Část obce	Rájec
Číslo popisné	38
PSČ	517 41
Počet obyvatel	410
List vlastnictví číslo	375
Vlastník	Libotovská Jana Rájec 38, 51741 Borovnice

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění:

I) pozemku p.č. St. 67/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m², jehož součástí je stavba: **Rájec, č.p. 38, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 67/4), pozemku p.č. St. 67/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, bez LV, pozemku p.č. 400 - ostatní plocha o výměře 156 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou;

Jedná se o přízemní, převážně kamenný rodinný dům pod sedlovou střechou krytou plastovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se ve stavebně nesrostlé části obce Borovnice, místní části s názvem Rájec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Rájec 38, 517 41 Borovnice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3459 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod, vlastní septik a trativod. Dle sdělení povinné a informací ČSÚ se v obci Borovnice dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Zdivo:	kamenné, smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plastové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby, parapety	pozinkované, poplastované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	*	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená a plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	

Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Před cca 10-ti lety byla opravena střešní konstrukce, položena nová střešní krytina (ke dni ocenění nebyla zcela dokončena kompletní pokládka) a okna vyměněna za nová plastová (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 67/2 se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu pod pultovou střechou krytou taškou pálenou, na jejíž přední část navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou dřevěnými prkny.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích a betonové podezdívce
- vrátka dřevěná
- zpevněné plochy
- studna
- septik
- trativod
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost místní části obce
- špatná docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) pozemku p.č. 10/4 - zahrada o výměře 1.622 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou, který je situován v mírně sklonitém terénu, s přístupem přes pozemky jiných vlastníků (přístup není právně zajištěn).

Dle aktuálního územního plánu obce Borovnice (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce s rozšířenou působností, města Kostelec nad Orlicí) veden v plochách stabilizovaných „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 rozumějí 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 porováním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 38 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 67/4, p.č. St. 67/2 a p.č. 400

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svíslé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Rodinný dům, k.ú. Sopotnice, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **St. 325, LV 71** Součástí je stavba: **Sopotnice, č.p. 258, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2025 11:00:07. Zápis proveden dne 10.12.2025. **V-9081/2025-611**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 325, LV 71 Součástí je stavba: Sopotnice, č.p. 258, rod.dům; 444/2, LV 71**

2. Rodinný dům, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **1766, LV 589** Součástí je stavba: **Kostelec nad Orlicí, č.p. 464, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.355.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 45055 ze dne 02.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 14:41:01. Zápis proveden dne 07.05.2025. **V-1886/2025-607**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1766, LV 589 Součástí je stavba: Kostelec nad Orlicí, č.p. 464, rod.dům; 1767, LV 589**

3. Rodinný dům, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **1806, LV 4425** Součástí je stavba: **Kostelec nad Orlicí, č.p. 390, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.756.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 892893 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 11:43:30. Zápis proveden dne 29.04.2025. **V-1699/2025-607**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1806, LV 4425 Součástí je stavba: Kostelec nad Orlicí, č.p. 390, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Sopotnice, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovitě věci (CN)	2 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	450 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	18.11.2025
Upravená cena (UC)	2 768 826,83 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovitě věci (CN)	3 355 000,– Kč	
K _{polohy}	1,15	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	221 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	15.4.2025
Upravená cena (UC)	2 908 085,43 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	2 756 000,- Kč	
K_{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	162 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	7.4.2025
Upravená cena (UC)	2 773 752,01 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		2 768 826,83 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 816 888,09 Kč
Maximální cena		2 908 085,43 Kč
Obvyklá cena		2 820 000,- Kč
Obvyklá cena		2 820 000,- Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 10/4

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: 463/1, LV 4414

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 15:01:43. Zápis proveden dne 11.02.2025.

V-283/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 463/1, LV 4414

2. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: 2083/2, LV 1301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.899.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 10:11:42. Zápis proveden dne 03.02.2026.

V-140/2026-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2083/2, LV 1301

3. Pozemek, k.ú. Záměl, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: 3107, LV 450

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 10:10:36. Zápis proveden dne 13.08.2025.

V-3809/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3107, LV 450

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,- Kč	
Výměra (V)	484,00 m ²	
K _{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	20.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 309,28 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	1 899 000,- Kč	
Výměra (V)	704,00 m ²	
K _{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	9.1.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	1 804,31 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Záměl, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,- Kč	
Výměra (V)	781,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	22.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 827,33 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 309,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 646,97 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 827,33 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 650,- Kč
Výměra	V	1 622,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 676 300,- Kč
Obvyklá cena		2 676 300,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 38 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 67/4, p.č. St. 67/2 a p.č. 400 - určená ze sjednaných cen	2 820 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 10/4 - určená ze sjednaných cen	2 676 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	5 496 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 25. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 28166/25-17**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 67/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m², jehož součástí je stavba: **Rájec, č.p. 38, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 67/4), pozemku **p.č. St. 67/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, bez LV, pozemku **p.č. 400** - ostatní plocha o výměře 156 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou;

II) pozemku **p.č. 10/4** - zahrada o výměře 1.622 m², v k.ú. Rájec, obec Borovnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

5 496 000,- Kč

Cena slovy: pět milionů čtyřicet devadesát šest tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

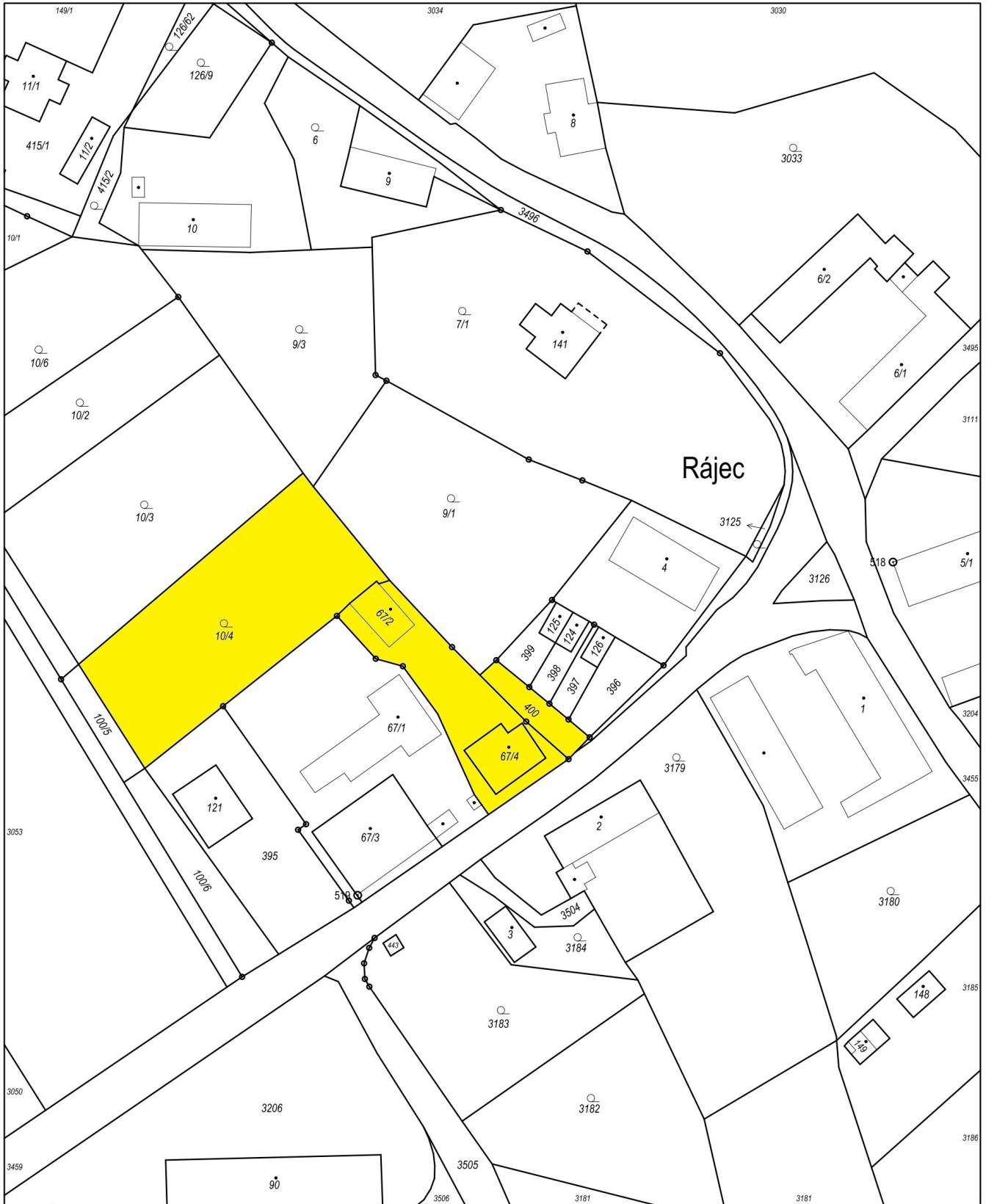
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou

Okres
Rychnov nad Kněžnou

Obec
Borovnice

Podpis
Číslo

Kat. území
Rájec

Mapový list č.
ÚSTÍ nad Orlicí 5-1/31

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
25.02.2026 06:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
25.02.2026 07:07:49

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016853/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 16. 3. 2026

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com