

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: 27893/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 18** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Olešnice, č.p. 11, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 18), pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 157), pozemku **p.č. 43/1** - zahrada, pozemku **p.č. 44/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 44/3** - zahrada a pozemku **p.č. 44/9** - zahrada, vše v k.ú. Olešnice u Rychnova nad Kněžnou, obec Olešnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 647/25-80

Číslo položky v evidenci posudků:

026833/2026

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 7. 4. 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 21. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 647/25-80**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 18** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 611 m², jehož součástí je stavba: **Olešnice, č.p. 11, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 18), pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 157), pozemku **p.č. 43/1** - zahrada o výměře 1.033 m², pozemku **p.č. 44/2** - ostatní plocha o výměře 555 m², pozemku **p.č. 44/3** - zahrada o výměře 2.092 m² a pozemku **p.č. 44/9** - zahrada o výměře 1.375 m², vše v k.ú. Olešnice u Rychnova nad Kněžnou, obec Olešnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 647/25-80**. 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. 135, pro k.ú. Olešnice u Rychnova nad Kněžnou, obec Olešnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovený objednavatelem dne 25.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Olešnice u Rychnova nad Kněžnou, obec Olešnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 7. 4. 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/>.

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 7. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Petra Kopeckého s matkou.

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 seříděny, 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.**

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	Olešnice
Katastrální území	Olešnice u Rychnova nad Kněžnou (710385)
Část obce	Olešnice
Číslo popisné	11
PSČ	517 36
Počet obyvatel	482
List vlastnictví číslo	135
Vlastník	Kopecký Petr Na Vrbíně 1252, 51741 Kostelec nad Orlicí

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou krytinou Onduline. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Olešnice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Olešnice č.p. 11, 517 36 Olešnice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 945/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2+1 (I. nadzemním podlaží) a 2+kk (podkroví) každá s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	dřevěné trámové <i>s podhledem</i>
Střecha:	sedlová
Krytina:	krytina Onduline
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	keramické
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelny - kuchyně - WC</i>
Schody:	dřevěné
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně dřevěné a ocelové</i>
Okna:	dřevěná Euro okna
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy, textilní krytiny
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ, podlahové kotlem na tuhá paliva, pl. kotlem

Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá i studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř el. sporák, el. varná deska, el. vet. trouba
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 2x - sprchový kout
Záchod:	splachovací WC 2x
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2006 byly provedeny nové rozvody ústředního topení (podlahové vytápění v přízemní části RD), nové rozvody elektra a vody, dále byla provedena rekonstrukce kuchyně bytové jednotky 2+1 a z části byly položeny nové podlahové krytiny. V roce 2011 byla vyměněna nová střešní krytina, okna za nová dřevěná Euro okna, osazeny nové klempířské konstrukce a byl instalován kontaktní zateplovací systém. Dále bylo provedeno zateplení části stropů. V roce 2014 byla provedena vestavba obytného podkroví s bytovou jednotkou 2+kk. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 157 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou šindelem. Dle místního šetření je tato z části (cca 1/2) situována i na pozemku p.č. 44/9 (evidenční stav katastru nemovitostí a ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření).

Před touto je situován jednoduchý přístřešek ocelové konstrukce s výplní z kari sítě a OSB desek pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, na který vlevo navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou šindelem.

Na tuto dále vlevo navazuje přístřešek na dřevo dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Vedle těchto, dále vlevo, je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou krytinou Onduline.

Za rodinným domem se nachází přístřešek na dřevo dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, za kterým se nachází přístřešek dřevěné konstrukce a pod pultovou střechou krytou polykarbonátem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí elektrická
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- opěrná zídka (kamenná)
- venkovní schody (z ocelové konstrukce do bytové jednotky v podkroví)
- studna
- venkovní bazén (z části zapuštěný)
- skleník
- zemní sklep
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

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 porovnáním.*“

§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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají 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 porovnáním 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 předmětu ocenění

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 svislé 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **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 nemovité věci

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

Pozemek: St. 27, LV 89 Součástí je stavba: Ježkovice, č.p. 9, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 08:44:08. Zápis proveden dne 18.12.2025. V-6028/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 27, LV 89 Součástí je stavba: Ježkovice, č.p. 9, rod.dům; 93/1, LV 89; 93/2, LV 89; 93/3, LV 89; 94, LV 89; 250/7, LV 89; 281/4, LV 89

2. Rodinný dům, k.ú. Vyhnanice u Voděrad, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 48, LV 10001 Součástí je stavba: Vyhnanice, č.p. 5, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.320.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2025 15:44:18. Zápis proveden dne 05.08.2025. V-3615/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 48, LV 10001 Součástí je stavba: Vyhnanice, č.p. 5, rod.dům; 330/1, LV 10001; 352, LV 10001; 354/2, LV 10001

3. Rodinný dům, k.ú. Čestice u Častolovic, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 44/2, LV 44 Součástí je stavba: Čestice, č.p. 21, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 10:43:36. Zápis proveden dne 30.09.2025. V-4605/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 44/2, LV 44 Součástí je stavba: Čestice, č.p. 21, rod.dům; 93/3, LV 44; 96, LV 44; 99/1, LV 44

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Ježkovice, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	7 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	7.149 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	21.11.2025
Upravená cena (UC)	7 217 862,38 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Vyhnanice u Voděrad, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovité věci (CN)	6 320 400,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	8.340 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	11.7.2025
Upravená cena (UC)	7 164 046,13 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Čestice u Častolovic, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovité věci (CN)	6 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	3.742 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,98	5.9.2025
Upravená cena (UC)	7 058 462,48 Kč	

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

Minimální cena		7 058 462,48 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	7 146 790,33 Kč
Maximální cena		7 217 862,38 Kč

Obvyklá cena		7 150 000,– Kč
--------------	--	----------------

Obvyklá cena		7 150 000,– Kč
---------------------	--	-----------------------

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) neomezený vstup chůze a průjezdu příjezdovou cestou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.6.2008, právní účinky ke dni 6.2.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pana Petra Marka, č.p. 63, 517 36 Olešnice
 - paní Ivany Markové, Palackého 565, 517 73 Opočno
- a vázne na:
- pozemek p.č. 44/2

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- 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 určená ze sjednaných cen	7 150 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- 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 26. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 647/25-80**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 18** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 611 m², jehož součástí je stavba: **Olešnice, č.p. 11, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 18), pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 157), pozemku **p.č. 43/1** - zahrada o výměře 1.033 m², pozemku **p.č. 44/2** - ostatní plocha o výměře 555 m², pozemku **p.č. 44/3** - zahrada o výměře 2.092 m² a pozemku **p.č. 44/9** - zahrada o výměře 1.375 m², vše v k.ú. Olešnice u Rychnova nad Kněžnou, obec Olešnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

7 150 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: sedmmilionůjednostopadesáttisíc Kč

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

7 140 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: sedmmilionůjednostočtyřicettisíc 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 8 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

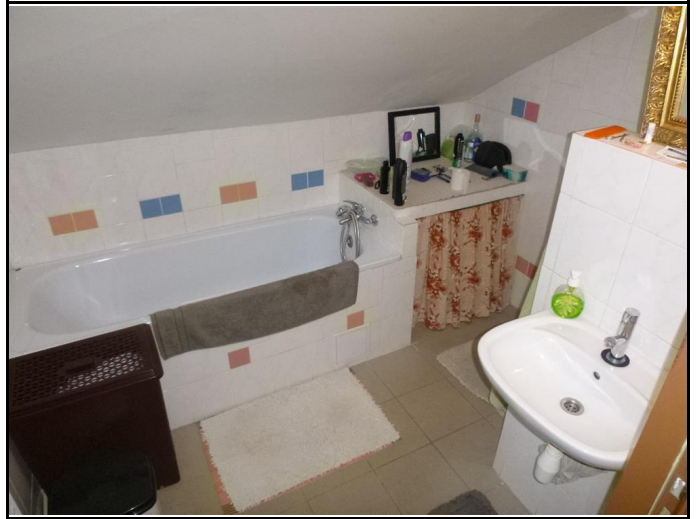
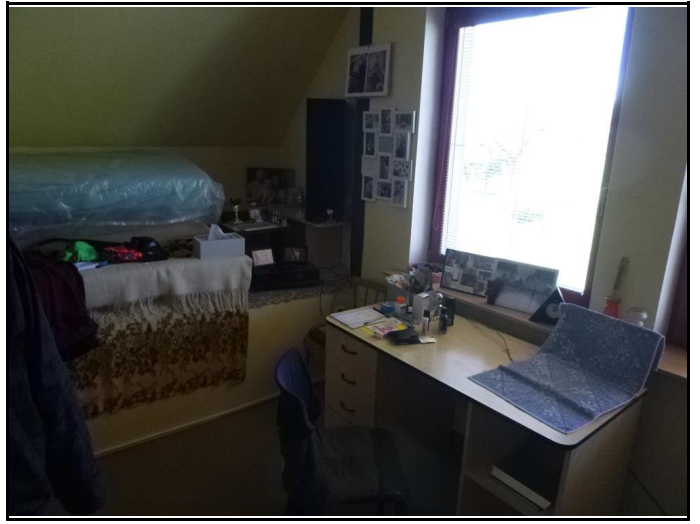
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

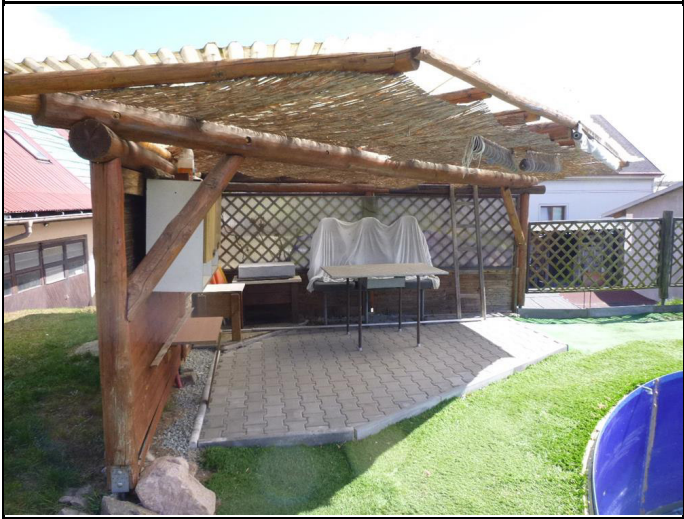
Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace







28/10

II
443/1

II
429/6

II
1053

II
429/4

II 429/5

Q
25/1

958

Q
41

949

Q
42/2

17

Q
42/1

44/2

Q
44/3

173

Q
44/5

429/7

II
47

20

Q
62/4

Q
49/1

Q
49/2

188

Q
49/3

Q
43/3

50/5

Q
52/2

23

138

Q
53/2

62/12

Q
62/1

189

146

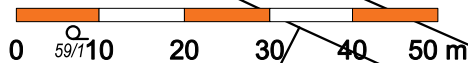
Q
62/9

62/7

50/4

50/6

24/1



Q
59/110

Petr Kopecký
rok narození : 1979
Na Vrbině 1252
517 41 Kostelec nad Orlicí

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 07.04.2026, příjezd pracovníka v čase 13:00 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 30.03.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 647-25

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1671959384
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 30.3.2026 v 15:22:56

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Petr Kopecký - podnikající fyzická osoba, Masarykova 188, 51750
Častolovice, CZ
ID schránky: xpk4sd6
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

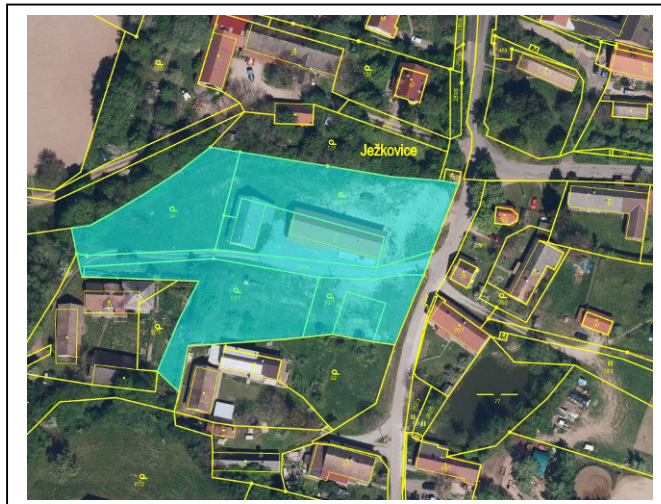
Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 647/25
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 647/25
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

30.3.2026 v 14:16:14 EV0: Datová zpráva byla podána.
30.3.2026 v 14:16:14 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
30.3.2026 v 15:22:56 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 27, LV 89** Součástí je stavba: **Ježkovice, č.p. 9, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 08:44:08. Zápis

V-6028/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 27, LV 89 Součástí je stavba: **Ježkovice, č.p. 9, rod.dům**; **93/1, LV 89**; **93/2, LV 89**;
93/3, LV 89; **94, LV 89**; **250/7, LV 89**; **281/4, LV 89**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 48, LV 10001** Součástí je stavba: **Vyhnanice, č.p. 5, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.320.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2025 15:44:18. Zápis proveden dne 05.08.2025.

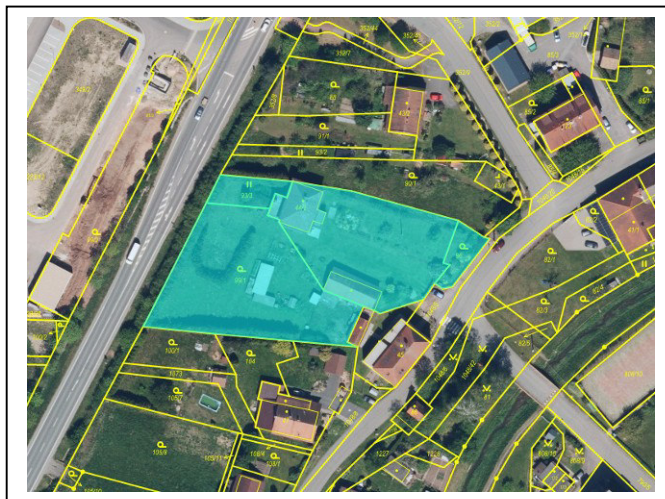
V-3615/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 48, LV 10001 Součástí je stavba: **Vyhnanice, č.p. 5, rod.dům; 330/1, LV 10001; 352, LV 10001; 354/2, LV 10001**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 44/2, LV 44** Součástí je stavba: **Čestice, č.p. 21, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2025 10:43:36. Zápis proveden dne 30.09.2025.

V-4605/2025-607

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 44/2, LV 44 Součástí je stavba: **Čestice, č.p. 21, rod.dům; 93/3, LV 44; 96, LV 44; 99/1, LV 44**

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 **026833/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 21. 4. 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