

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 067842/2025

Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Vendula Vojtková
*insolvenční správkyň dlužníka Ing. Vladimír
Jelínek, SNP 1350, 516 01 Rychnov nad Kněžnou*
Tyršova 118/8
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací:

KSHK 15 INS 25455 / 2020

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na
nemovitých věcech pro účely dražby – aktualizace
znaleckého posudku č. 14071-1293/2021.

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

SNP č.p. 1350, Rychnov nad Kněžnou, okres
Rychnov nad Kněžnou

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:**

10.06.2021

Zpracováno ke dni:

09.10.2025

Zhotovitel:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se
předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 10.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 1350/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 69/2416 na společných částech budovy č.p. 1350 a na pozemku parc. č. 1278 v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rychnov nad Kněžnou, na listu vlastnictví č. 3001.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely dražby – aktualizace znaleckého posudku č. 14071-1293/2021.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1350/20
Adresa předmětu ocenění:	SNP č.p. 1350, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Rychnov nad Kněžnou
Ulice:	SNP
Katastrální území:	Rychnov nad Kněžnou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.06.2021. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jan Chroust. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ing. Vladimír Jelínek. Nyní je na žádost insolvenčního správce provedena aktualizace původního znaleckého posudku bez další prohlídky nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jelínek Vladimír Ing., SNP 1350, 51601 Rychnov nad Kněžnou – podíl 1/2
Jelínková Alena Ing., č. p. 47, 56113 Sudslava – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1350/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 69/2416 na společných částech budovy č.p. 1350 a na pozemku parc. č. 1278 v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rychnov nad Kněžnou, na listu vlastnictví č. 3001.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1978. V roce 2005 proběhla výměna oken za plastová, zateplení pláště, v roce 2011 výměna rozvodů stoupaček do plastu. Objekt je bez větších vad, pouze jsou zastaralé vnitřní prostory. Celkový stav bytového domu je dobrý.

Popis bytové jednotky

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna ve 4. podlaží a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je obývací pokoj, kuchyně, koupelna s WC, dětský pokoj, ložnice, chodba, příslušenstvím je balkon a sklepní kóje. Podlahová plocha činí 71,44 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 76,26 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Bytové jádro je umakartové. Koupelna je vybavena klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Okna jsou plastová s dvojsklem, vnitřní dveře jsou dýhované plně a prosklené, mají ocelové zárubně, vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Podlahy jsou laminátové plovoucí, korkové podlaha, s keramickou dlažbou.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn zde není zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Oceňovaná bytová jednotka je vhodná k rekonstrukci. Jsou zastaralé povrchy, podlahy, vnitřní vybavení i rozvody, je umakartové jádro.

Popis pozemku a lokality

Město Rychnov nad Kněžnou je okresním městem ve východní části Královéhradeckého kraje, cca 35 km od krajského města. Má přibližně 11 200 obyvatel, kompletní občanskou vybavenost, je obsluhováno autobusovou i vlakovou dopravou vč. linek MHD, má kompletní inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v dobré dostupnosti občanské vybavenosti. Lokalita je rezidenční, převážně tvořena staršími bytovými domy. V místě je zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. Přístup je přímo z veřejné komunikace.

Bytový dům č. p. 1350 se nachází na pozemku parc. č. 1278, pozemek je plně zastavěný.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1978
	Rozsah rekonstrukce domu	2005: výměna oken za plastová, zateplení pláště 2011: výměna rozvodů stoupaček do plastu
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	zateplené
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	zastaralé vnitřní prostory, jinak bez významných vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	4		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné a prosklené		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	17,94 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,94 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	12,82 m ²
		Pokoj	Ložnice	11,40 m ²

		Ostatní prostory	Chodba	11,34 m ²	
		Podlahová plocha			71,44 m ²
		Příslušenství	Balkon	2,82 m ²	
		Příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			76,26 m ²
Elektřina	230V a 400V				
Vodovod	vodovod				
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace				
Plynovod	ne				
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově				
Podlahy v bytě	laminátové plovoucí, korkové, keramická dlažba				
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí				
Rekonstrukce	pouze výměna oken				
Vady bytové jednotky	zastaralé rozvody a vybavení, zašlé povrchy, umakartové jádro				

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový z obecní komunikace

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 494,00 Kč/m²**

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Rychnov nad Kněžnou
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	45 512,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koefficient dle typu podlahové plochy	
Jednotka:	71,44 * 1,00 =	71,44 m ²
Balkon:	2,82 * 0,17 =	0,48 m ²
Sklepní kóje:	2 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		72,12 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – III 0,85
předpoklad provedení menších stavebních úprav

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 45\,512,- \text{ Kč/m}^2 * 0,618 = 28\,126,42 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,12 \text{ m}^2 * 28\,126,42 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,110 = 2\,206\,577,73 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 206 577,73 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,110 = 1,088$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 494,-	1,088		2 713,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1278	415	2 713,47	1 126 090,05
Stavební pozemek - celkem			415		1 126 090,05

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 126 090,05 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 126 090,05 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 126 090,05 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 206 577,73 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 126 090,05 Kč

Spoluvlastnický podíl: 69 / 2 416

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 126 090,05 Kč * 69 / 2 416 = 32 160,68 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 32 160,68 Kč

**Bytová jednotka vč. příslušenství - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu**

= **2 238 738,41 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Bytová jednotka vč. příslušenství - cena zjištěná

= **1 119 369,21 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1350/20

Bytová jednotka č. 1350/20, SNP č.p. 1350, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	SNP č.p. 1350, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	71 m ²	panelová	dobrý	balkon, sklepní kóje
1	Sokolovská č.p. 1341, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	70 m ²	panelová	dobrý	balkon, kóje, komora
2	Sokolovská č.p. 1115, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	61 m ²	cihlová	dobrý	balkon, 2x sklep
3	Wolkerova č.p. 1325, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	65 m ²	cihlová	dobrý	zřejmě balkon a sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. úpravy na pramen	Cena po úpravě na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 500 000,00 Kč	1	3 500 000,00 Kč	1	1	1	1	1.02	1.02	3 431 372,55 Kč
2	3 195 000,00 Kč	1	3 195 000,00 Kč	1	0.9	1.1	1	1.02	1.0098	3 163 992,87 Kč
3	3 300 000,00 Kč	1.05	3 465 000,00 Kč	1	0.95	1.1	1	1	1.045	3 315 789,47 Kč
Celkem průměr										3 303 718,00 Kč
Minimum										3 163 992,87 Kč
Maximum										3 431 372,55 Kč
Směrodatná odchylka - s										134 097,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 169 620,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 437 815,94 Kč
Koeficient úpravy na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, u staršího prodeje vyšší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje obdobných bytů přímo ve stejném městě. Všechny byty jsou v původním udržovaném stavu, ale k rekonstrukci, menší rozdíly mezi jejich vybavením proto nebyly zohledňovány, neboť i funkční konstrukce budou při rekonstrukci renovovány. Zohledněny byly rozdíly ve výměrách bytů, konstrukci domů a v příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 3 303 718 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 304 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je shodně jako v původním ocenění stanovena na 15%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

1 404 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich velikost, konstrukce domu, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/2

1.119.370 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/2

1.404.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 1350/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 69/2416 na společných částech budovy č.p. 1350 a na pozemku parc. č. 1278 v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Rychnov nad Kněžnou, na listu vlastnictví č. 3001.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.400.000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.10.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 067842/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

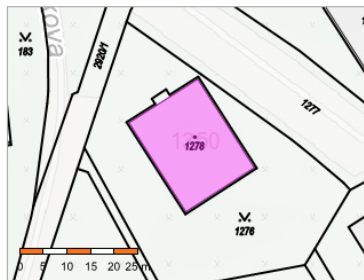
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1350
Obec:	Rychnov nad Kněžnou [576069]
Část obce:	Rychnov nad Kněžnou [410667]
Katastrální území:	Rychnov nad Kněžnou [744107]
Číslo LV:	2420
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1278
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1350/1](#), [1350/2](#), [1350/3](#), [1350/4](#), [1350/5](#), [1350/6](#), [1350/7](#), [1350/8](#), [1350/9](#), [1350/10](#), [1350/11](#), [1350/12](#), [1350/13](#), [1350/14](#), [1350/15](#), [1350/16](#), [1350/17](#), [1350/18](#), [1350/19](#), [1350/20](#), [1350/21](#), [1350/22](#), [1350/23](#), [1350/24](#), [1350/25](#), [1350/26](#), [1350/27](#), [1350/28](#), [1350/29](#), [1350/30](#), [1350/31](#), [1350/32](#), [1350/33](#), [1350/34](#), [1350/35](#), [1350/36](#), [1350/37](#), [1350/38](#), [1350/39](#), [1350/40](#)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1350/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1350
Katastrální území:	Rychnov nad Kněžnou [744107]
Číslo LV:	3001
Podíl na společných částech:	69/2416

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jelínek Vladimír Ing., SNP 1350, 51601 Rychnov nad Kněžnou	1/2
Jelínková Alena Ing., č. p. 47, 56113 Sudslava	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

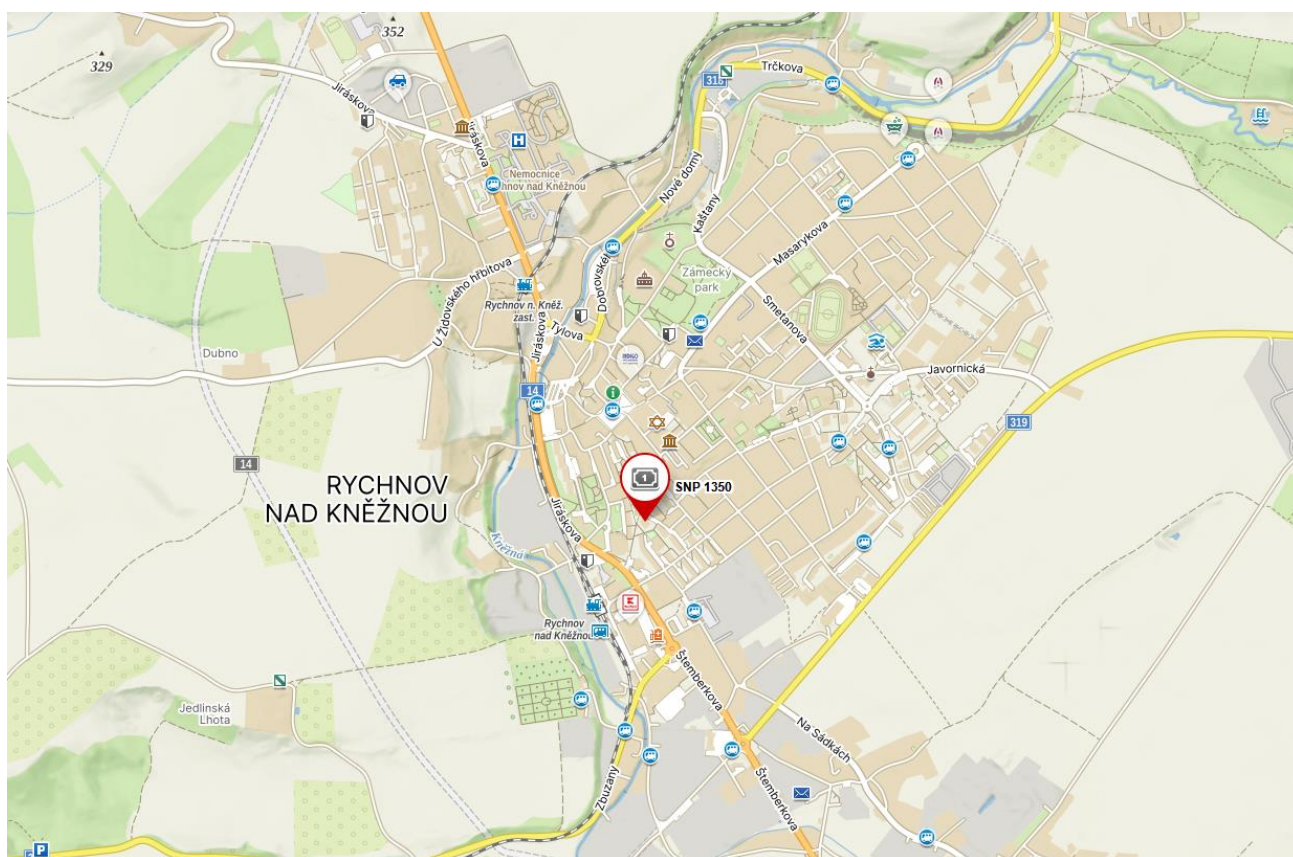
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Jelínek Vladimír
Zahájení exekuce - Ing. Jelínek Vladimír

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1278
Obec:	Rychnov nad Kněžnou [576069]
Katastrální území:	Rychnov nad Kněžnou [744107]
Číslo LV:	2420
Výměra [m ²]:	415
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1350



Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění (z předchozího ZP)







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

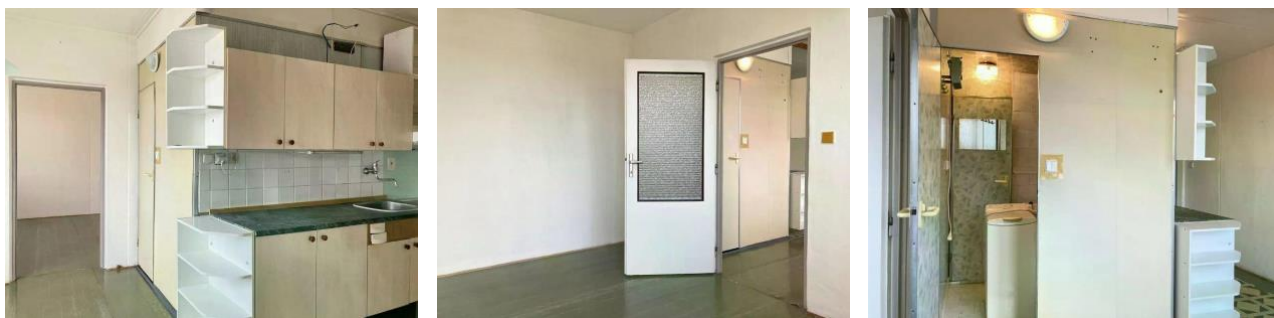
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sokolovská č.p. 1341, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.07.2025	Číslo řízení	V-3910/2025-607
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	73 m ²	Podlahová plocha	70 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Centrum obce

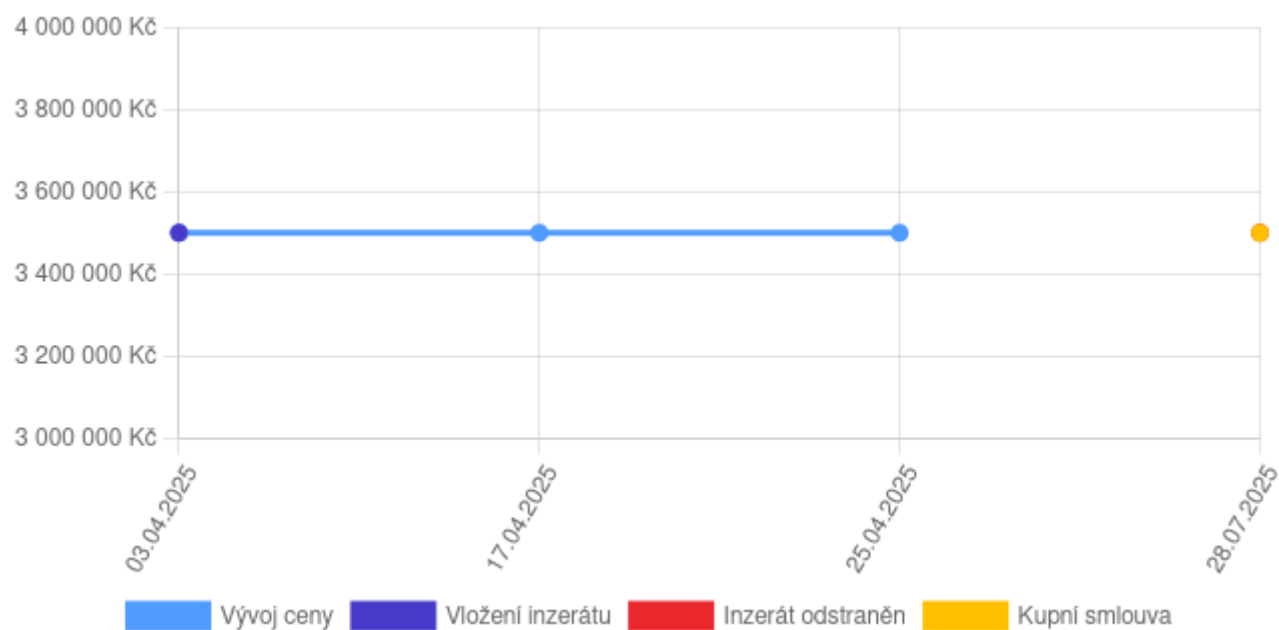
Nabízím k prodeji velký světlý byt v 5.NP bytového domu s krásným výhledem na Rychnov. Byt se nachází v centru města, na ulici Sokolovská a skládá se z kuchyně, tří obytných místností, balkónu, koupelny, WC, předsíně a šatny. K bytu náleží kóje ve sklepe a komora na chodbě v patře bytu. Bytový dům je revitalizován (zateplení, střecha, výtah, stoupačky, vchodové bytové dveře, plastová okna). Tato revitalizace se splácí do fondu oprav částkou 4000,- Kč /měsíc. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, zcela vyklizená a nabízí tak možnost rekonstrukce dle vašich představ. Topení je v bytě dálkové s instalovanými odečty na radiátorech. Náklady za topení jsou v bytě nízké díky jeho umístění na jihovýchod a výškově mezi bytovými jednotkami. Pro více informací a domluvení prohlídky prosím volejte na telefon makléřky.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sokolovská č.p. 1115, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 195 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2025	Číslo řízení	V-1936/2025-607
Poznámka k ceně	Upřednostněna bude nejvyšší nabídka.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	8 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	61 m ²
Podlahová plocha	61 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

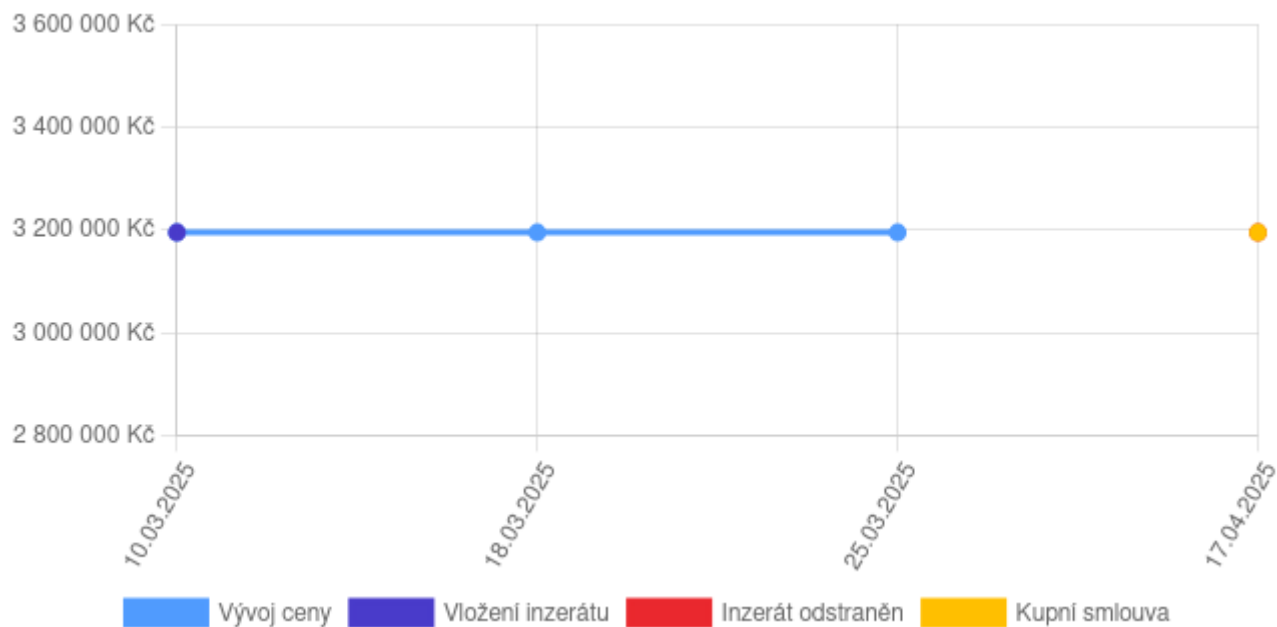
Nabízíme Vám k prodeji zděný byt 3+1 v Rychnově nad Kněžnou, ulice Sokolovská. Bytová jednotka je převážně v původním, ale udržovaném stavu, její celková výměra je 71 m² včetně balkonu a dvou sklepů a nachází se v 1.NP kompletně revitalizovaného bytového domu. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti, byt je připraven k nastěhování a pro více informací či prohlídku kontaktujte naši bezplatnou linku. více

2. Fotodokumentace

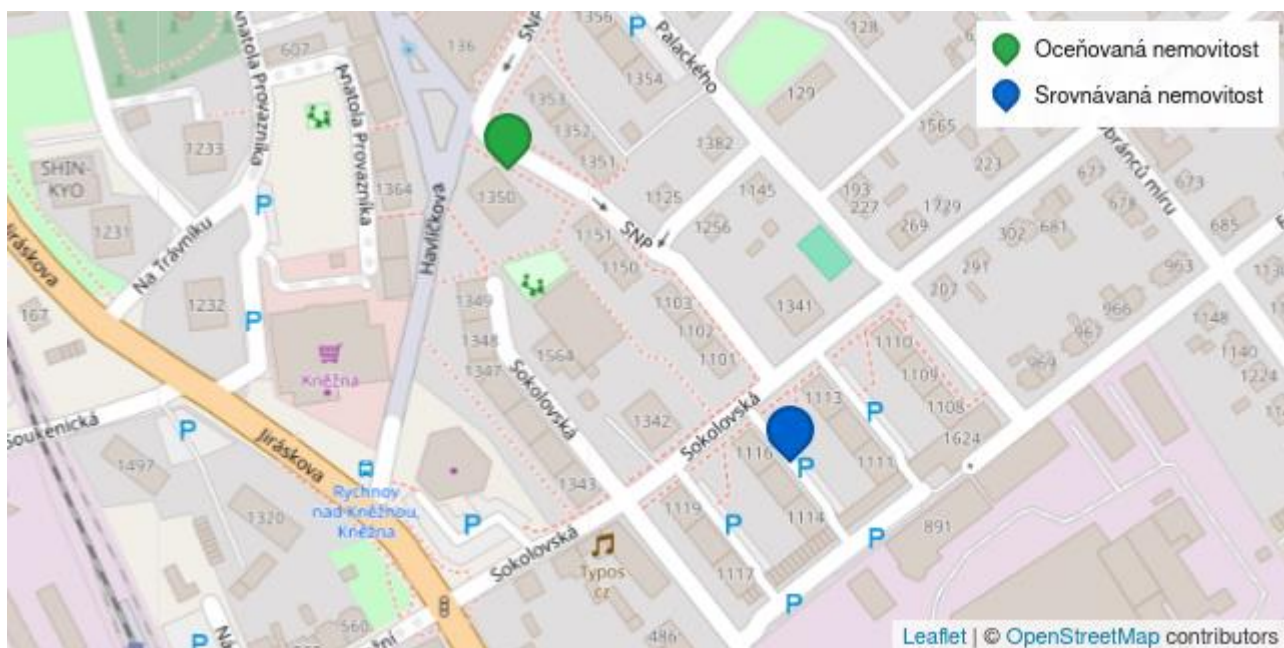




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

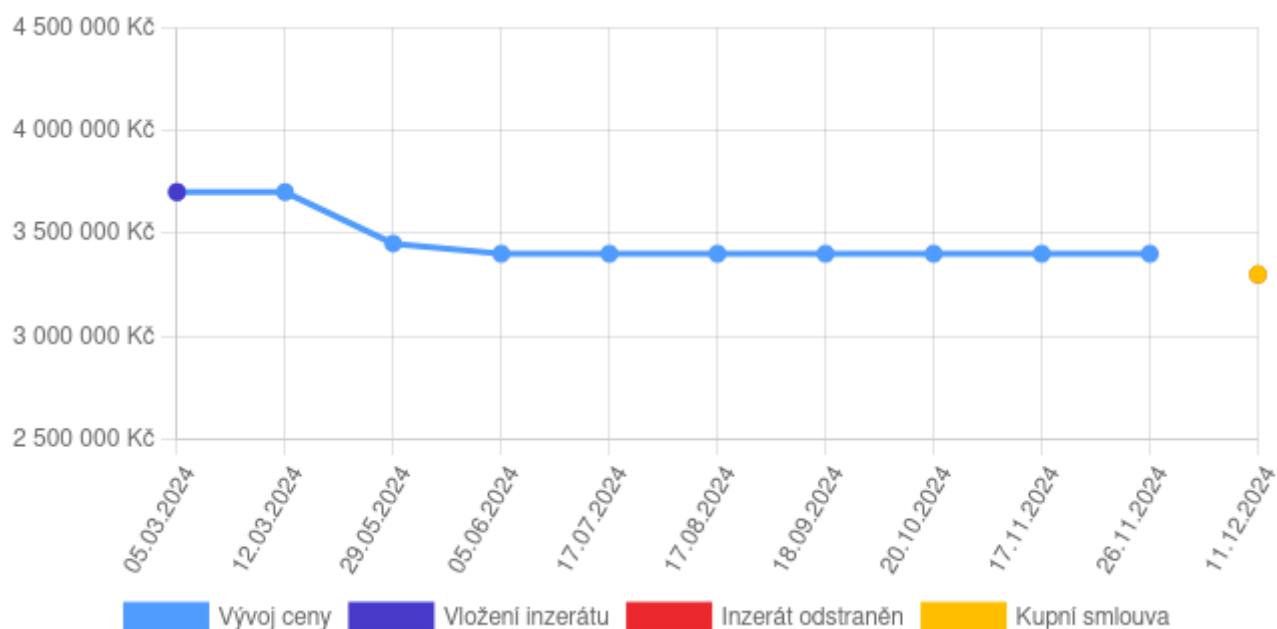
Lokalita	Wolkerova č.p. 1325, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.12.2024	Číslo řízení	V-6173/2024-607
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	70 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	65 m ²
Dispozice	3+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice	Typ objektu	Patrový

Představujeme vám nabídku bytu 3+kk o celkové ploše 70 m, který se nachází v atraktivní lokalitě města Rychnov nad Kněžnou. Tento byt se pyšní umístěním v prvním patře cihlového domu, který je synonymem kvalitního a tradičního bydlení. Byt je v původním stavu, což vám dává jedinečnou příležitost upravit si interiér přesně podle vašich představ. Představujte si, že můžete od základů vytvořit domov přesně podle svých snů. Dispozice bytu zahrnuje jednu průchozí místnost, která se skvěle hodí jako obývací pokoj, a dvě neprůchozí ložnice, které zaručují soukromí a klid pro všechny členy rodiny. Tento byt je ideální pro rodiny, páry, ale i pro investory hledající nemovitost s potenciálem pro vlastní úpravy a zvýšení hodnoty. Díky své poloze a dispozici nabízí byt řadu možností pro vytvoření útulného a funkčního domova. Okolí bytu je klidné s výbornou dostupností do všech částí města. V blízkosti naleznete veškerou občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, lékařské služby a zelené parky pro relaxaci a volnočasové aktivity. Neváhejte a domluvte si prohlídku tohoto bytu ještě dnes. Uchopte příležitost začít novou kapitolu vašeho života v Rychnově nad Kněžnou. více

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

