

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 054618/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Červený Kostelec pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 41/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

4 857 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 7.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1442 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 997 Červený Kostelec, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 1443 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 677/5 (zahrada), vše v kat. území Červený Kostelec, obec Červený Kostelec, část obce Červený Kostelec, okres Náchod, zapsáno na LV 1031.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.7.2026,
- list vlastnictví č. 1031 ze dne 29.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.7.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 17.7.2026,

- informace o nemovité věci od pana Leoše Volfa,

- nájemní smlouva ze dne 31.8.2022,

- dodatek č. 4 k nájemní smlouvě,

- kopie projektové dokumentace,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-669/2026-605. Podání k okamžiku 5.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1735702,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3082/2026-610. Podání k okamžiku 24.4.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1920438,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-640/2025-605. Podání okamžiku 3.2.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Červený Kostelec, k.ú. Červený Kostelec
Adresa nemovité věci: Letná 997, 549 41 Červený Kostelec

Místopis

Město Červený Kostelec se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 7 km severozápadně od města Náchod a cca 15 km jihovýchodně od města Trutnov v Podorlické pahorkatině na potoce Olešnici. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Červený Kostelec v ulici Letná č.p. 997 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Červený Kostelec, Jiráskova” se nachází cca 570 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1165 MĚSTO ČERVENÝ KOSTELEK, náměstí T. G. Masaryka 120, 54941 Červený Kostelec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je stanová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Stáří budovy je cca 50 let. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. PP s dřevěnými vraty. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. PP domu se nachází garáž, dílna, sklad, prádelna, kotelna, uhelna, WC a sklad.

V 1. NP domu obývací pokoj (21,5 m²), ložnice (18,0 m²), jídelna (11,3 m²) a kuch. kout (5,9 m²), hala (8,1 m²), veranda (5,3 m²), šatna (2,6 m²), dětský pokoj (9,9 m²), WC (1,5 m²), koupelna (5,1 m²).

V 2. NP domu obývací pokoj (21,5 m²), ložnice (18,0 m²), jídelna (11,3 m²) a kuch. kout (5,9 m²), hala (8,1 m²), veranda (5,3 m²), šatna (2,6 m²), dětský pokoj (9,9 m²), WC (1,5 m²), koupelna (5,1 m²).

Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené a posuvné. Koupelny jsou s vanou či sprchovým koutem. WC jsou samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, koberci a parkety. Obklady jsou keramické. Dům je v původním stavu, určený k modernizaci a rekonstrukci.

Nájemní smlouva byla předložena. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojka plynovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťují 2 bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1442 stojí stavba rodinného domu č.p. 997. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 293 m². Pozemky parc. č. St. 1442, parc. č. St. 1443 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 677/5 (zahrada) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, přístřešek, skleník a zděná kolna (11,69 m²). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1165 ve vlastnickém právu města Červený Kostelec.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, skleník a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.7.2026 za účasti pana Leoše Volfa. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy a provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle geom. plánu číslo 2085-211/2023 pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. St. 1442.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Nájemní smlouva pro pana Leoše Volfa na dobu určitou do dne 30.4.2027. Nájemné činí 14.000,-Kč/měsíc.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 700 do 1 800 m²,
- lokalita: okruh cca 12 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 997 Červený Kostelec

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	124,00 m ²
Výměra pozemku:	1 158,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Červený Kostelec - Lhota za Červeným Kostelcem		
Lokalita:	č.p. 165		
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+1, který se nachází v klidné lokalitě Lhota za Červeným Kostelcem, přibližně 1,5 km severozápadně od centra města Červený Kostelec, okres Náchod. Nemovitost situována v rodinné zástavbě stojí na mírně svažitém pozemku orientovaném směrem na východ a obklopuje ji předzahrádka i užitková zahrada se skleníkem a kůlnou. Dům byl postaven v letech 1963–1964. Nemovitost je zařazena do kategorie ke kompletní rekonstrukci a disponuje dvěma nadzemními podlažími, je kompletně podsklepená a její součástí je i garáž situovaná v suterénu. Fasáda domu je tvořena cementovou omítkou a celkový vzhled doplňuje šikmá střecha s eternitovou krytinou. Na severní straně se nachází terasa přístupná z mezipatra, ideální pro chvíle odpočinku s výhledem do zeleně. Dům je napojen na všechny hlavní inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizaci, plyn i elektřinu. Vytápění zajišťuje ústřední topení s možností volby mezi plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, který se zde kdysi využíval. O teplou vodu se starají lázeňská kamna v koupelně a stávající kotle napojené do komínových těles, také bojler umístěný ve sklepě pro teplou vodu do koupelny. Větrání je přirozené skrze okna, vzduchotechnika není instalována. Interiér odpovídá době vzniku – stěny a stropy pokrývají vápenocementové omítky, podlahy jsou kombinací dřevěných parket, prken, PVC, keramické dlažby a betonu. Rozvody vody a plynu jsou původní, stejně jako jeho elektroinstalace. Pozemek je oplocený drátěným plotem na podezdívce, na západní straně je vybudovaný betonový chodník a retenční nádrž na dešťovou vodu. Původní jímka na splašky je na pozemku zachována, avšak dům je nyní napojen na veřejnou kanalizaci. Další možností pro využití je pochozí půdní prostor.		
Pozemek:	896,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,03	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.2.2026 (V-669/2026-605)	
K2 Velikosti objektu	1,05		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,03		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 200 000 Kč	1,11	4 662 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Rtyň v Podkrkonoší		
Lokalita:	K Žabárně 581		
Popis:	Tento patrový dům, postavený koncem 30. let minulého století, se nachází na okraji obce v řídké zástavbě. V roce 1981 byla provedena přestavba. Prostorný pozemek o rozloze 1 657 m ² . Disponuje více než pěti pokoji. K dispozici je také sklep. Výhodou této nemovitosti je parkování – na pozemku je k dispozici parkovací místo a zároveň i garáž 24 m ² . Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny plynovým kotlem a elektrickým bojlerem. V domě se nachází: - vstupní hala - schodiště do sklepa, sklep - kuchyň s jídelním koutem v přízemí - průchozí obývací pokoj - ložnice se vstupem na zahradu - prostorný pokoj v 1.patře - pokoj v 1.patře s východní terasou		

a vstupem na půdu - chodba v 1.patře se vstupem na severní terasu - dílna. Na pozemku se dále kromě garáže nachází zahradní domek na nářadí a chatka s postelemi na přespání. Na udržované zahradě jsou ovocné stromy a okrasné keře.

Pozemek: 1 806,00 m²

Zastavěná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,93



Zdroj: realizovaný prodej z
24.4.2026
(V-3082/2026-610)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 750 000 Kč	1,04	4 940 000 Kč

Název: Rodinný dům Velké Poříčí

Lokalita: Poříčská 46

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Velké Poříčí. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je stanová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 764 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 108 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, vedlejší stavba a skleník. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 764,00 m²

Zastavěná plocha: 108,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,15
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,04



Zdroj: realizovaný prodej z
3.2.2025 (V-640/2025-605)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 600 000 Kč	1,38	4 968 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 662 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 856 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 968 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 856 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 856 667 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 997 Červený Kostelec

4 856 667,- Kč

Porovnávací hodnota	4 856 667 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 857 000 Kč
slovy: Čtyři miliony osm set padesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- příslušenství,
- dostupnost autobusová,
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- RD v původním stavu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1442 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 997 Červený Kostelec, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 1443 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 677/5 (zahrada), vše v kat. území Červený Kostelec, obec Červený Kostelec, část obce Červený Kostelec, okres Náchod, zapsáno na LV 1031.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.857.000,-Kč**.

Obvyklá cena

4 857 000 Kč

slovy: Čtyři miliony osm set padesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1031	2
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	13

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054618/2026.

V Praze 7.8.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621102 Červený Kostelec

List vlastnictví: 1031

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2**

17366208

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1442

**293 zastavěná plocha a
nádvoří**

**ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně**

Součástí je stavba: Červený Kostelec, č.p. 997, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1442

St. 1443

**23 zastavěná plocha a
nádvoří**

**ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně**

Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1443

677/5

842 zahrada

**ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně, zemědělský
půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

**právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy a
provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu dle
geom. plánu číslo 2085-211/2023**

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

Parcela: St. 1442

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2007366/VB69 ze dne
21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 08:00:00. Zápis proveden
dne 25.10.2024.**

V-5469/2024-605

Pořadí k **04.10.2024 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.08.2023 07:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac.
Hradec Králové**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 09:55:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621102 Červený Kostelec

List vlastnictví: 1031

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2

V-6546/2023-602

RČ/IČO: 17366208

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
677/5	73014	195
	73041	647

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.04.2026 10:20:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

678/29

1443

1260

Q
677/4

724

Q
677/1

Q
677/5

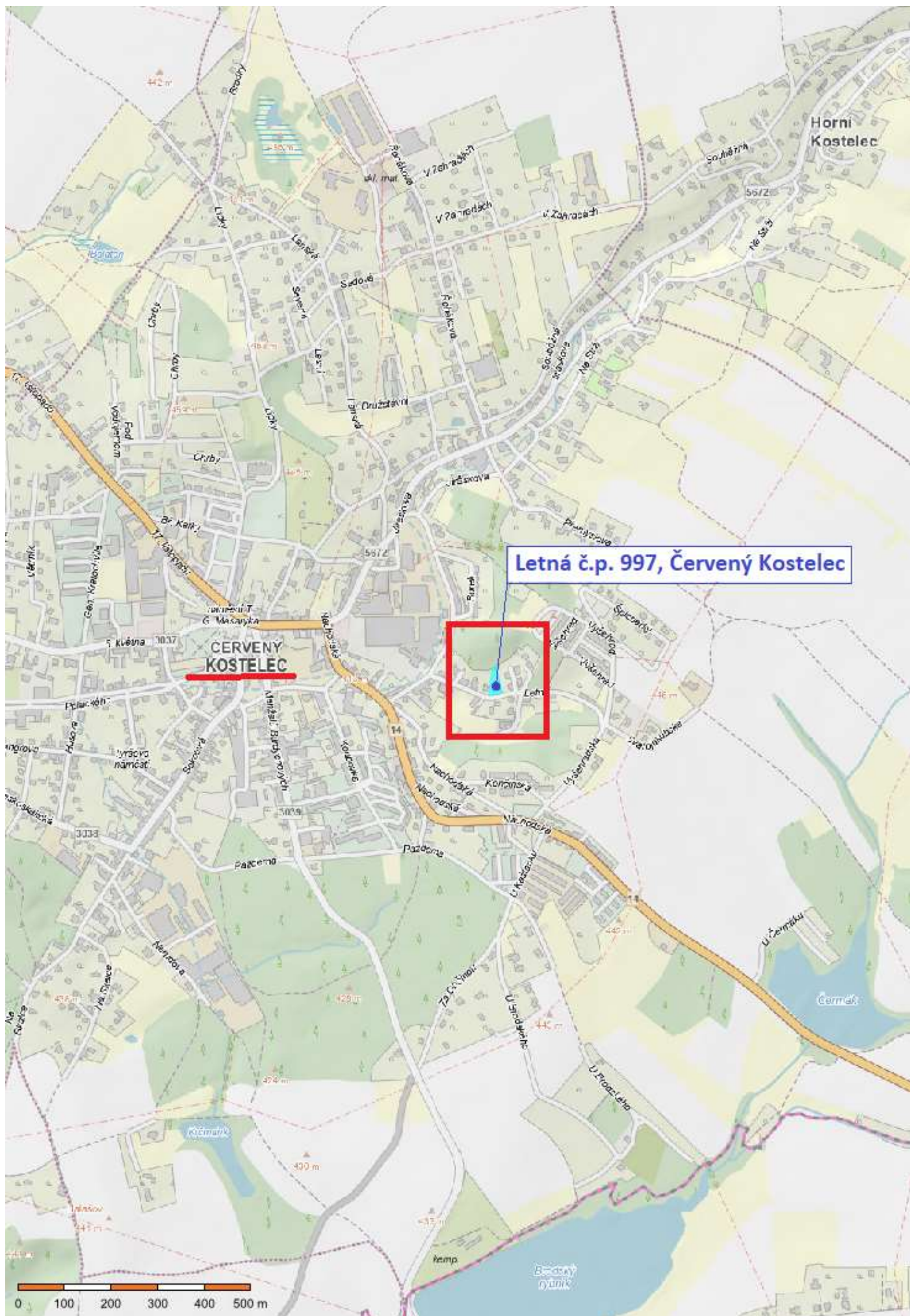
1442

Q
677/3

1829

0 2 4 6 8 10 m





Letná č.p. 997, Červený Kostelec

ČERVENÝ
KOSTELEC

Horní
Kostelec

Čermák

Bezdový
rybník





