

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030798/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Id.1/2 BJ č. 272/10 v BD čp. 271 a 272 na pozemku p.č. 375, s příslušenstvím a spoluhl. podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 660/11355 vše v k.ú. a obci Rokytnice v Orlických horách, zapsané na LV č. 954 a 953, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec 1

OBVYKLÁ CENA

Id.1/2

1 395 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.4.2026

Vyhotoveno: V Trutnově 13.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.4.2026 za přítomnosti znalce a vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 954 a 953
2. Kopie KM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místní šetření dne 23.4.2026. Povinný Ludevít Lali byl k místnímu šetření pozván doporučenou zásilkou, která mu byla dne 15.4.2026 vhozena do schránky. Spoluvlastník paní Kubincová a syn povinného poskytli součinnost při ocenění, zpřístupnili oceňovanou jednotku a odpověděli znalci na otázky.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
7. Povodňová zpráva www.cap.cz
8. Prohlášení vlastníka týkající se předmětné jednotky
9. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-659/2026-607, V-1277/2026-607, V-5709/2025-607, V-305/2026-607, V-1246/2026-607
10. Usnesení o ustanovení č.j. 131 EX 3705/23-152

Odborná literatura:

- | | |
|---|---|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v lokalitě se v posledních 18 měsících zobchodovalo 5 jednotek obdobné velikosti. Na základě stanovených kritérií byly v porovnávací metodě použity 3 vzorky, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům. V současné době se na www.sreality.cz nabízí na prodej 1 BJ, která se nachází ve stejném BD.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Rokytnice v Orlických horách, k.ú. Rokytnice v Orlických horách
Adresa nemovité věci: U Nádraží 271, 517 61 Rokytnice v Orlických horách

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 954:

Vlastnické právo

Kubincová Vladimíra, U Nádraží 272, 51761 Rokytnice v Orlických horách 1/2

Lali Ludevít, náměstí Jindřicha Šimka 3, 51761 Rokytnice v Orlických horách 1/2

Dokumentace a skutečnost

Dům byl postaven v rámci hromadné bytové výstavby pro tehdejší státní zaměstnance (např. drážní pracovníky vzhledem k poloze u nádraží) a místní dělníky. Jde o typický montovaný panelový dům z přelomu 70. a 80. let 20. stol. Konkrétní projektová dokumentace nebyla předložena.

Od r. 2025 BD prochází revitalizací - zateplení fasády. Přibližně v letech 2004-2005 byla obnovena okna a vstupní dveře za plastové, osazen panel se schránkami vlastníků a nový zvonkový panel. Interiér společných prostor je udržovaný, po obnově povrchů - omítky, podlahy.

Byt je v téměř původním stavu, s pravidelnou údržbou a umakartovým jádrem.

Místopis

Rokytnice v Orlických horách je horské město ležící v severovýchodních Čechách, v okrese Rychnov nad Kněžnou (Královéhradecký kraj). Slouží jako přirozené spádové centrum a vstupní brána do východní části Orlických hor. Město se rozkládá v nadmořské výšce 530–670 m n. m. v členité krajině na rozhraní Orlických hor a Podorlické pahorkatiny. Územím protéká říčka Rokytenka (povodí Divoké Orlice). Celková výměra katastru činí 4 021 ha. Přes 43 % plochy pokrývají lesy a dalších 40 % tvoří trvalé travní porosty. Město bezprostředně sousedí s Chráněnou krajinnou oblastí CHKO Orlické hory. Ve městě žije přibližně 2 100 trvale hlášených obyvatel. V sezóně se tento počet kvůli cestovnímu ruchu výrazně zvyšuje.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
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 - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

953/8 Město Rokytnice v Orlických horách, náměstí Jindřicha Šimka 3, 51761
 Rokytnice v Orlických horách

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - stavba BD je situována v širším centru obce Rokytnice v Orlických horách, v okolní zástavbě sídlištní zástavbě obdobných staveb BD, v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, obchodu, dětského hřiště. Nemovitosti jsou přístupné z ulice U Nádraží, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 953/8, ve vlastnictví obce. Nemovitá věc je vzdálená cca. 550 od MŠ a 340 m ZŠ a dále 370 m od centra obce a jeho komplexní občanské vybavenosti (sít' úřadů, pošta, MŠ, ZŠ, SOŠ, sportovní hala, plavecký bazén, kurty, policie, hasiči, knihovna, nemocnice, lékaři, obchody a restaurační zařízení). Území je kompletně zainvestované, stavba je napojena na el. sít', veřejný vodovod a kanalizaci. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání jednotky 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
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 Komentář: Vlastnické právo
 Kubincová Vladimíra, U Nádraží 272, 51761 Rokytnice v Orlických horách 1/2
 Lali Ludevít, náměstí Jindřicha Šimka 3, 51761 Rokytnice v Orlických horách 1/2

Způsob ochrany nemovitosti
 Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
 Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Lali Ludevít

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka je užívána vlastníkem.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. 375 je zastavěný stavbou BD čp. 271 a 272. Pozemek je kompletně zainvestovaný sítěmi, rovinatý, přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Bílina je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu ve výši 1300-1700 Kč/m², indikují při střední úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	375	434	1 500,00	563 / 38 551	9 507
Celková výměra pozemků		434	Hodnota pozemků celkem		9 507

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 272/10

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 272/10 o dispozici 2+1, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, situovaná v BD č.p. 272, jeho 4.NP. Budova je podsklepená, se 4. NP, zastřešená plochou střechou. Stavba je se 2 sekcemi s vlastními čp. a vchody, sekce s oceňovanou jednotkou obsahuje 10 BJ a společné prostory, v suterénu se nachází sklepy, ve stavbě není výtah.

Součástí jednotky jsou nenosné příčky, podlahová krytina, bytové jádro a vnitřní dveře. Součástí jednotky jsou rovněž veškeré její vnitřní instalace (rozvody pitné vody mimo vodoměr, ústředního topení, kanalizace, elektroinstalace včetně rozvaděče v bytě, ventilace) mimo stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény, vnitřní osvětlení a zvonek. K vlastnictví jednotky dále patří vstupní dveře do bytu a sklepa včetně zárubní.

Stavba BD je panelová, zastřešená plochou střechou s povlakovou krytinou, fasáda - probíhá zateplení, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schody dvouramenné, okna plastová izolační, vstupní dveře plastové. V jednotce je standardní příslušenství a provedení - kuchyně s jednoduchou kuchyňskou linkou, spotřebiče nejsou vestavěné. Koupelna v původním stavu umakartové jádro, vybavena vanou, umyvadlem a pračkou se skříňkou, WC splachovací také umakartové. Podlahy s PVC. Vnitřní omítky vápenné štukové. Vytápění je dálkové teplovodní, vč. ohřevu TUV.

Dle stavební dokumentace byla stavba vybudovaná okolo r. 1975. Přibližně v letech 2004-2005 byla obnovena okna a vstupní dveře za plastové, osazen panel se schránkami vlastníků a nový zvonkový panel. Interiér společných prostor je udržovaný, po obnově povrchů.

Byt je v dobrém technickém stavu, s pravidelnou údržbou, před modernizací.

Celkový technický stav BD je dobrý, po kompletní revitalizaci, zateplení fasády probíhá. BJ je v téměř původním stavu, s umakartovým jádrem a s pravidelnou údržbou.

Příslušenstvím bytu je sklep a balkon. Dále spoluhl. podíl na společných částech budovy a zastavěném pozemku o velikosti 660/11355.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,60 m ²	1,00	20,60 m ²
pokoj	Obytné prostory	18,20 m ²	1,00	18,20 m ²
sklep	Obytné prostory	2,94 m ²	1,00	2,94 m ²
předsíň	Obytné prostory	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
WC	Obytné prostory	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,64 m ²	1,00	2,64 m ²
komora	Obytné prostory	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
balkon	Obytné prostory	3,97 m ²	0,50	1,99 m ²
sklep	Obytné prostory	2,94 m ²	0,50	1,47 m ²
Celková podlahová plocha		72,89 m²		69,44 m²

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	69,44 m ²
Reprodukční cena	2 777 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	149 990	151 935	5,47

2. Svislé konstrukce	18,20	505 523	511 912	18,43
3. Stropy	8,40	233 318	236 374	8,51
4. Krov, střecha	4,90	136 102	137 769	4,96
5. Krytiny střech	2,30	63 885	64 718	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	19 443	19 443	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	158 323	160 545	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	80 550	81 661	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	36 109	36 664	1,32
10. Schody	2,90	80 550	81 661	2,94
11. Dveře	3,30	91 661	92 772	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	147 213	149 157	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	83 328	84 439	3,04
15. Vytápění	4,80	133 325	134 991	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	141 658	143 602	5,17
17. Bleskosvod	0,40	11 110	11 388	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	88 883	89 994	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	86 106	87 217	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	11 110	11 388	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	61 107	61 940	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	52 774	53 608	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	108 326	109 715	3,95
24. Výtahy	1,30	36 109	0	0,00
25. Ostatní	5,70	158 323	160 545	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	102 771	104 160	3,75

Upravená reprodukční cena		2 777 600 Kč
Podlahová plocha		69,44 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		40 000 Kč/m ²

Výpočet věčné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	69,44
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 777 600
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	79
Opotřebení	%	39,20
Věčná hodnota (VH)	Kč	1 688 781

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– byt o velikosti 2+1 se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém revitalizovaném BD, situovaném v širším centru, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Rokytnice v Orlických horách
Popis:	BJ v dobrém technickém stavu
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci
Podlaží:	4.NP
Užitná plocha:	69,44 m ²

Srovnatelné jednotky:

1.

BJ stejný BD

Lokalita:

Rokytnice v Orlických horách

Popis:

BJ č. 487/4 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-5709/2025-607

Užitná plocha:

60,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 8.10.2025

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

2 550 000

60.70

42 010

1.00

42 010

<



Zdroj: www.cuzk.cz

2.

BJ stejný BD

Lokalita:

Rokytnice v Orlických horách

Popis:

BJ č. 496/7 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-1246/2026-607.

Užitná plocha:

58,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]

k 17.2.2026

2 499 000

Užitná plocha

[m²]

58.80

Jedn. cena

Kč/m²

42 500

Celkový koef.

K_C

0.99

Upravená j. cena

[Kč/m²]

42 075

Zdroj: www.cuzk.cz



Zdroj: www.cuzk.cz

3.

BJ obdobný BD

Lokalita:

Rokytnice v Orlických horách

Popis:

BJ č. 239/9 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-659/2026-607

Užitná plocha:

57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 100 000	57,00	36 842	0,99	36 474



Zdroj: www.cuzk.cz

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. BJ stejný BD											42 010,-
2 550 000,-	61	42 010,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2. BJ stejný BD											42 075,-
2 499 000,-	59	42 500,-	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	
3. BJ obdobný BD											36 474,-
2 100 000,-	57	36 842,-	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 36000-42000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 474 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 186 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 075 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	2 790 000 Kč
Jednotková cena	40 179 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 790 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 790 000 Kč
Reprodukční hodnota	2 777 600 Kč
Věcná hodnota	1 698 288 Kč
z toho hodnota pozemku	9 507 Kč

Obvyklá cena Id.1/2	1 395 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **id.1/2 byt o velikosti 2+1, v téměř původním technickém stavu, s umakartovým jádrem, se standardním příslušenstvím, v panelovém BD ve stavu po revitalizaci, situovaném v širším centru obce Rokytnice v Orlických horách, v blízkosti občanské vybavenosti, s velmi dopravní dostupností a obslužností,** je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	2 790 000,- Kč
Id. 1/2	1 395 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny id. 1/2 dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 954 zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - sklep a balkon, spoluhl. podíl na společných částech budovy a zastavěném pozemku o velikosti 660/11355 - zahrnuto v ceně

1 395 000,-Kč

- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno

0,-Kč

- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna

0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství

- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci

- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - BJ č. 272/10 v BD čp. 271 a 272 na pozemku p.č. 375, s příslušenstvím a spoluhl. podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 660/11355, vše v k.ú. a obci Rokytnice v Orlických horách, zapsané na LV č. 954 a 953, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou; se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena Id.1/2

1 395 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

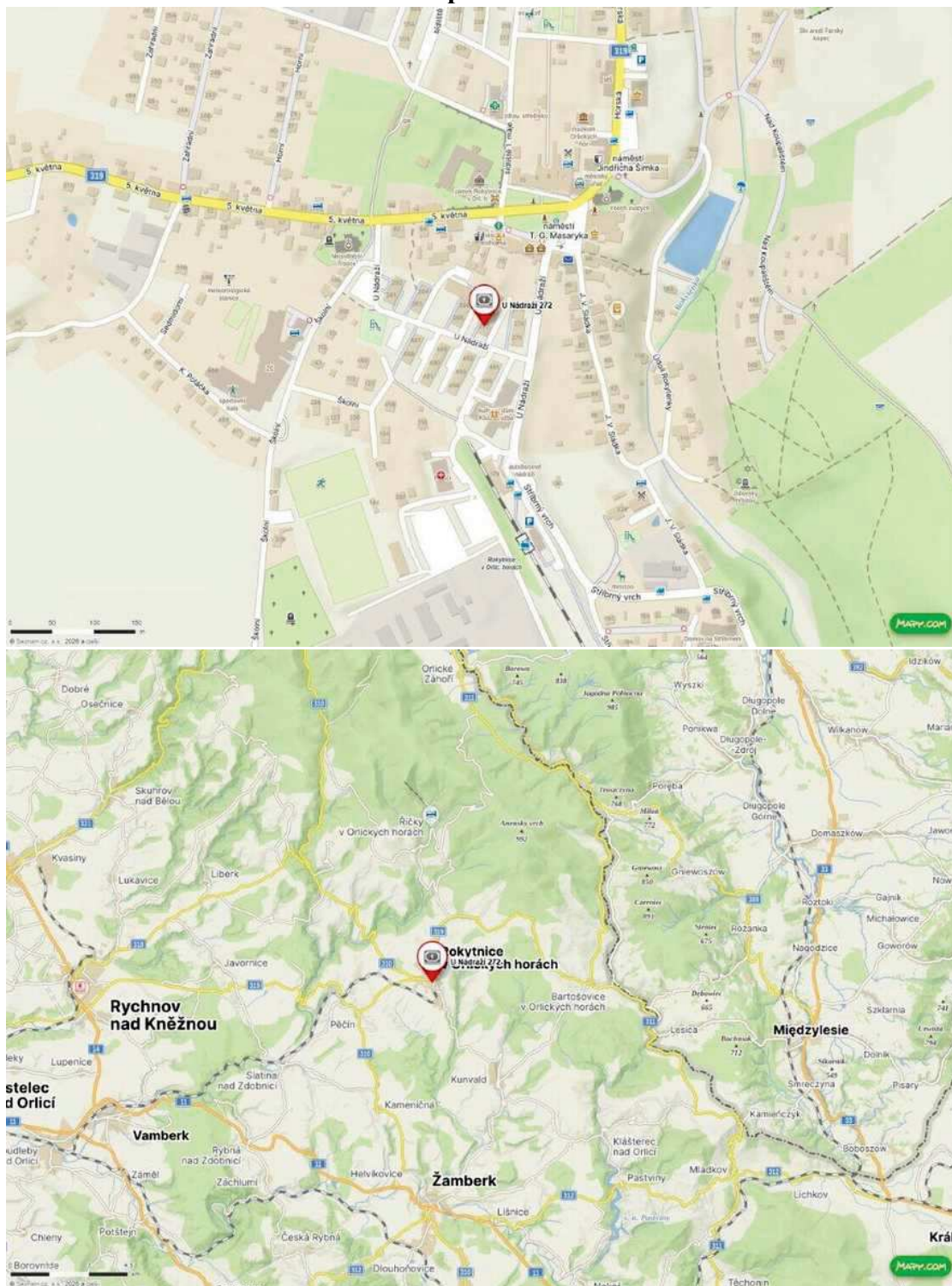
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Grafická část prohlášení	2
Pozvánka	2
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

An aerial photograph of a residential neighborhood with yellow lines delineating individual property lots. The lots are labeled with various numbers, including 1174, 501, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000. A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 50 meters. The map shows a mix of residential buildings, some with red roofs, and green spaces. A road runs along the right side of the map. The text 'JAMES T. C. M...' is visible in the top right corner.

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 3705/23-152

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou dne 09.08.2023 pod č.j. 3 EXE 690/2023-8, podle exekučního titulu - elektronický platební rozkaz č.j. EPR 282749/2022-5, který vydal Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou dne 20.10.2022 a který se stal pravomocným dne 12.11.2022 a vykonatelným dne 12.11.2022, k návrhu

oprávněného: Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalcsó, advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

proti povinnému: LUDEVÍT LALI, náměstí Jindřicha Šimka 3, 51761, Rokytnice v Orlických horách, nar.01.06.1965

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši
příslušenstvím

810,00 Kč s

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiněšenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576701 Rokytnice v Orlických horách

Kat.území: 741051 Rokytnice v Orlických horách

List vlastnictví: 954

B Nemovitosti

Jednotky		Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Č.p./	Č.jednotky				
272/10		byt		byt.z.	660/11355
Vymezeno v:					
Budova		Rokytnice v Orlických horách, č.p. 271, 272, byt.dům, LV 953			
		na parcele St. 375, LV 953			
Parcela		St. 375	zastavěná plocha a nádvoří		434m2

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d ň ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítka podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr. 8015232412) a znalci spolu s exekucí příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)).

Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 16.2.2026
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
40840415.O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1.ChemMgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23687077
Datum: 17.2.2026 07:32 +01:00

Příloha č.1 - Prohlášení vlastníka budovy

1 NP

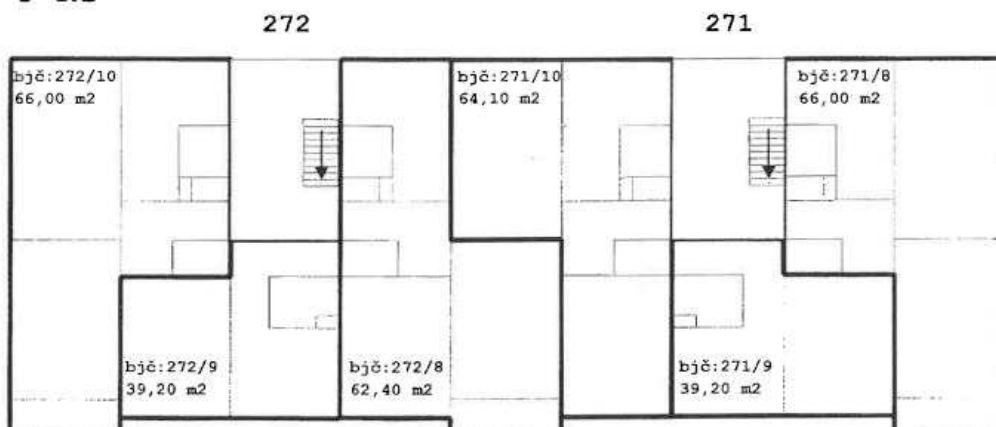
272

- 24 -

Příloha č.1 - Prohlášení vlastníka budovy

Budova číslo popisné: 271, 272
Pozemky: st.p.č.375 zast. plocha, st.p.č.376 zast.plocha
Katastrální území: Rokytnice v Orlických horách,
Původní vlastník: Město Rokytnice v Orlických horách,
Se sídlem: nám.Jindřicha Šimka čp.3,
517 61 Rokytnice v Orlických horách,
IČ: 275301

4 NP



Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
LUDEVÍT LALI, náměstí Jindřicha Šimka 3, 51761, Rokytnice v Orlických horách, nar. 01.06.1965

Na vědomí manželce v SJM
Kubincová Vladimíra, U Nádraží 272, 51761 Rokytnice v Orlických horách

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr.
Dalibor Kalcso, advokát, Resslerova 956/13, 50002, Hradec Králové

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: <http://www.exekuceliberec.cz>, ID DS: bxhg8w4

Usnesením čísla jednací: 131 EX 3705/23-152 ze dne 16. 2. 2026 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou		Obec: 576701 Rokytnice v Orlických horách	
Kat.území: 741051 Rokytnice v Orlických horách	List vlastnictví: 954		
B. Nemovitosti			
Jednotky		Podíl na	
Č.p./	společných částech		
Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky domu a pozemku
272/10	byt		byt. z. 660/11355
Vymezeno v:			
Budova	Rokytnice v Orlických horách, č.p. 271, 272, byt.dům, LV 953		
	na parcele St. 375, LV 953		
Parcela St. 375	zastavěná plocha a nádvoří		434m2

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: 23.4.2026 od 10,30 hod
Sraz účastníků k prohlídce: u stavby BD č.p. 271

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovvi stavby. Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitosti a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 14.4.2026

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

Doručenka

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla doručena dne _____ v _____ hodin _____ minut.

☒ Protože adresát není zastoupen, byla zásilka adresátem vložena do domovní schránky nebo byla doručena jiným způsobem dohodnutým s adresátem dne _____ 15. 04. 2020 _____ minut 17 30

Vladimíra Hloušková

Iménno a příjmení doručujícího orgánu: _____ 15. 4. 2020 _____ 3 _____

Podpis doručujícího orgánu: _____

Odesilatel: Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
 Pražská 88 Trutnov
 IČO 09588825

DODEJKA NEULLADAT

Adresát: *Ludmila Krali*
u nádraží 272
517 61 Rohybnice a Drl. k.

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: _____

Věsta osoby, která zásilku převzala, k adresáti: _____

Potvrzuji převzetí této zásilky dne: _____

Podpis osoby, která zásilku převzala: _____

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Královéhradecký **Katastrální území:** Rokytnice v Orlických horách [741051]
Okres: Rychnov nad Kněžnou **Parcelní číslo:** St. 375
Obec: Rokytnice v Orlických horách

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 18.5.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20260020.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030798/2026.

V Trutnově 13.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.