

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065360/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha – západ, Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	153/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Orlické Záhoří č. ev. 92, okres Rychnov nad Kněžnou
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	21.08.2026
Zpracováno ke dni:	21.08.2026
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 24 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10 rekreačního objektu č. ev. 92 na pozemku parc. č. st. 36/1 v obci Orlické Záhorky, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Jadná na listu vlastnictví č. 270.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační objekt č. ev. 92
Adresa předmětu ocenění: Orlické Záhoří č. ev. 92, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj: Královéhradecký kraj
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Orlické Záhoří
Katastrální území: Jadrná
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,480,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 433,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Veronika Chroustová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Míčková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hörner Zdeněk, Jana Želivského 1926/7, Žižkov, 13000 Praha 3 1/10

Míčková Jana, Zárubova 512/5, Kamýk, 14200 Praha 4 1/2

Nekvapilová Erika, Staromlýnská 577/4, Vysočany, 19000 Praha 9 2/5

Nemovitosti:

Rekreační objekt č. ev. 92 na pozemku parc. č. st. 36/1 v obci Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Jadrná na listu vlastnictví č. 270.

4. Dokumentace a skutečnost

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví (v zimních měsících není obytné).

Základy má smíšené a typ konstrukce objektu je částečně ze dřeva a částečně ze smíšeného zdiva. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky - hliníkové. Vnější omítky jsou vápenné a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1900 - 1920.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: poškozený prvek

okna: poškozený prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rekreačního objektu je 5+kk.

1. NP		
Pokoj	Pokoj	29,44 m ²
Pokoj	Pokoj	6,80 m ²
Pokoj	Pokoj	8,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	19,04 m ²
Příslušenství	Komora	20,40 m ²
podkroví + půdní prostor		
Pokoj	Pokoj	17,64 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,40 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	24,75 m ²
Pokoj	Pokoj	10,73 m ²
Podlahová plocha		126,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		147,20 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana a WC se zde nachází pouze suché. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino

kuchyně: koberce, prkenná podlaha

místnosti: koberce, prkenná podlaha

chodba: cementový potěr

ostatní: prkenná podlaha

Další vybavení rekreačního objektu chybí.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina, je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků není řešen. Vytápění je řešeno lokálně kamny (ve vlastnictví paní Míčkové), topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Předmětná nemovitost stojí na pozemku parc. č. st. 36/1, pozemek je ve vlastnictví paní Jany Míčkové, pozemek není předmětem ocenění. Předmětná nemovitost se nachází dle územního plánu v plochách BV – bydlení – rodinné domy – venkovské.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rekreační objekt je postaven na severním okraji obce, v části Jadrná a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Občanská vybavenost Orlického Záhoří odpovídá charakteru horské obce. V obci funguje obecní úřad s poštou (Czech POINT), prodejna smíšeného zboží, málotřídní základní a mateřská škola a několik restaurací či penzionů. Zdravotní péče a širší služby jsou dostupné v okolních spádových městech (Rokytnice v Orlických horách, Rychnov nad Kněžnou), přičemž obec nabízí autobusové spojení, přeshraniční přechod do Polska (Mostowice) a bohaté sportovní zázemí v podobě osvětleného běžeckého areálu, lyžařského střediska a cyklostezek.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Předmětná nemovitost se nachází v:

ptačí oblast

chráněná krajinná oblast

chráněná krajinná oblast - III. zóna

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1900 - 1920
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	smíšené
	Konstrukce	dřevěné a smíšené zdivo
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	hliníkové
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+kk	
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod	
	Koupelna(y)	klasická vana	
	Toaleta(y)	suché WC	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Pokoj	29,44 m ²

		Pokoj	Pokoj	6,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,00 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	19,04 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt)	20,40 m ²
		podkroví + půdní prostor		
		Pokoj	Pokoj	17,64 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	24,75 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,73 m ²
		Podlahová plocha		126,80 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		147,20 m ²
	Elektrina	ano		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	není		
	Plynovod	není		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	koupelna, wc: lino kuchyně: koberce, prkenná podlaha místnosti: koberce, prkenná podlaha chodba: cementový potěr ostatní: prkenná podlaha		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	244 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; 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 zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	ptačí oblast, chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.08.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

1. Ocenění cenou zjištěnou (včetně pozemku parc. č. st. 36/1)

Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,901}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,883}$$

1. Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 821,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	120,00 m ²
podkroví, půda:	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	120,00 m ²	3,20 m
podkroví, půda:	120,00 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(120)*(3,20)	=	384,00 m ³
podkroví,	půdní(11)*(2,30+1,70/2)+120*(1,00+3,00/2)	=	334,65 m ³
prostory:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	718,65 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 120,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 240,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,269}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**Index polohy pozemku **I_P = 0,901****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 821,- Kč/m³ * 0,269 = 758,85 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 718,65 m³ * 758,85 Kč/m³ * 0,980 * 0,901 = 481 530,98 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 481 530,98 Kč****Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 481 530,98 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 10

Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 - cena zjištěná = **48 153,10 Kč**

2. Pozemek parc. č. st. 36/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,901$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 chráněné 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,901 = 0,883$

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	433,-	0,883		382,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 36/1	244	382,34	93 290,96

Stavební pozemek - celkem 244 **93 290,96**

Pozemek parc. č. st. 36/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **93 290,96 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 10

Pozemek parc. č. st. 36/1 - cena zjištěná celkem = **9 329,10 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92	48 153,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 36/1	9 329,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 57 482,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 57 480,- Kč

Cena předmětné stavby pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 tvoří z celkové hodnoty včetně pozemku parc. č. st. 36/1 **83,77 %**, hodnota pozemku parc. č. st. 36/1 tvoří **16,23 %**.

2. Ocenění cenou zjištěnou (bez pozemku parc. č. st. 36/1)

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,901}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,883}$$

1. Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 821,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	120,00 m ²
podkroví, půda:	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	120,00 m ²	3,20 m
podkroví, půda:	120,00 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(120)*(3,20)	=	384,00 m ³
podkroví, prostory:	půdní(11)*(2,30+1,70/2)+120*(1,00+3,00/2)	=	334,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	718,65 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	120,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	240,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,269}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,901**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,821,- \text{ Kč/m}^3 * 0,269 = 758,85 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 718,65 \text{ m}^3 * 758,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,901 = 491\,358,14 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	491 358,14 Kč
Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	491 358,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 10
Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 - cena zjištěná	=	49 135,81 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92

49 136,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

49 136,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

49 140,- 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.

Rekreační objekt Orlické Záhoří č.e. 92, okres Rychnov nad Kněžnou

Orlické Záhoří č.e. 92, okres Rychnov nad Kněžnou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Orlické Záhoří č.e. 92, okres Rychnov nad Kněžnou	127 m ²	před rekonstrukcí	244 m ²	půdní prostory, kůlna	elektřina, vodovod, suché WC
1	Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou	130 m ²	před rekonstrukcí	419 m ²	půdní prostory, hospodářské místnosti	elektřina
2	Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	102 m ²	před rekonstrukcí	1475 m ²	sklepní prostory, půdní prostory	elektřina, vodovod, suché WC
3	Pěčín č.p. 211, okres Rychnov nad Kněžnou	80 m ²	dobrý	416 m ²	půdní prostory	elektřina, vodovod, klasické WC
4	Liberk č.e. 7, okres Rychnov nad Kněžnou	87 m ²	po rekonstrukci	884 m ²	kůlna na obecním pozemku	elektřina, vodovod, klasické WC
5	Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou	101 m ²	před rekonstrukcí	283 m ²	půdní prostory, dřevník, chlívek	elektřina, vodovod, suché WC
6	Slatina nad Zdobnicí č.p. 119, okres Rychnov nad Kněžnou	100 m ²	dobrý	1588 m ²	sklepní prostory	elektřina, vodovod, suché WC

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23 000,00 Kč	0.9	20 700,00 Kč	1	0.99	1	1.05	1	0.97	1.008315	20 529,30 Kč
2	18 137,25 Kč	0.9	16 323,53 Kč	1	1.04	1	1.12	1	1	1.1648	14 014,02 Kč
3	36 375,00 Kč	1	36 375,00 Kč	1	1.05	1.1	1.05	0.99	1.02	1.22463495	29 702,73 Kč
4	40 114,94 Kč	1	40 114,94 Kč	1.01	1.05	1.2 ¹	1.06	0.97	1.01	1.3215721932	30 353,95 Kč
5	15 831,68 Kč	0.9	14 248,51 Kč	1	1.04	1	1	1	1	1.04	13 700,49 Kč
6	23 000,00 Kč	1	23 000,00 Kč	1	1.04	1.1	1.13	0.98	1	1.2668656	18 155,04 Kč
Celkem průměr											21 075,92 Kč
Minimum											13 700,49 Kč
Maximum											30 353,95 Kč
Směrodatná odchylka - s											7 397,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13 678,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											28 473,24 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.4] z důvodu nedostatku realizovaných nemovitostí											

Komentář: Jedná se o srovnatelné nemovitosti ze srovnatelné lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, u velikosti pozemku, u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, na jaké inženýrské sítě jsou nemovitosti napojeny a případně jejich další vybavení (suché WC). Z důvodu nedostatku vhodných porovnatelných nemovitostí z dané lokality, byly použity uvedené, ve větším cenovém rozptylu a jejich některé výrazné rozdílné vlastnosti byly upraveny koeficienty.

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

21 075,92 Kč/m²

* 127 m²

= 2 676 642 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 677 000 Kč

Cena předmětné stavby pro rodinnou rekreaci s č. ev. 92 tvoří z celkové hodnoty včetně pozemku parc. č. st. 36/1 **83,77 %**, hodnota pozemku parc. č. st. 36/1 tvoří **16,23 %**.

83,77 % z 2 677 000 Kč =

2 242 523 Kč

Výsledná cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10

224 252 Kč

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

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10

Výsledek dle cenového předpisu

49 140 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

224 252 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/10 rekreačního objektu č. ev. 92 na pozemku parc. č. st. 36/1 v obci Orlické Záhorky, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Jadrná na listu vlastnictví č. 270.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 20 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na

179 400 Kč

Slovy: jedno sto sedmdesát devět tisíc čtyři sta korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.08.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.09.02
09:15:13 +02'00'

Ing. Eva
Hurtíková

Digitally signed
by Ing. Eva
Hurtíková
Date:
2026.09.01
17:54:50 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.09.02
09:15:02 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.09.02
10:19:18 +02'00'

Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 065360/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofotomapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 92
Obec:	Orlické Záhoří [576603]
Část obce:	Orlické Záhoří [410748]
Katastrální území:	Jadná [712183]
Číslo LV:	270
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 36/1
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hörner Zdeněk, Jana Želivského 1926/7, Žižkov, 13000 Praha 3	1/10
Míčková Jana, Zárubova 512/5, Kamýk, 14200 Praha 4	1/2
Nekvapilová Erika, Staromlýnská 577/4, Vysočany, 19000 Praha 9	2/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Poznámka spornosti
Zahájení exekuce - Hörner Zdeněk

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Neovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.08.2026 14:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 36/1
Obec:	Orlické Záhoří [576603]
Katastrální území:	Jadrná [712183]
Číslo LV:	245
Výměra [m ²]:	244
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. ev. 92



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mířková Jana, Zárubova 512/5, Kamýk, 14200 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

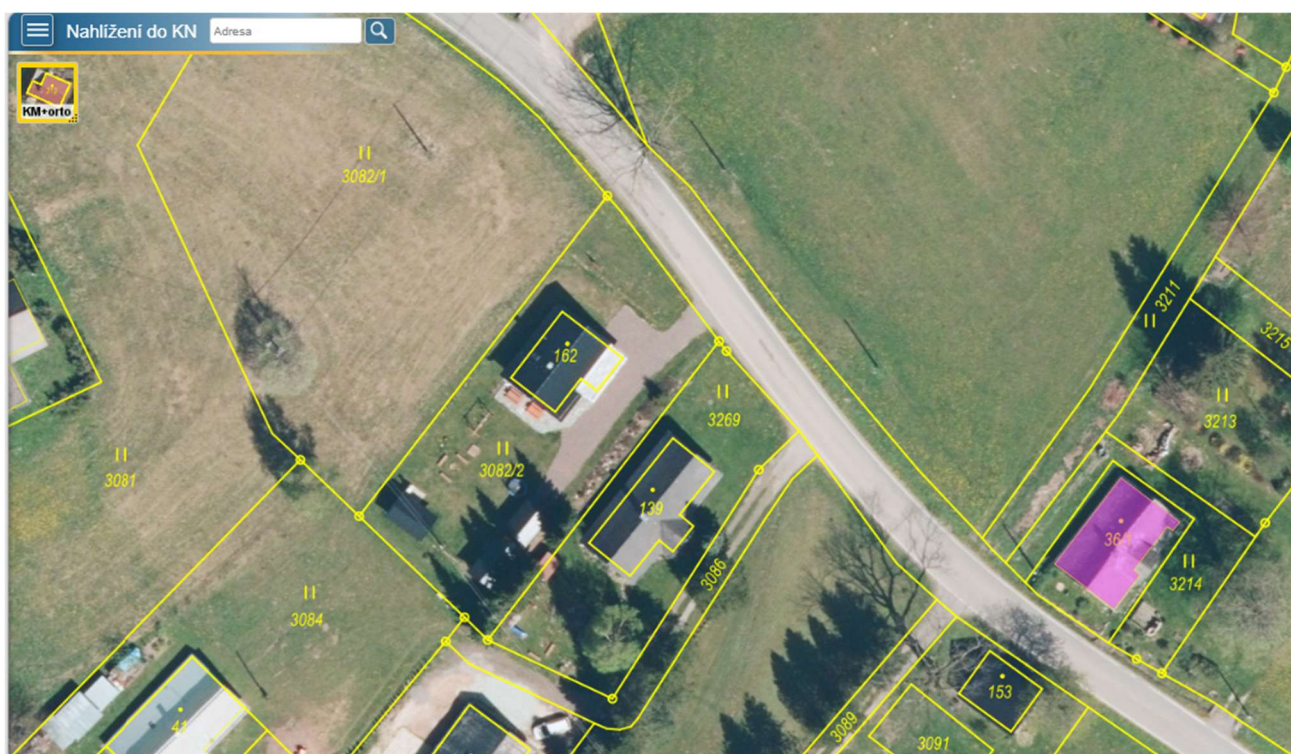
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

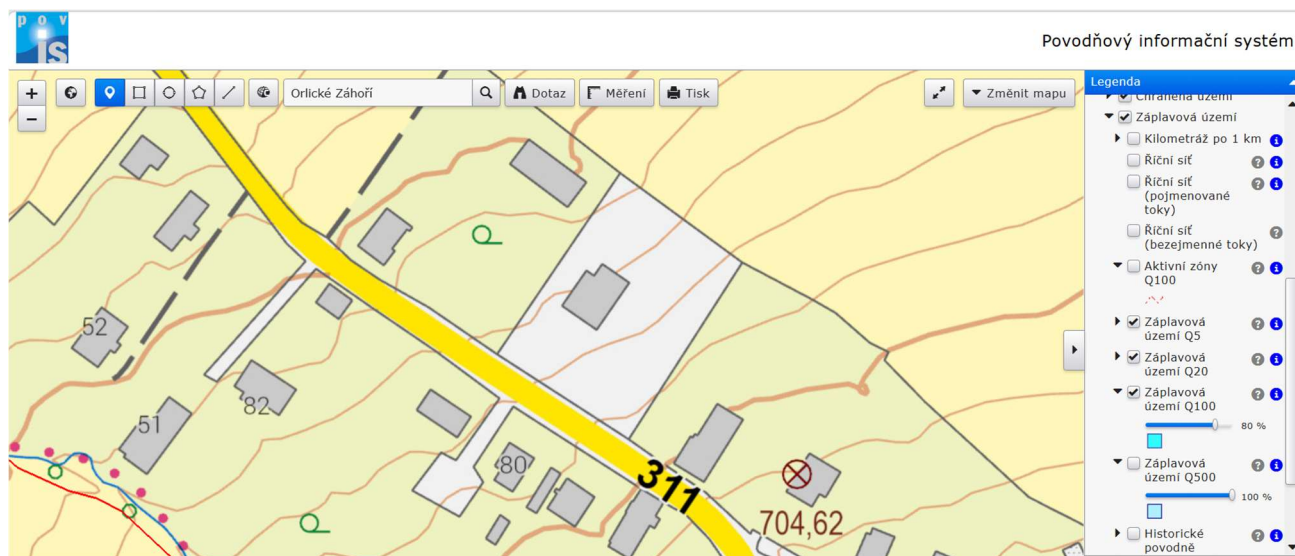
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.08.2026 14:00.



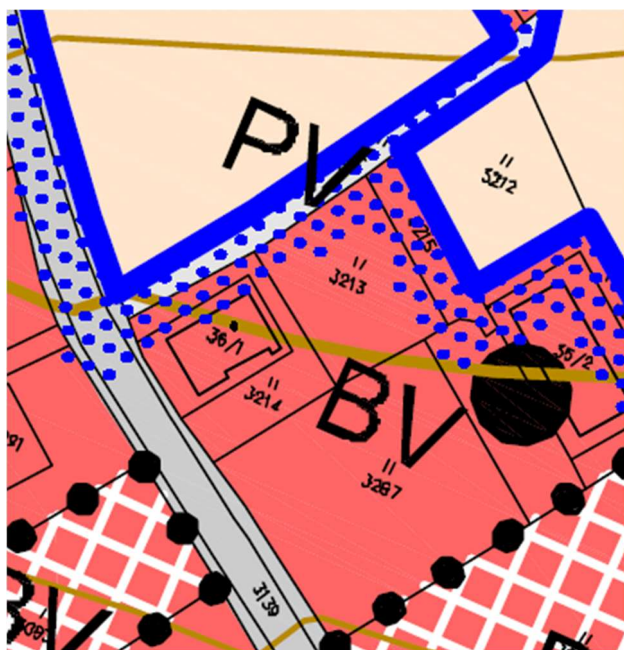
Ortofotomapa



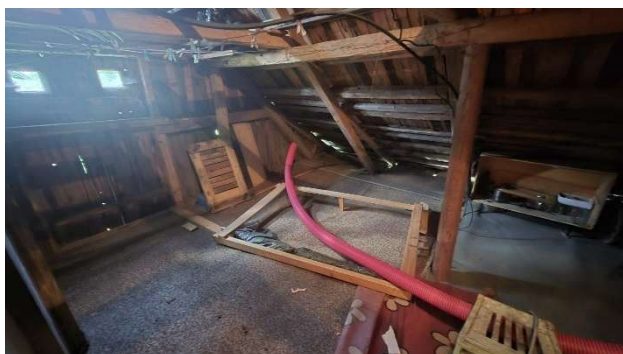
Výřez z povodňové mapy



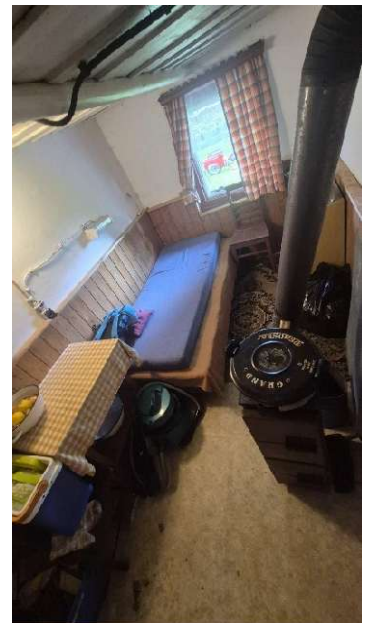
Výřez z územního plánu



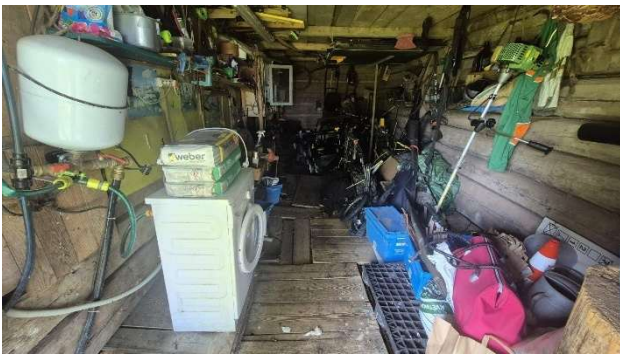
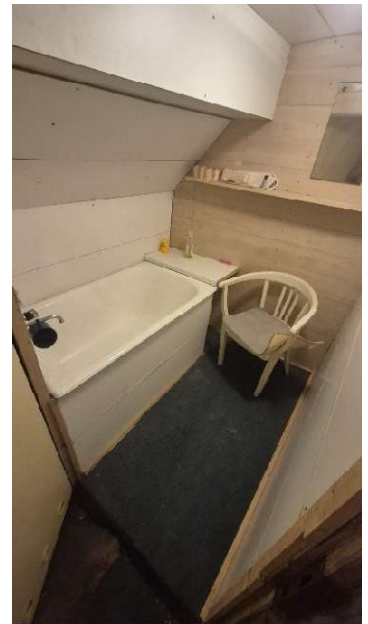
Fotodokumentace předmětu ocenění

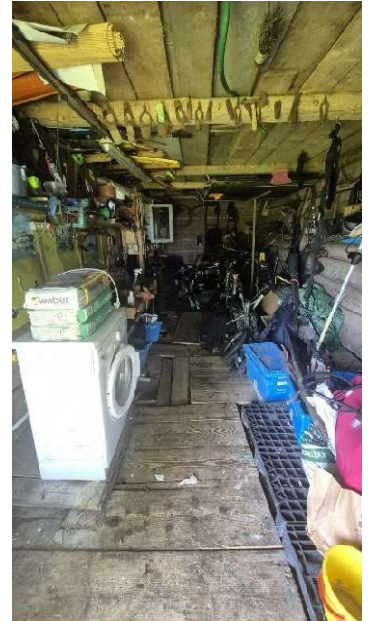








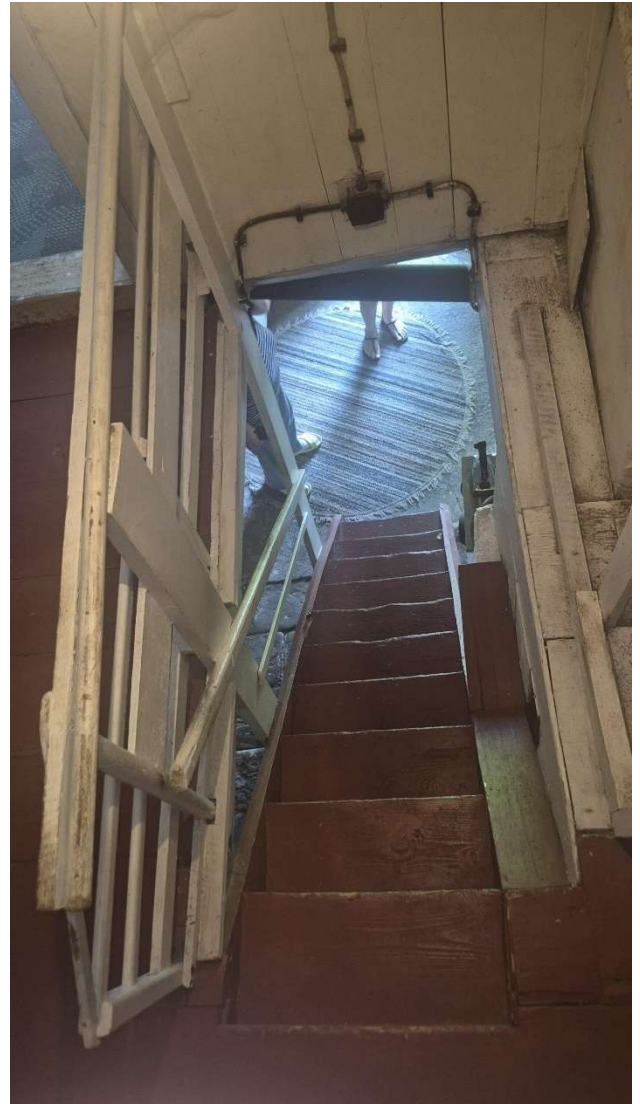


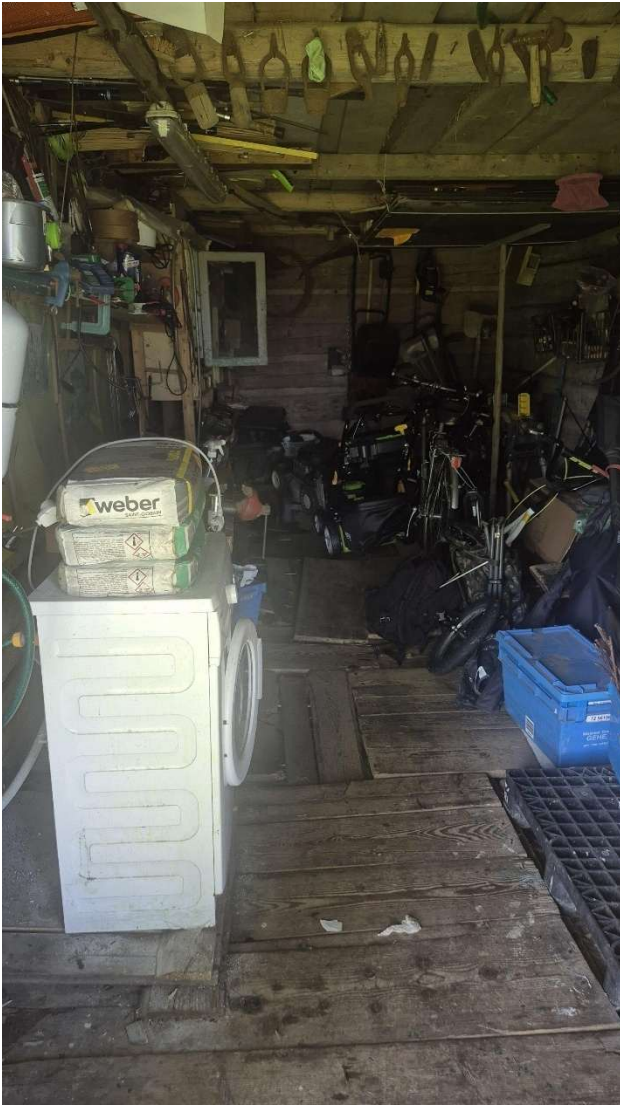












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	2 990 000 Kč
Voda	Připojení ke studni	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	419 m ²	Užitná plocha	130 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Prodej chalupy cca 130 m² na pozemku 419 m² v Orlickém Záhoří (Trčkov), polosamota, původní stav, vhodné k rekonstrukci. Nabízíme k prodeji původní horskou chalupu v klidné části obce Orlické Záhoří – Trčkov, na polosamotě s krásným okolím a výhledem do přírody. Chalupa má užitnou plochu cca 130 m² a stojí na pozemku o výměře 419 m². Objekt je určen k celkové rekonstrukci, případně na stejném půdorysu vystavět chalupu novou. Na pozemku je v řešení zkušební vrt pro případnou studnu, elektrina je přivedena přímo do chalupy. Příjezd je celoročně po asfaltové komunikaci. Lokalita je ideální pro milovníky hor, klidu a rekreace – v blízkosti nová lanovka a sjezdovka Orlické Záhoří, lyžařský areál Bedřichovka a také známé středisko Deštné v Orlických horách. V okolí jsou výborné možnosti jak na běžky, tak na pěší turistiku a výlety, například směr Neratov.

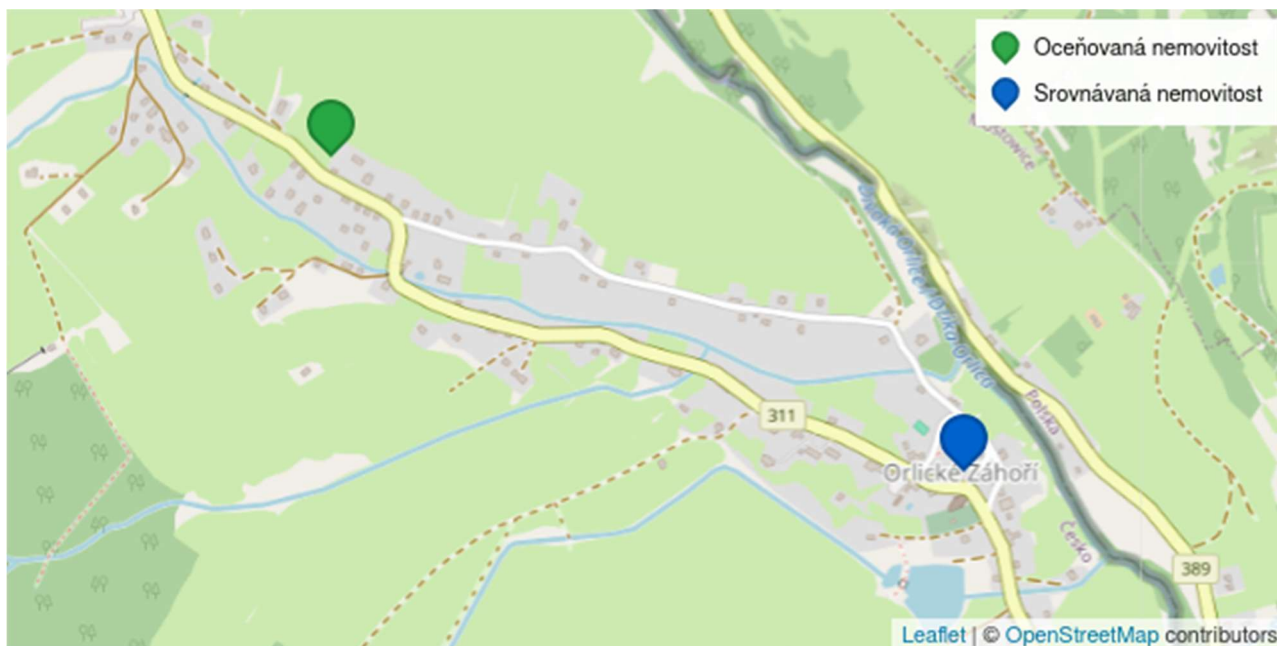
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

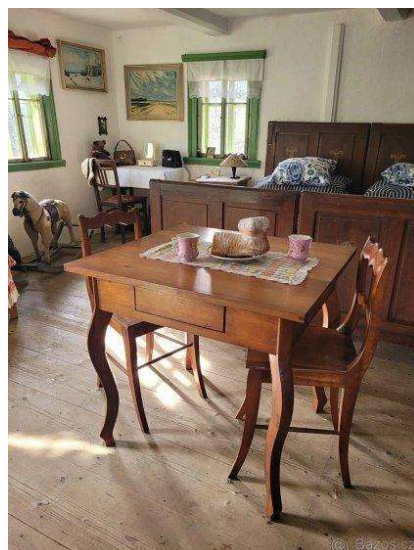
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Deštné v Orlických horách, okres Cena Rychnov nad Kněžnou		1 850 000 Kč
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 475 m ²
Užitná plocha	102 m ²	Podlahová plocha	102 m ²
Plocha zahrady	1 373 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

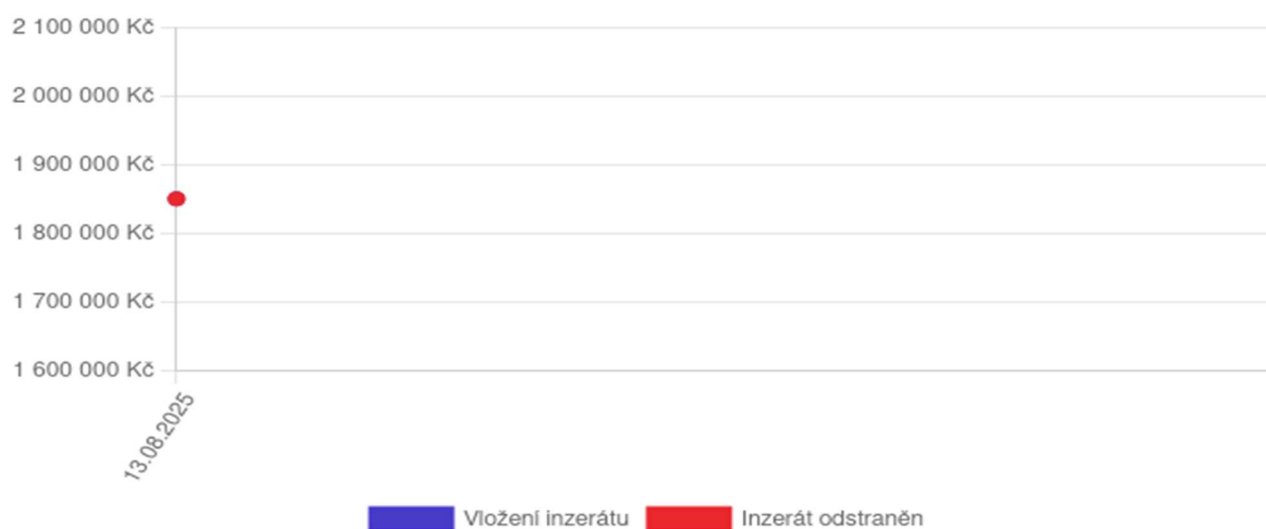
Nabízím, hlavně kvůli nedostatku času a velké vzdálenosti, k prodeji pozemek a na něm velmi starou poloroubenou chalupu, nacházející se v klidné části venkovské obce pod Velkou Deštnou, cca 10 km od lyžařského areálu Deštné v Orlických horách. Historická chalupa, na které již zapracoval zub času, ale která má rozhodně své genius loci, byla postavena přibližně v roce 1840 a je určena ke kompletní rekonstrukci dle Vašich představ, případně k demolici. Chalupa je patrová, v přízemí je světnice a kuchyň a na velké půdě letní pokojík. Na zahradě je umístěna kadibudka. Zastavěná plocha činí 102 m², celkový pozemek je rozlehlý na 1475 m², z čehož 1373 m² tvoří velká zahrada. Tato zahrada poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci či zahradničení. Chalupa je podsklepena a díky tomu není v chalupě vlhkost nebo plíseň. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Do chalupy je přivedena městská voda a elektřina. V rámci dopravní dostupnosti je chalupa napojena na silniční a autobusové spojení. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku a je zde místo pro jedno až dvě vozidla. Příjezd k chalupě je cca 100 metrů z hlavní silnice po travnaté, zpevněné cestě. Nemovitost je vybavena, což vám umožní rychleji se zabydlet a realizovat Vaše sny o klidném bydlení na venkově. Pokud Vás moje nabídka chalupy zaujala, neváhejte mi napsat nebo zavolat a ráda Vám vše ukáži osobně. RK prosím nevolat.

2. Fotodokumentace

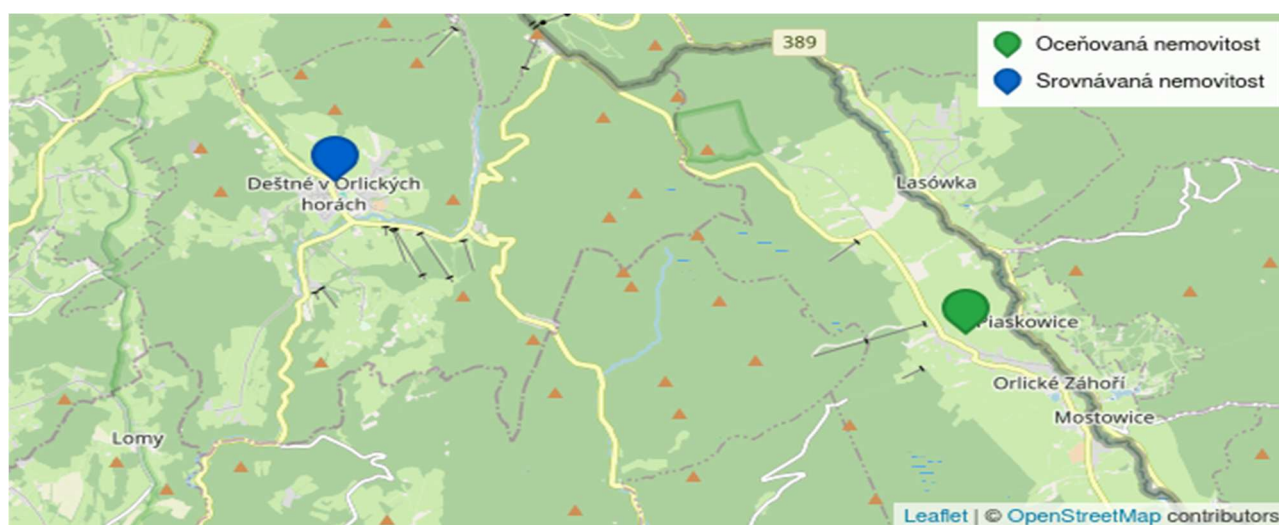




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v KS)

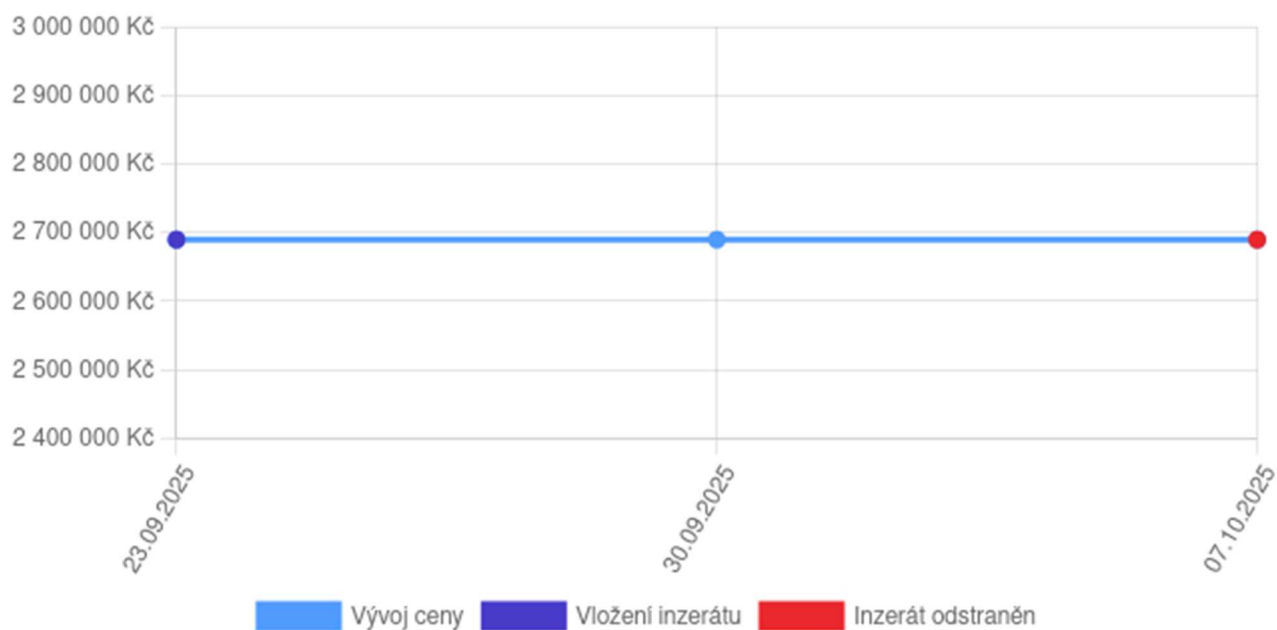
Lokalita	Pěčín č.p. 211, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	2 910 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	416 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Samota
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový
Číslo řízení	V-1178/2026-607	KS podepsána dne	04.03.2026

Nabízíme k prodeji útulnou chalupu v obci Pěčín, jen kousek od Rokytnice v Orlických horách. Nemovitost se nachází v klidném prostředí obklopená loukami s krásnou přírodou na dosah ruky a je ideálním místem pro víkendový odpočinek i celoroční bydlení. Chalupa je rozdělena na dvě části – starší a novější část, obě jsou plně k užívání. Díky tomu je vhodná i pro vícečlennou rodinu nebo jako rekreační objekt pro dvě spřátelené rodiny díky atraktivní poloze v srdci Orlických hor Vám zajišťuje krátkou dojezdovou vzdálenost do velkých měst. Výborná dostupnost do turistických i lyžařských středisek, klidná lokalita s možností turistiky, cykloturistiky a zimních sportů. Součástí prodeje bude také zahrada okolo domu, která bude s novým kupujícím přesně vymezena a zaměřena. Informujte se na více informací u makléře. Prohlídku Vám rád umožním v termínu 4.10.2025 v odpoledních hodinách po telefonické domluvě.

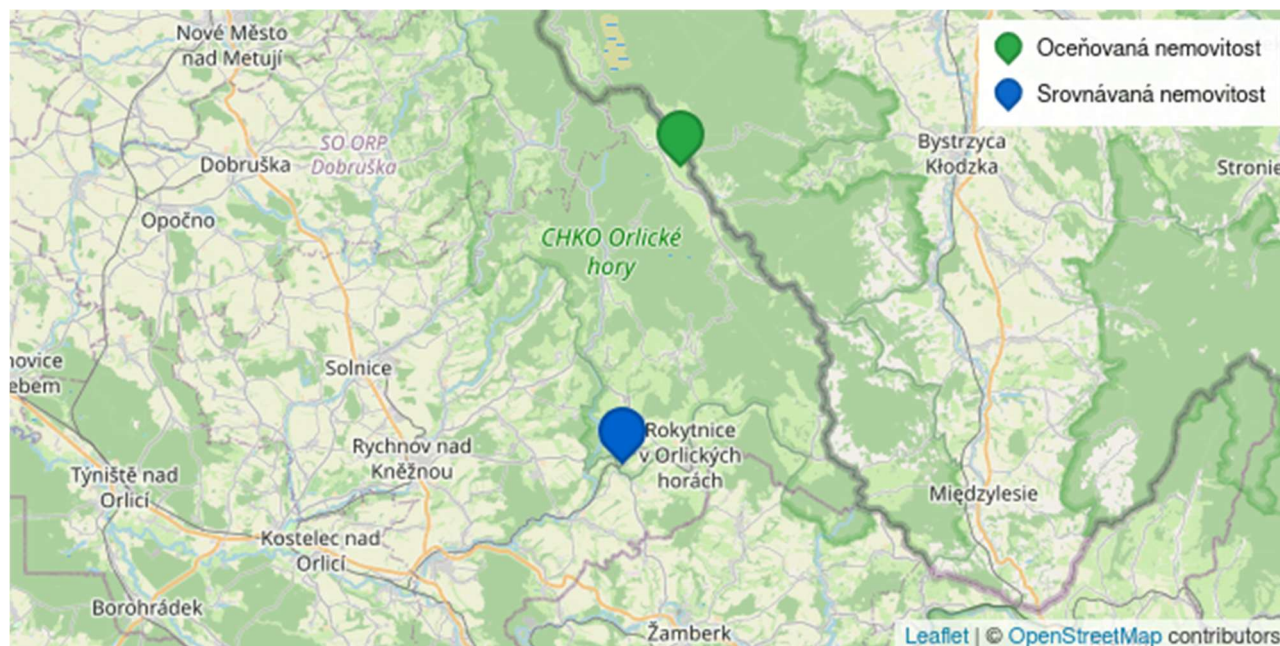
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

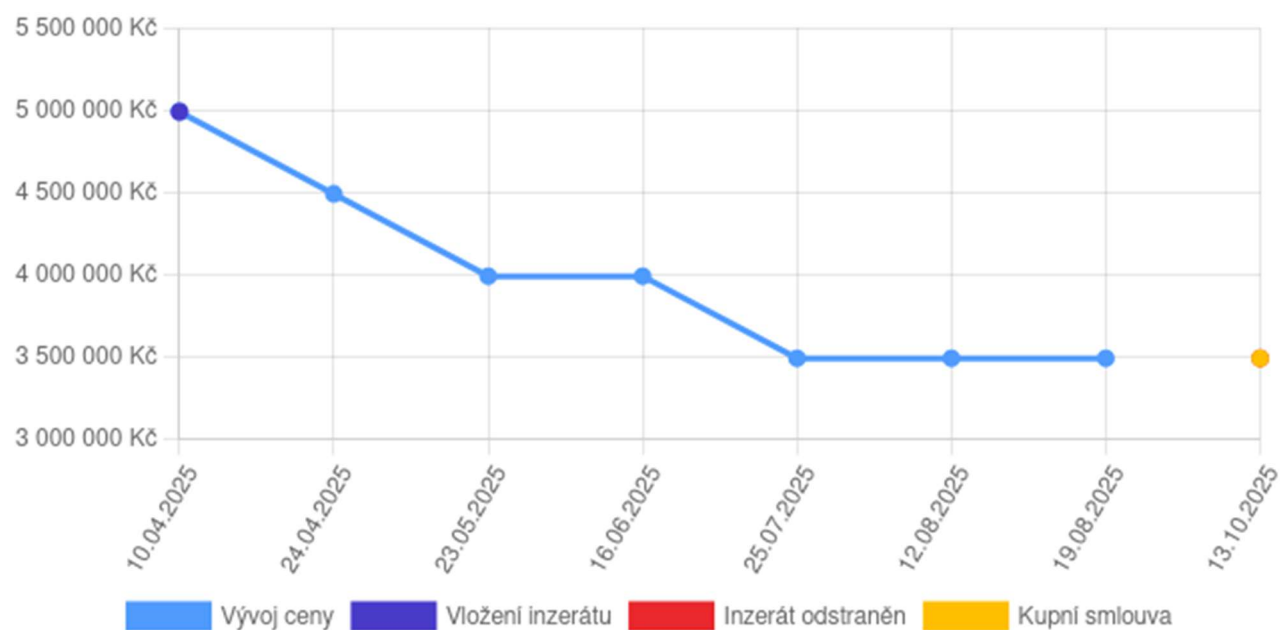
Lokalita	Liberk č.e. 7, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	3 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.10.2025	Číslo řízení	V-5279/2025-607
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ne
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	884 m ²
Užitná plocha	87 m ²	Podlahová plocha	87 m ²
Plocha zahrady	797 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový	Svažitost pozemku	Mírně svažité

Nabízíme k prodeji kouzelnou chalupu v klidné části obce Liberk, ideální pro milovníky přírody a klidu. Tato samostatně stojící nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí, včetně elektroinstalace, rozvodů vody a odpadů. Přízemí nabízí velkou obytnou místnost s kachlovými kamny, která slouží k vaření i vytápění celé chalupy. Vstupní hala s krbem je ideální pro relaxaci, zatímco nově zrekonstruovaná koupelna poskytuje moderní komfort. V podkroví najdete tři útulné ložnice. Chalupa se nachází na svažitém pozemku o rozloze 884 m², dle územního plánu k výstavbě k bydlení. Dřevěná kůlna na pronajatém obecním pozemku je součástí prodeje. Celková užitná plocha chalupy činí 87 m². Přijďte se přesvědčit o jedinečném kouzlu této nemovitosti!

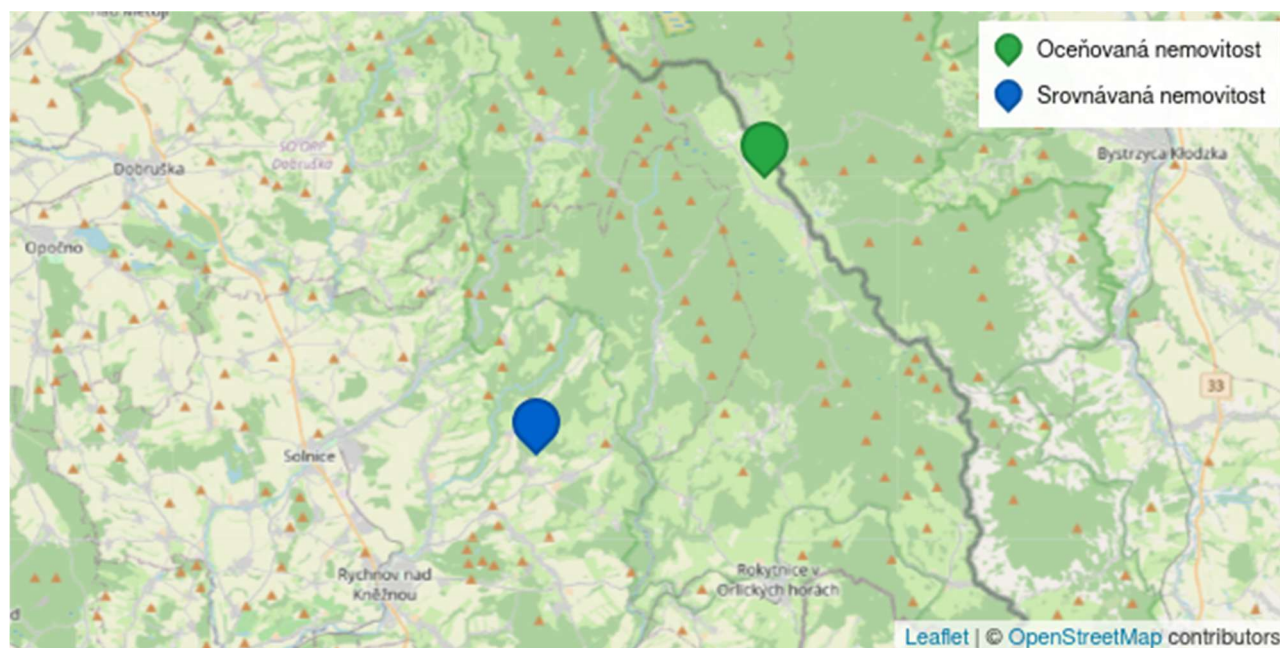
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	1 599 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	283 m ²
Užitná plocha	101 m ²	Podlahová plocha	101 m ²
Plocha zahrady	116 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

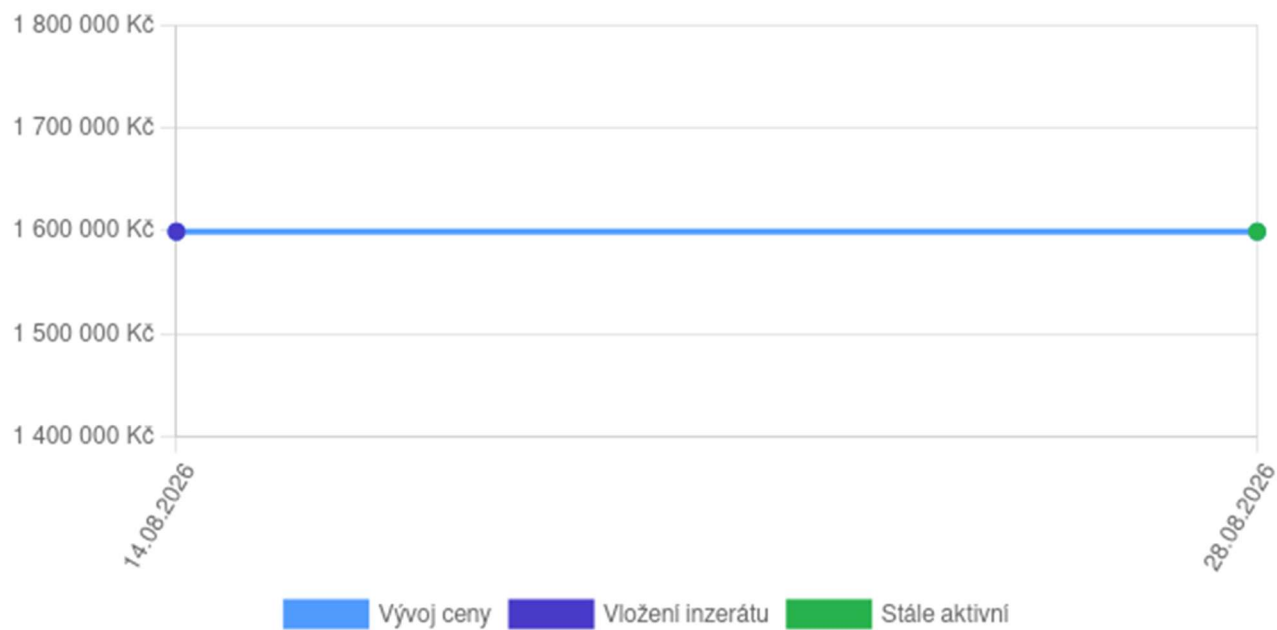
Vítejte v Orlickém Záhoří! Hledáte hotovou chalupu, do které stačí přivést věci a začít si užívat víkendy? Tak to tahle nabídka nebude. Pokud ale hledáte místo s potenciálem, kde si můžete vytvořit chalupu přesně podle svých představ, pak už jste na správné adrese. Na pozemku o celkové výměře 283 m² stojí původní roubená chalupa určená k rekonstrukci. Nový majitel tak má před sebou dvě možnosti - pustit se do obnovy a zachovat kouzlo původní roubenky nebo zvolit cestu odstranění stávající stavby a vytvořit zde něco úplně nového. Jaká je současná dispozice? - obývací pokoj s kuchyňským koutem- dva pokoje- chodba- dřevník, chlivek, suché WC- půda- sklep Pár technických údajů? - celková plocha pozemku 283 m²- původní roubená chalupa- stav určený ke kompletní rekonstrukci- sítě: elektřina, vodovod- vytápění kamny Pro koho je tahle nabídka určena? - pro ty z Vás, kteří se nebojí většího projektu a chtějí si výsledek přesně podle svých představ- pro ty, kteří se rozhodnou dát původní roubence druhou šanci- pro ty, kteří naopak hledají především pozemek se stávající stavbou a chtějí začít úplně od začátku O jakou se jedná lokalitu? Orlické Záhoří je malebná horská obec v srdci Orlických hor, obklopená krásnou přírodou.- ideální místo pro milovníky turistiky, cyklistiky a výletů- v zimě nabízí možnosti lyžování i běžeckého lyžování- díky poloze u polských hranic máte na dosah i spoustu dalších výletních míst- skvělá lokalita pro vlastní rekreaci i víkendové úniky z města Možností, jak toto místo využít, je spousta. Tak se přijďte podívat osobně. Těším se na Vás na prohlídce! Poznámka:- uvedené výměry jsou pouze orientační- v případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce a majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií- veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku

2. Fotodokumentace

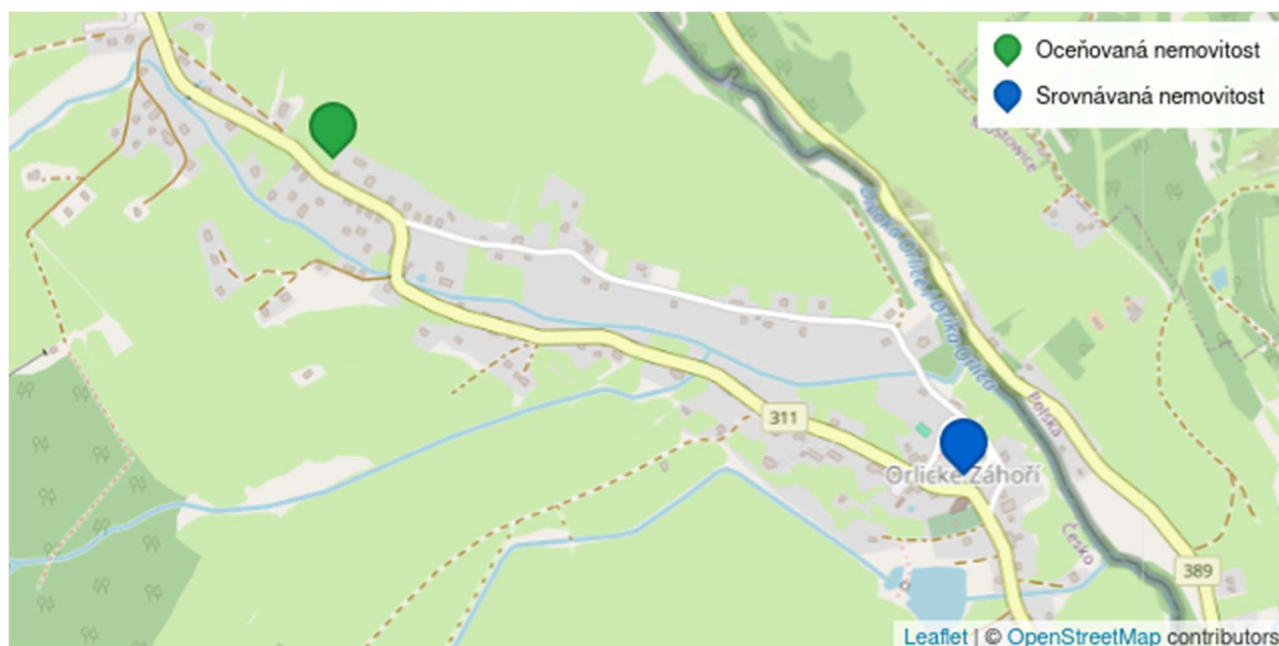




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



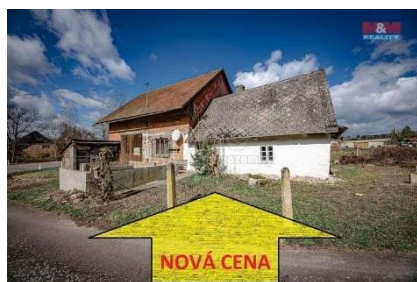
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

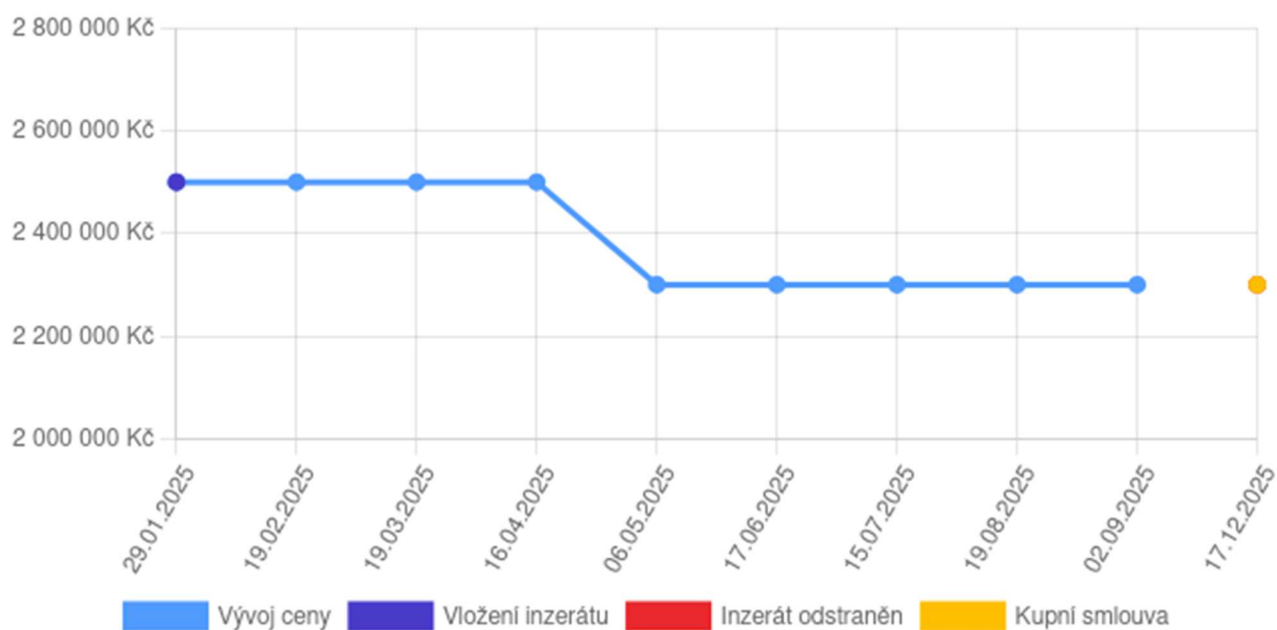
Lokalita	Slatina nad Zdobnicí č.p. 119, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.12.2025	Číslo řízení	V-6482/2025-607
Poznámka k ceně	Info u makléře	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Vybaveno	Částečně	Elektřina	230V, 230V a 400V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 588 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak

Nabízíme k prodeji samostatně stojící chalupu v malebné části obce Slatina nad Zdobnicí. Tato cihlová nemovitost se nachází na okraji obce a nabízí klidné prostředí s dostatkem soukromí. Chalupa má jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží, přičemž celková užitná plocha činí 100 m². Dispozice zahrnuje 3 prostorné místnosti, ideální pro rodinné víkendové pobyty nebo rekreační využití. Nemovitost se nachází na rozsáhlém pozemku o rozloze 1588 m², který poskytuje dostatek prostoru pro zahradničení, relaxaci nebo další úpravy dle vlastních představ. Stav chalupy je dobrý, což umožňuje okamžité využití. Nepropáste tuto jedinečnou příležitost!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

