ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 15/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí





Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 251 v ulici Rudé armády v části obce Doudleby nad Orlicí a parcela č. 616/18 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 356 pro katastrální území Doudleby nad Orlicí a obec Doudleby nad Orlicí vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 004/2026-VD

OBVYKLÁ CENA	**2 600 000 Kč**

Počet stran: 22 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 26.03.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 30.03.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemků parcela č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 251 v ulici Rudé armády v části obce Doudleby nad Orlicí a parcela č. 616/18 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 356 pro katastrální území Doudleby nad Orlicí a obec Doudleby nad Orlicí vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. A č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno

ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Městys Doudleby nad Orlicí se nachází ve střední části okresu Rychnov n. Kn., cca 10 km jižním směrem od okresního města. Obcí prochází silnice I. tř. č. 11 Hradec Králové - Žamberk a několik dalších silnic nižšího řádu. Dopravní spojení s okolím veřejnou autobusovou dopravou resp. po železnici, v místě je železniční stanice na frekventované trati Týniště n. Orl. - Letohrad. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, MŠ, ZŠ, zdravotního střediska, základní obchodní sítě, lékárny a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Rychnově n. Kněžnou.

Objekt rodinného domu č.p. 251 se nachází na západním okraji zastavěného území obce, v zástavbě rodinných domů podél ulice Rudé armády, vpravo při výjezdu na Kostelec nad Orlicí. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. Na hranici pozemku do pilíře HUP je přiveden veřejný rozvod zemního plynu. Pozemky jsou v územním plánu obce Doudleby nad Orlicí zahrnuty do plochy „BR - plochy bydlení v rodinných domech", což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Doudleby nad Orlicí, k.ú. Doudleby nad Orlicí
Adresa nemovité věci: Rudé armády 251, 517 42 Doudleby nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

pan Dušan Koky, Rudé armády 251, 51742 Doudleby nad Orlicí, LV: 187, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 26.3.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Nikoly Kokyové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitostí
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.3.2026 za přítomnosti p. Nikoly Kokyové - manželky vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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		
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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

616/3 Městys Doudleby nad Orlicí

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na oceňovaných nemovitostech váznou zástavní práva smluvní ve prospěch ČSOB stavební spořitelny a.s., vč. závazků nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zatížení a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 356 pro k.ú. Doudleby nad Orlicí obce Doudleby nad Orlicí.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 251 na parcele č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem ve funkčním celku parcela č. 616/18 - zahrada. Celková výměra pozemků činí 1039 m^2. Areál doplňují venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy či oplocení.

Objekt RD je lichoběžníkového půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří menší zděná kolna postavená vedle domu a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a oplocení.

Rodinný dům pochází pravděpodobně z počátku minulého století. V roce 2022 proběhla větší rekonstrukce interiéru, která není doposud zcela dokončena.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 2.000 - 2.500,- Kč/m^2, v závislosti na zasíťování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na kompletní inženýrské sítě, který se nachází v obci s dostupnou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše ve střední polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 371	190	2 200,00		418 000
zahrada	616/18	849	2 200,00		1 867 800
Celková výměra pozemků		**1 039**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 285 800**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 251

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní objekt lichoběžníkového půdorysu se sedlovou střechou s možností provedení vestavby podkroví.
Nosná konstrukce svislá : cihelné zdivo
Nosná konstrukce vodorovná : rovné nespalné
Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka
Střecha : dřevěný vázaný krov
Střešní krytina : azbestocementové šablony
Oplechování : pozinkovaný plech
Schodiště : nevyskytuje se
Bleskosvod : ano
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : PVC, keramická dlažba
Okna: plastová s izolačním dvojsklem
Dveře : plné (pouze 1 ks, ostatní interiérové dveře chybí)
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : lokální kamny na TP a rozvod ústředního topení s radiátory (kotel ÚT není instalován)
Rozvod vody : teplé i studené v plastovém potrubí
Rozvod plynu : chybí
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : vana, umývadlo, WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
Ostatní : kamerový systém

Technický stav domu je průměrný.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,98 m^2	1,00	4,98 m^2	
WC	2,80 m^2	1,00	2,80 m^2	
technická místnost	3,11 m^2	1,00	3,11 m^2	
kuchyň	19,69 m^2	1,00	19,69 m^2	
pokoj	10,28 m^2	1,00	10,28 m^2	
pokoj	13,51 m^2	1,00	13,51 m^2	
koupelna	7,37 m^2	1,00	7,37 m^2	
komora	4,20 m^2	1,00	4,20 m^2	
chodba - v rekonstrukci	14,32 m^2	0,50	7,16 m^2	
				73,10 m^2
				73,10 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	111,00	2,43 m
	111,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP vč. zastřešení	111*(0,10+3,65+2,70/2) =	566,10
Obestavěný prostor - celkem:			**566,10 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	s dodatečnou izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	azbestocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké omítky
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	chybí
12. Dveře	plné - 1 ks interiérové, 2 ks vchodové
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální s kamny na TP, rozvod ÚT s radiátory
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	kamerový systém

Jednotková cena	7 500 Kč/m^3
Množství	566,10 m^3
Reprodukční cena	4 245 750 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	8,20	348 152	354 945	8,78
2. Zdivo	21,20	900 099	918 356	22,75
3. Stropy	7,90	335 414	342 207	8,48
4. Střecha	7,30	309 940	315 884	7,83
5. Krytina	3,40	144 356	147 328	3,65
6. Klempířské konstrukce	0,90	38 212	39 061	0,97
7. Vnitřní omítky	5,80	246 254	251 348	6,23
8. Fasádní omítky	2,80	118 881	121 428	3,01
9. Vnější obklady	0,50	21 229	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	97 652	99 775	2,47
11. Schody	1,00	42 458	0	0,00
12. Dveře	3,20	135 864	50 864	1,26
13. Okna	5,20	220 779	225 449	5,59
14. Podlahy obytných místností	2,20	93 407	95 105	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42 458	43 307	1,07
16. Vytápění	5,20	220 779	225 449	5,59
17. Elektroinstalace	4,30	182 567	186 388	4,62
18. Bleskosvod	0,60	25 475	25 899	0,64
19. Rozvod vody	3,20	135 864	138 836	3,44
20. Zdroj teplé vody	1,90	80 669	82 368	2,04
21. Instalace plynu	0,50	21 229	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	131 618	134 166	3,32
23. Vybavení kuchyně	0,50	21 229	21 653	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,10	174 076	177 472	4,40
25. Záchod	0,30	12 737	13 162	0,33
26. Ostatní	3,40	144 356	25 356	0,63
Upravená reprodukční cena			4 035 807 Kč	
Množství			566,10 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 129 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	111
Užitná plocha (UP)	[m^2]	73
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	566,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 129
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 129
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 035 727
Stáří	roků	124
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 816 077**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 251

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	73,10 m^2
Obestavěný prostor:	566,10 m^3
Zastavěná plocha:	111,00 m^2
Výměra pozemku:	1 039,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD Doudleby nad Orlicí

Lokalita: Doudleby nad Orlicí, ul. Fügnerova

Popis: Jedná se o řadový krajní nepodsklepený dům s jedním nadzemními podlažími a se sedlovou střechou. Podkroví je využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, obvodové zdivo je cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytinu tvoří azbestocementové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda chybí, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu, schody teracové, dveře plné, okna dřevěná špaletová, podlahy betonové a dřevěné s povrchy z PVC a textílie a z keramické dlažby, vytápění lokální akumulačními kamny, ohřev TUV v el. bojleru, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyni je kuchyňská linka s el. sporákem a digestoř, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a samostatné WC.
Podle dostupných informací dům pochází z roku 1960. Použité konstrukce a vybavení jsou původní udržované. Stavebně-technický stav objektu je dobrý.
Příslušenství tvoří zděná vedlejší stavba využívaná jako garáž a domácí dílna a menší dřevěná kolna.
Užitná plocha je stanovena v souladu s metodikou ČBA (Česká bankovní asociace) na základě podkladů získaných osobně při místním šetření.

Pozemek: 714,00 m^2
Užitná plocha: 110,00 m^2

Zastavěná plocha: 81,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný, řadový krajní	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení, lepší příslušenství	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - aktuální nabídka v nejbližším okolí výrazně převyšuje poptávku	0,90



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 30.3.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 180 000	110,00	38 000	0,97	**36 860**

2. RD Kostelec nad Orlicí

Lokalita: Kostelec nad Orlicí, ul. Chaloupkova

Popis: Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce z cihelného zdiva tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z falcovaného plechu a azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu a z poplastovaného plechu LINDAB, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břízolitová, vnitřní obklady v menším rozsahu (chybí nad WC), schody betonové, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností laminátové plovoucí a s textilní krytinou, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, plynový kotel, ocelové radiátory, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v kotli ÚT, rozvody plynu ke kotli ÚT a do kuchyně, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a plynový sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří koupelna se sprchovým koutem, bidetem a umývadlem a samostatné WC.
Dům pochází z roku 1970. V roce 2006 byla provedena částečná rekonstrukce interiéru, byla vyměněna okna, zhotovena rekonstrukce koupelny, osazeny nové radiátory a nový plynový kotel.
Příslušenství tvoří zděná garáž a kolna.
Užitná plocha je stanovena v souladu s metodikou ČBA na základě podkladů získaných osobně při místním šetření.

Pozemek: 221,00 m^2
Užitná plocha: 88,00 m^2
Zastavěná plocha: 76,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 4/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný	1,05
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - aktuální nabídka v nejbližším okolí výrazně převyšuje poptávku	0,90



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 30.3.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 355 000	88,00	38 125	0,90	**34 313**

3. RD Rychnov nad Kněžnou

Lokalita: Rychnov nad Kněžnou, ul. Zbuzany

Popis: Jedná se o řadový krajní nepodsklepený dům s jedním nadzemními podlažími a se sedlovou střechou. Podkroví je částečně využito.
Objekt je uložen na základových pasech s dodatečnou hydroizolací, obvodové zdivo je cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný sedlový a šikmý, krytinu tvoří živičný šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová (z části chybí), vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, schody dřevěné, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s povrchy z PVC a textílie a z cementové dlažby, vytápění etážové s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV v el. bojleru, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyni je kuchyňská linka s el. sporákem a digestoř, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a samostatné WC.
Podle dostupných informací dům pochází z první poloviny minulého století. V průběhu let probíhala běžná modernizace interiéru. Poslední stavební úpravy byly provedeny před cca 7-mi lety (výměna oken, stavební úpravy v podkroví. Stavebně-technický stav objektu je průměrný.
Na pozemku nejsou žádné stavby příslušenství.
Užitná plocha je stanovena v souladu s metodikou ČBA na základě podkladů získaných osobně při místním šetření.

Pozemek: 280,00 m^2
Užitná plocha: 99,00 m^2
Zastavěná plocha: 115,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2026	1,00
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejný, řadový krajní	1,15
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,85
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,20



Zdroj: vlastní databáze

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - aktuální nabídka v nejbližším okolí výrazně převyšuje poptávku			0,90	
Cena [Kč] k 30.3.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 450 000	99,00	34 848	1,05	**36 590**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. RD Doudleby nad Orlicí											36 860,-
4 180 000,-	110	38 000,-	1,00	1,10	1,00	1,10	0,85	1,05	0,90	0,97	
2. RD Kostelec nad Orlicí											34 313,-
3 355 000,-	88	38 125,-	1,00	1,05	0,90	1,10	0,80	1,20	0,90	0,90	
3. RD Rychnov nad Kněžnou											36 590,-
3 450 000,-	99	34 848,-	1,00	1,15	0,85	1,05	0,95	1,20	0,90	1,05	

Minimální jednotková porovnávací cena	34 313 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 921 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	36 860 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**35 921 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,10 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 625 825 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**2 625 825 Kč**
Věcná hodnota	**4 101 877 Kč**
z toho hodnota pozemku	2 285 800 Kč

Obvyklá cena	**2 600 000 Kč**
slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ objekt po částečně rekonstrukci interiéru
+ dobrá dosažitelnost větších sídel

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Doudleby nad Orlicí se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, po částečné modernizaci interiéru. Drobná stavba příslušenství nemá zásadní vliv na obvyklou cenu. U domu je přiměřeně velký pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Obvyklá cena nemovitých věcí, tj. pozemků parcela č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 251 v ulici Rudé armády v části obce Doudleby nad Orlicí a parcela č. 616/18 - zahrada, to vše zapsáno na LV č. 356 pro katastrální území Doudleby nad Orlicí a obec Doudleby nad Orlicí byla odhadnuta ve výši 2 600 000,- Kč.

Závěry odhadu jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o ± 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 30.03.2026

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 15/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 356 ze dne 28.1.2026.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 26.3.2026	1
Fotodokumentace ze dne 26.3.2026	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2026 20:15:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576301 Doudleby nad Orlicí**

Kat.území: **631426 Doudleby nad Orlicí** List vlastnictví: **356**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Koky Dušan, Rudé armády 251, 51742 Doudleby nad Orlicí [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 371	**190**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Doudleby nad Orlicí, č.p. 251, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 371**				
616/18	**849**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

dluhy existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné vzniklé nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy č. 1237254601 a/nebo v souvislosti s ní do 05.08.2055 do celkové výše 2 400 000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: 616/18

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1237254601/1 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 08:14:00. Zápis proveden dne 06.10.2020; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4639/2020-607**

Pořadí k **11.09.2020 08:14**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1237254601/1 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 08:14:00. Zápis proveden dne 06.10.2020; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4639/2020-607**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1237254601/1 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 08:14:00. Zápis proveden dne 06.10.2020; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4639/2020-607**

o **Zákaz zatížení**

věcným břemenem, právem stavby bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2026 20:15:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576301 Doudleby nad Orlicí**

Kat.území: **631426 Doudleby nad Orlicí** List vlastnictví: **356**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: 616/18

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1237254601/1 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 08:14:00. Zápis proveden dne 06.10.2020; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-4639/2020-607**

Pořadí k **11.09.2020 08:14**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Koky Dušan, Rudé armády 251, 51742 Doudleby nad Orlicí, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 10:24:30. Zápis proveden dne 23.10.2020.**

V-4985/2020-607

Pro: **Koky Dušan, Rudé armády 251, 51742 Doudleby nad Orlicí** *RČ/IČO* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
616/18	**51400**	**849**

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

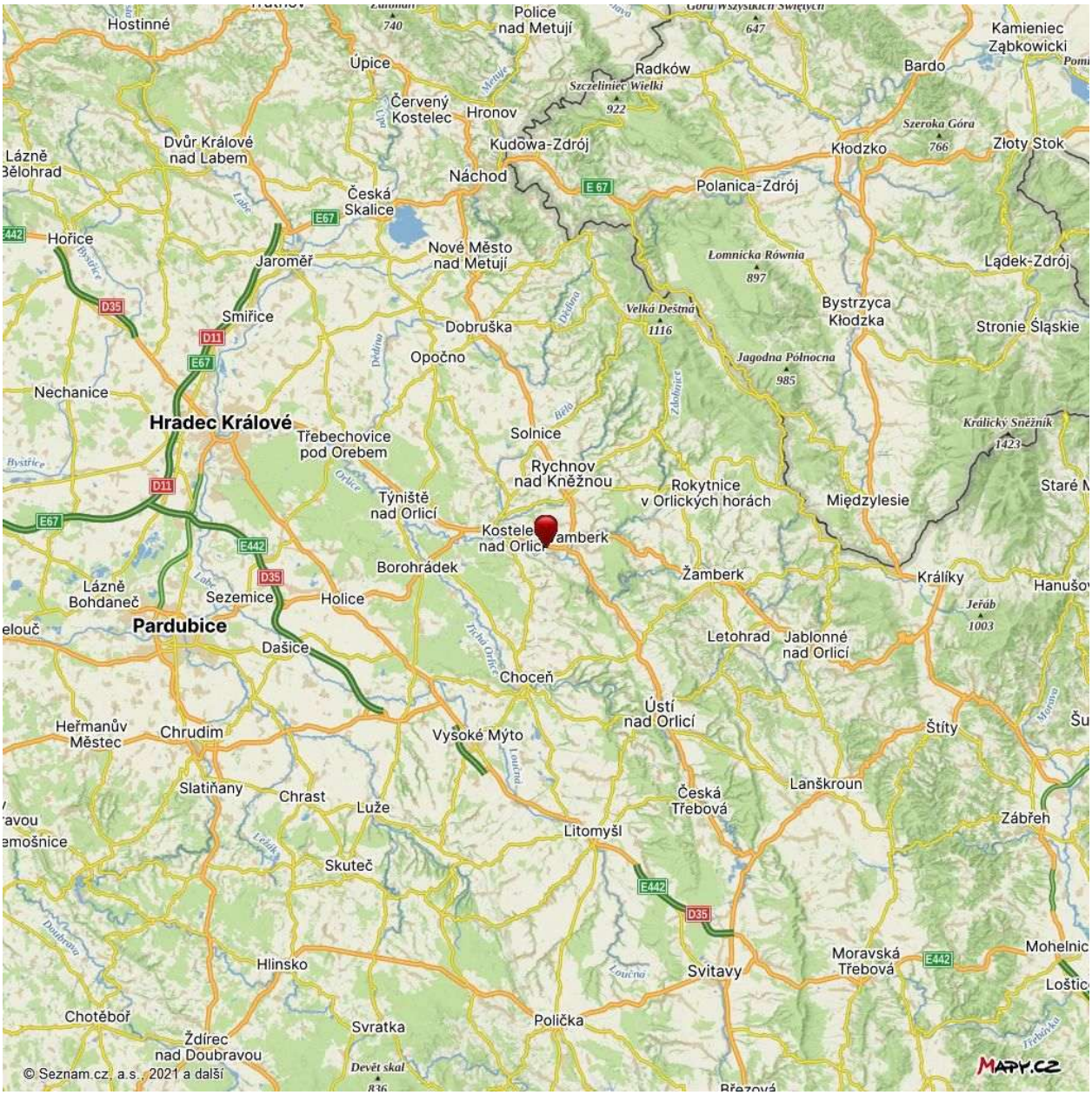
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.01.2026 20:34:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

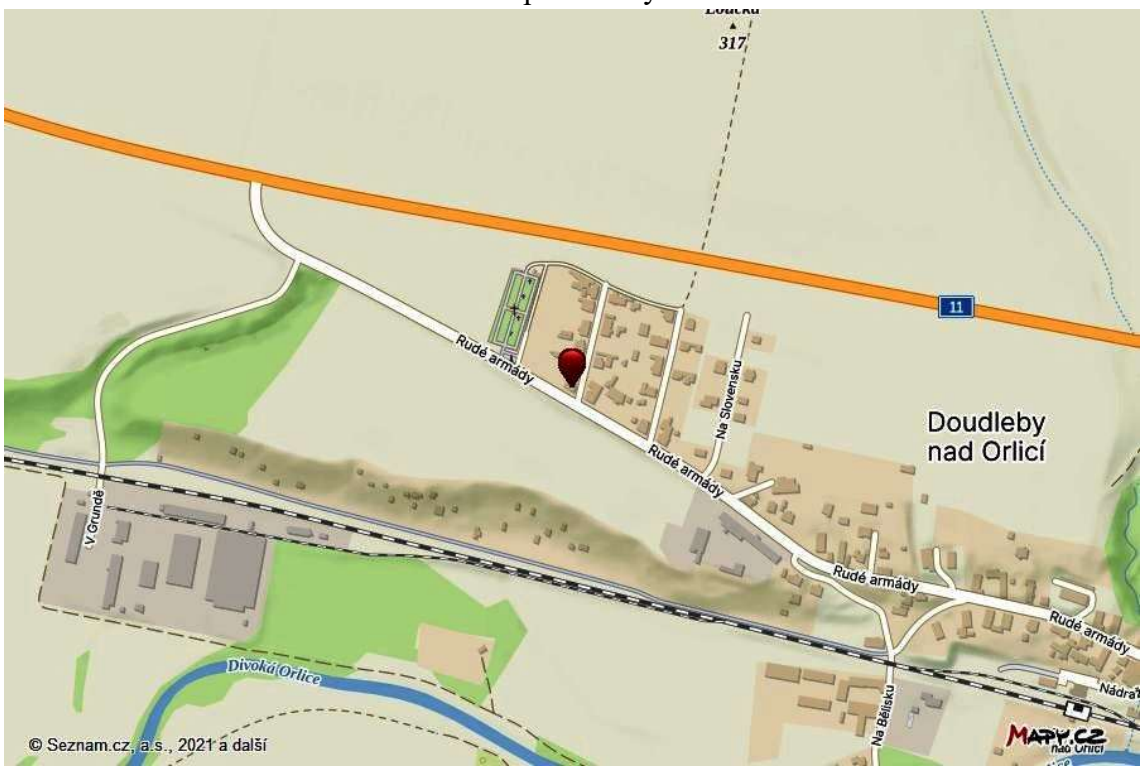
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě; veřejný přístup - modře















