

Znalecký posudek č. 1822–28/2026

O obvyklé ceně podílu 1/2 k bytové jednotce č. 762/305, v bytovém domě čp. 762,763, a 764, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsané na LV 1719 v katastrálním území Hostinné, v obci Hostinné, okres Trutnov, kraj Královéhradecký.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Znojmo
Jezuitské náměstí 156/2
669 02 Znojmo
ze dne: 26. 5. 2026

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro účely exekučního řízení.

Obvyklá cena činí: 1 210 430,- Kč

Dle oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb., podle stavu ke dni 27. 7. 2026 posudek vypracoval:

Ing. Daniel Jakwerth
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov
tel.: 724 689 138
email: D.Jakwerth@seznam.cz

Posudek obsahuje 13 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává v 1 el. vyhotovení. Jeden výtisk je uložen v archivu odhadce.

V Trutnově, 27. 7. 2026

Vyhotovení č. 1el.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit podíl id. 1/2 k bytové jednotce č. 762/305, v bytovém domě čp. 762,763, a 764, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše zapsané na LV 1719 v katastrálním území Hostinné, v obci Hostinné, okres Trutnov, kraj Královéhradecký.

Definice obvyklé ceny

Obvyklou cenou pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění se rozumí cena, která 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 kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Srovnávací/porovnávací hodnota

Srovnávací cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek k prodeji, nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být oceňovaná nemovitost prodána nebo pronajata v daném místě a čase. **Pro stanovení obvyklé ceny se vychází podle definice ze zákona o oceňování uvedeného výše pokud je to možné porovnávacím způsobem. Pokud není možné provést porovnání, lze použít další metody, např. pro stanovení určené ceny zjištěné podle platné oceňovací vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. a zákona 151/1997 Sb., v platných zněních ke dni ocenění.**

Výnosová hodnota

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění se provádí u nemovitostí pronajatých. V tomto případě pozemek nebyl pronajat a podobné pozemky se v místě nepronajímají. Tuto metodu nelze v našem případě použít, nemovitost není pronajata.

2. Informace o nemovitosti

název:	podíl 1/2 k bytové jednotce 762/305 s příslušenstvím v k.ú. Hostinné
adresa:	Hostinné
kraj:	Královéhradecký
okres:	Trutnov
obec:	Hostinné
katastrální území:	Hostinné
počet obyvatel obce:	4 151

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11. 6. 2026 za účasti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

Objednávka posudku - Usnesení o ustanovení znalce č.j. 193 EX 1463/17-175 ze dne 26.05.2026

Informace objednatele

Kopie katastrální mapy vyhotovená z webu „nahlížení do KN“

Informace o pozemcích k.ú. Hostinné z webu „nahlížení do KN“

Informace z webu „nahlížení do KN“

Situace

Skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 11. 6. 2026

Fotodokumentace

Databáze o cenách nemovitostí z archivu znalce

Databáze nabídek nemovitostí realitních kanceláří

Konzultace s realitním makléřem

Analýza místního trhu s nemovitostmi

Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí v aktuálním znění

Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb, ve znění platných předpisů Vyhl. 523/2025 Sb.

LV 1719 ze dne 26.05.2026

Informace o nemovitosti z nahlížení do KN

Cenové údaje k porovnávacím nemovitostem zajištěné znalcem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti zapsané na LV 1719 byly ke dni ocenění ve vlastnictví:

Kraj Královéhradecký

Okres Trutnov

Obec Hostinné

Katastrální území Hostinné (645770)

Číslo popisné 686

PSČ 508 01

Počet obyvatel 4 151

List vlastnictví číslo 1719

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Kobrlé Radek | podíl 1 / 18 |
| | Pod Strání 867, 54371 Hostinné | |
| 2. | Kobřlová Zuzana | podíl 1 / 18 |
| | Pod Strání 867, 54371 Hostinné | |
| 3. | Marko Pavel | podíl 1 / 6 |
| | J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné | |
| 4. | Marko Petr | podíl 1 / 6 |
| | Prostřední Lánov 200, 54341 Lánov | |
| 5. | Marková Hana | podíl 1 / 2 |
| | J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné | |
| 6. | Vítková Kobřlová Lucie | podíl 1 / 18 |
| | č. p. 237, 46331 Bílý Kostel nad Nisou | |

Nemovitosti nemají práva k jiným nemovitostem

Nemovitosti mají omezená vlastnická práva

K nemovitosti se váže zástavní právo smluvní a zástavní právo exekutorské, pro obvyklou cenu se nezohledňuje – neoceňuje se.

6. Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace nebyla na vyžádání předložena, předaná či zajištěná dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost bytové jednotky č. 762/305 zapsaná na LV 1719 se nachází v obci Hostinné, ve východní části cca 1 km východně od náměstí a autobusového nádraží, 750 m od železniční zastávky u křižovatky J.A. Komenského a K. Čapka vedoucí z města směrem na Čermnou v Krkonoších. V blízkosti je rezidenční zástavba, občanská vybavenost a výrobní zóna.

Bytový dům se nachází cca se nachází východně od ulice byl postaven kolem roku 1985, je panelový s jedním podzemním a osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven výtahem, bylo provedeno zateplení a oprava střechy. Dále jsou vyměněna okna, nyní plastová s izolačním dvojsklem, zateplení objektu je provedeno polystyrenem a minerální vatou s akrylátovou probarvenou fasádou. Vstup do objektu je zajištěn vstupními dveřmi z hliníkových profilů a zasklením izolačním dvojsklem. V objektu zaveden plyn, dálkový horkovod z Krkonošských papíren. Bytová jednotka 762/305 o dispozici 5+1 se nachází v 1 NP.

8. Obsah posudku

1. Ocenění věcnou cenou
 - 1.1. St. 1465 – § 4
 - 1.2. Bytová jednotka 762/305 – § 38
2. Porovnávací metoda
3. Obvyklá cena

B. Posudek

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

1. Ocenění věcnou cenou

Ocenění je provedeno podle platné vyhlášky. Ocenění podle vyhlášky úřední cenou je provedeno informativně.

List vlastnictví číslo	1805
Vlastník	Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov Nádražní 42, 35601 Sokolov
List vlastnictví číslo	1719
Vlastníci:	
1.	Kobrlé Radek podíl 1 / 18 Pod Strání 867, 54371 Hostinné
2.	Kobrlíková Zuzana podíl 1 / 18 Pod Strání 867, 54371 Hostinné
3.	Marko Pavel podíl 1 / 6 J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné
4.	Marko Petr podíl 1 / 6 Prostřední Lánov 200, 54341 Lánov
5.	Marková Hana podíl 1 / 2 J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné
6.	Vítková Kobrlíková Lucie podíl 1 / 18 č. p. 237, 46331 Bílý Kostel nad Nisou

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,720$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

1.1 St. 1465 – § 4**Popis oceňovaných pozemků**

Pozemek je pod objektem celého bytového domu je přístupný z místní veřejné komunikace. V lokalitě je veřejný vodovod, kanalizace, plynové vedení, horkovod a elektrická síť. Pozemek je zcela zastavěn objektem bydlení. Parkovací možnosti jsou na veřejném pozemku u bytového domu na jeho východní straně a dále na jižní straně.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hostinné	
Název okresu	Trutnov	
Základní cena výchozí	ZC _V	= 2 249,– Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

$$\text{Základní cena pozemku} \quad ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 804,– \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Pro případ obvyklé ceny nejsou v tomto případě pro stanovení obvyklé ceny zohledňovány vlastnické ani právní vztahy.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$	= 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00

8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 1,070
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 1,070

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená ZCU = ZC × I = 860,2800 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
st. 1465	zastavěná plocha a nádvoří	652	560 902,56

St. 1465 – zjištěná cena

560 902,56 Kč

1.2 Bytová jednotka 762/305 – § 38

Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Bytová jednotka je o dispozici 5+1 o ploše 93,11 m². V jednotce je betonová podlaha, PVC krytina v pokoji textilní krytina. Jádru je původní umakartové, ze strany kuchyně, koupelny a WC není proveden keramický obklad. Dveře jsou na bázi dřevní hmoty do ocelových zárubní. Koupelna je vybavena plechovou vanou 150 cm a umyvadlem. WC je samostatné. Kuchyň je vybavena starší kuchyňskou linkou a plynovým sporákem a digestoří. Vytápění je ústřední dálkové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, stáří z roku 2006. Jádru je polepené dožitými tapetami, bytová jednotka je ve špatném a neudržovaném udržovaném technickém stavu odpovídající stáří bez údržby. K bytové jednotce je patří lodžie s keramickou dlažbou na podlaze, a dále sklepní plechová kóje. Podíl na společných částech domu s pozemkem je 9311/407670.

Podlahové plochy jednotky

Název	Výpočet plochy	Plocha [m²]		
		celková	koef.	započtená
kuchyň	3,37×3,0	10,11	1,00	10,11
chodba	0,90×1,6+3,45×2,59	10,38	1,00	10,38
místnost	5,35×3,45	18,46	1,00	18,46
místnost	2,34×3,45	8,07	1,00	8,07
místnost	2,4×3,45	8,28	1,00	8,28
místnost	3,54×3,45	12,21	1,00	12,21
místnost	3,45×4,75	16,39	1,00	16,39
koupelna WC	1,64×2,35			
jádru		3,85	1,00	3,85
sklep	2,0×1,05	2,10	0,10	0,21
lodžie	1,05×3,1	3,26	0,20	0,65
Podlahová plocha celková		93,11		
Podlahová plocha započtená PP				88,61

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Královéhradecký
Obec	Hostinné
Počet obyvatel	4 151
Základní cena ZC	43 028,— Kč/m²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace	1985	
Stáří stavby y	41	
Koeficient pro úpravu s	0,795	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,517
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 22 245,48 Kč/m ²
Index trhu	I_T	= 0,720
Index polohy	I_P	= 1,070
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 1 518 590,90 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem		
Cena pozemku	=	560 902,56 Kč
Spoluvlastnický podíl:	x	9 311 / 407 670
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	12 810,76 Kč
	+	12 810,76 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	1 531 401,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	x	1 / 2
Cena po úpravě	=	765 700,83 Kč
Bytová jednotka 762/305 – zjištěná cena		765 700,83 Kč
Ocenění věcnou cenou – zjištěná cena ½ bytové jednotky		765 700,83 Kč

2. Porovnávací metoda

Porovnávací nemovitosti:

Analýza pro návrh obvyklé ceny

kladné stránky nemovitosti:

poloha v klidné části obce, dostupnost občanské vybavenosti, poloha pro daný účel, zajištěný přístup a příjezd, síť

jednotku lze užívat souladu s právním stavem, jednotka je určena k bydlení

jednotka je dokončena,

umístění na pozemku s podílem vlastníka jednotky

další dostupnost občanské vybavenosti pro trvalé bydlení, kulturu, sport, turistiku a další

sklepní místnost, lodžie

parkování u objektu v omezeném množství

revitalizace objektu - zateplení, okna, střecha, výtah, vstup

záporné stránky nemovitosti:

- panelová konstrukce
- spoluvlastnictví jednotky více vlastníků
- zanedbaná a neprováděná údržba bytové jednotky

Byty v Hostinném se prodávají na bázi tržního prostředí, v této lokalitě je dobrá dostupnost občanské vybavenosti, infrastruktura, kulturní a sportovní vyžití, také dostatek zeleně a možnosti pracovních příležitostí. Na základě vyhodnocení dat uskutečněných prodejů, nabídky a poptávky jsem učinil závěr, že poptávka nemovitostí tohoto typu je v rovnováze či v mírném převahu nad nabídkou. V místě jsem zjistil dostatečný počet prodejů pro porovnání, v kupních smlouvách není uvedena výměra bytových jednotek a vzniká zde nejistota v rozdílu mezi podílem na společných částech a plochou.

Ve srovnání jsem zohlednil vývoj cen bytů a inflaci pro období od prodeje k datu ocenění tak aby výsledná stanovená cena byla stanovena pro rozhodné datum ocenění.

Z důvodu nespolehlivosti dat pro porovnávací vzorek 3. jsem provedl snížení váhy pro jeho zpracování ceny na 0 a tedy se do výpočtů nezahrnuje.

Plocha bytu: Celkem upravená plocha pro výpočet porovnávací ceny bytu činí 93,11 m².

Srovnatelné nemovité věci

1. V-6234/2025-610

2. V-5899/2025-610

3. V-566/2024-610

4. N113377 realizovaný prodej

5. 880496 realizovaný prodej

Stanovení porovnávací hodnoty

1. V-6234/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	3 100 000,– Kč
Plocha (P)	76,38 m ²
<i>K_{poloha}</i>	1,00
<i>K_{velikosti}</i>	0,90
<i>K_{technického stavu}</i>	0,90
<i>K_{rekonstrukce}</i>	0,90
<i>K_{spoluvlastnictví}</i>	0,90
<i>K_{názoru znalce}</i>	1,00
<i>K_{vývoje}</i>	1,04
Jednotková cena za m ² (JC)	27 693,98 Kč
Váha (W)	1,0

2. V-5899/2025-610	
Cena nemovité věci (CN)	2 780 000,– Kč

Plocha (P)	60,13 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	0,85
K _{technického stavu}	0,90
K _{rekonstrukce}	0,90
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{názoru znalce}	1,00
K _{vývoje}	1,04
Jednotková cena za m ² (JC)	29 794,31 Kč
Váha (W)	1,0

3. V-566/2024-610	
Cena nemovité věci (CN)	1 250 000,– Kč
Plocha (P)	76,54 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	0,90
K _{technického stavu}	1,00
K _{rekonstrukce}	1,00
K _{spoluvlastnictví}	1,00
K _{názoru znalce}	1,00
K _{vývoje}	1,08
Jednotková cena za m ² (JC)	15 874,05 Kč
Váha (W)	0,0

4. N113377	
Cena nemovité věci (CN)	3 348 000,– Kč
Plocha (P)	81,00 m ²
K _{poloha}	0,99
K _{velikosti}	0,85
K _{technického stavu}	0,95
K _{rekonstrukce}	0,90
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{názoru znalce}	1,00
K _{vývoje}	1,04
Jednotková cena za m ² (JC)	27 835,34 Kč
Váha (W)	1,0

5. 880496	
Cena nemovité věci (CN)	2 650 000,– Kč
Plocha (P)	83,00 m ²
K _{poloha}	1,00
K _{velikosti}	0,85
K _{technického stavu}	0,95
K _{rekonstrukce}	0,90
K _{spoluvlastnictví}	0,90
K _{názoru znalce}	1,00
K _{vývoje}	1,08

Jednotková cena za m ² (JC)	22 553,77 Kč
Váha (W)	1,0

kde JC = (CN / P) × (K_{poloha} × K_{velikosti} × K_{technického stavu} × K_{rekonstrukce} × K_{spoluvlastnictví} × K_{názoru znalce} × K_{vývoje})

Minimální jednotková cena za m ²		15 874,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma (JC \times W) / \Sigma W$	26 969,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		29 794,31 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	26 000,– Kč
Plocha	P	93,11 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 420 860,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	1 210 430,– Kč

Porovnávací hodnota	1 210 430,– Kč
----------------------------	-----------------------

3. Obvyklá cena

Stanovená cena obvyklá je provedena postupem uvedeným ve znaleckém posudku. Podle definice dané v oceňovacím zákoně má být cena obvyklá jednoznačně stanovena na základě porovnávací metody s podobnými nemovitostmi při provedené korekci pomocí provedené analýzy. Znalec tyto porovnávací vzorky zajistil a analýzu provedl.

Obvyklá cena	1 210 430,– Kč
---------------------	-----------------------

C. Rekapitulace

1. Ocenění věcnou cenou	765 700,– Kč
2. Porovnávací metoda	1 210 430,– Kč
3. Obvyklá cena	1 210 430,– Kč

Úkolem znalce bylo:

Znalci bylo uloženo ocenit cenou obvyklou 1/2 bytové jednotky zapsané na LV 1719 k.ú. Hostinné.

Obvyklá cena 1/2 bytové jednotky 762/305: 1 210 430,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstědešettisícčtyřistatřicet Kč

Trutnov, 27. 7. 2026

Ing. Daniel Jakwerth
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví a ceny se specializací nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.12.2005, č. Spr. 4335/2005.

Koncesní listina vydaná 14.12.2005 obecním živnostenským úřadem v Trutnově pod č.j. 2-28/05.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Znalec si je vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

V Trutnově:

Razítko:

Podpis:

Ing. Daniel Jakwerth
Digitally signed by
Ing. Daniel Jakwerth
Date: 2026.07.27
19:48:18 +02'00'

Ing. Daniel JAKWERTH
Skřivánčí 770
541 01 Trutnov

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1822–28/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20260028.

E. Seznam příloh

Výpis z LV 1719 k.ú. Hostinné
Ortomapa, fotodokumentace
Cenové údaje z KN

4 listy
6 listů
1 list

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 15:30:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 1463/17 pro Soudní exekutor
Koutníková Eva, JUDr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 1719

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kobrlé Radek, Pod Strání 867, 54371 Hostinné	020504/3740	1/18
Kobrllová Zuzana, Pod Strání 867, 54371 Hostinné	086114/1600	1/18
Marko Pavel, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné	771107/3590	1/6
Marko Petr, Prostřední Lánov 200, 54341 Lánov	730605/3590	1/6
Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné	546009/0097	1/2
Vítková Kobrllová Lucie, č.p. 237, 46331 Bílý Kostel nad Nisou	965303/3709	1/18

B Nemovitosti

<i>Jednotky</i>			<i>Podíl na</i>	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
762/305	byt		byt.z.	9311/407670
Vymezeno v:				
Budova		Hostinné, č.p. 762, 763, 764, byt.dům, LV 1278		
		na parcele St. 1465, LV 1278		
Parcela		St. 1465	zastavěná plocha a nádvoří	
				652m2

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

- pohledávka ve výši 150 000,-Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2039 do výše 150 000,-Kč

Oprávnění pro

TLC - leasing s.r.o., Masarykova třída 124/124,
Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 41324536

Povinnost k

Jednotka: 762/305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2009.

V-488/2009-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 162.861,78 Kč s příslušenstvím
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Oprávnění pro

CREMA INVEST a.s., Stříbrná Lhota 747, 25210 Mníšek pod
Brdy, RČ/IČO: 27239306

Povinnost k

Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné,
RČ/IČO: 546009/0097

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 15:30:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 1719

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 762/305

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti**
Exekutorský úřad Litoměřice č.j. 124 EX-1135/2023 -20 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 19:18:56. Zápis proveden dne 22.12.2023.
V-7151/2023-610

Pořadí k **27.02.2023 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

**Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné,
RČ/IČO: 546009/0097**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193**
EX-1463/2017 -7 ze dne 13.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2017
23:04:14. Zápis proveden dne 16.03.2017; uloženo na prac. Znojmo
Z-2149/2017-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 762/305

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo č.j. 193**
EX-1463/2017 -11 ze dne 13.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.03.2017 23:14:06. Zápis proveden dne 28.03.2017; uloženo na prac. Trutnov
Z-1464/2017-610

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad**
Znojmo č.j. 193 EX-1463/2017 -61 ze dne 20.09.2018. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.09.2018 23:02:10. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac.
Trutnov

Z-5096/2018-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

**Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné,
RČ/IČO: 546009/0097**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 10835/19-013 ze**
dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 17:11:00. Zápis
proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4464/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 762/305

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 15:30:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 1719

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk čj: 139 EX-10835/2019 -020 ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 16:45:02. Zápis proveden dne 27.06.2019; uloženo na prac. Trutnov Z-3263/2019-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk čj. 139 EX-10835/2019 -031 ze dne 12.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019 16:59:59. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-4120/2019-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné,
RČ/IČO: 546009/0097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-269/2017 -7 ze dne 01.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2017 23:11:25. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-1011/2017-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 676/1997 ze dne 15.1.1997, vklad ze dne 5.3.1997
spoluvl. podíl na společných částech budovy 9311/407670.

POLVZ:93/1997

Z-4800093/1997-610

Pro: Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 546009/0097

- o Souhlasné prohlášení o zániku a vypořádání SJ a vzniku podíl. spoluvl. ze zákona ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 09:16:51. Zápis proveden dne 02.10.2023.

V-6284/2023-610

Pro: Marková Hana, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 546009/0097

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Trutnově čj. 10 D-869/2021 - 140 ze dne 18.07.2023. Právní moc ke dni 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 09:16:51. Zápis proveden dne 02.10.2023.

V-6284/2023-610

Pro: Kobrle Radek, Pod Strání 867, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 020504/3740

Marko Pavel, J. A. Komenského 762, 54371 Hostinné

771107/3590

Marko Petr, Prostřední Lánov 200, 54341 Lánov

730605/3590

Vítková Kobrlová Lucie, č.p. 237, 46331 Bílý Kostel nad Nisou

965303/3709

Kobrlová Zuzana, Pod Strání 867, 54371 Hostinné

086114/1600

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 15:30:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 1719

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

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

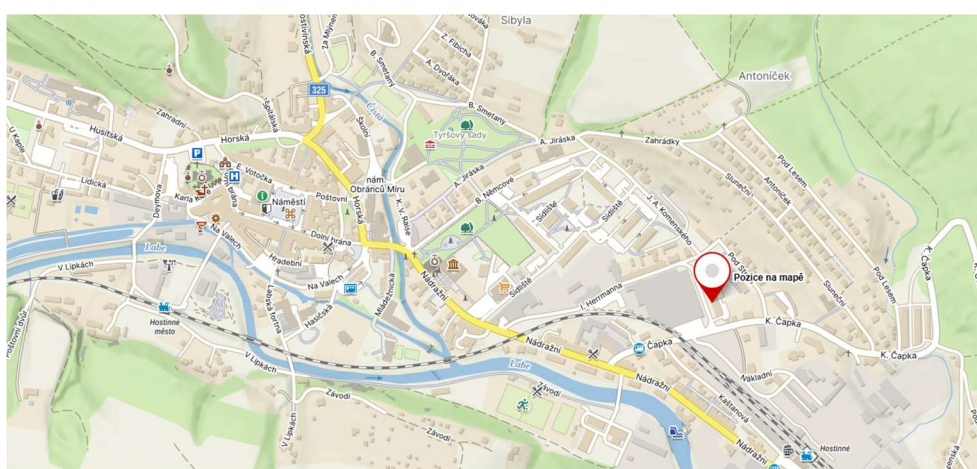
Vyhotoveno: 26.05.2026 18:30:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



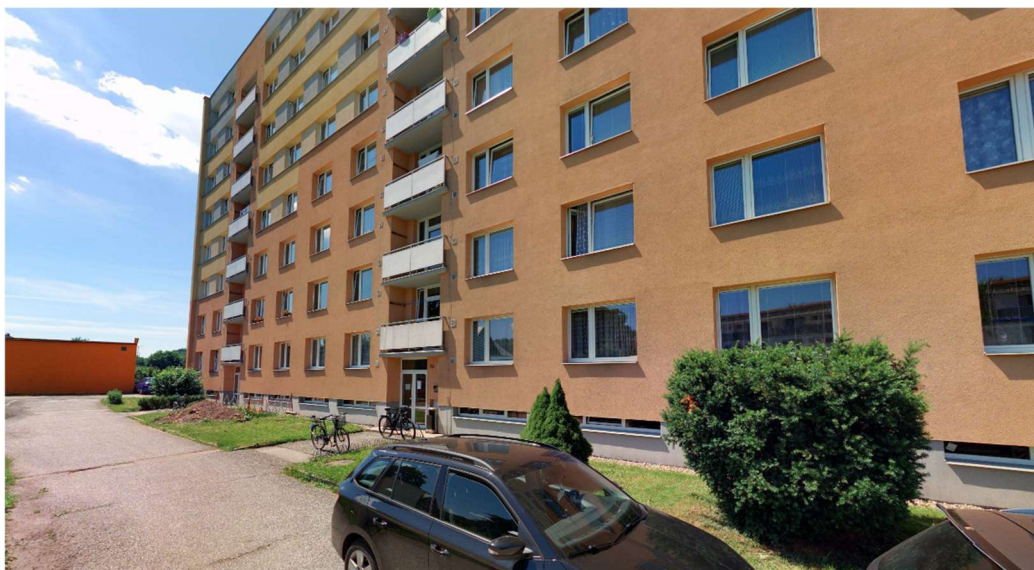
Ortomapa bytového domu čp. s pozemkem St. LV 1719 k.ú. Hostinné
GPS 50°32'21.55"N, 15°44'06.68"E



Mapa oblasti s označenou polohou LV 1719 na St. 1465



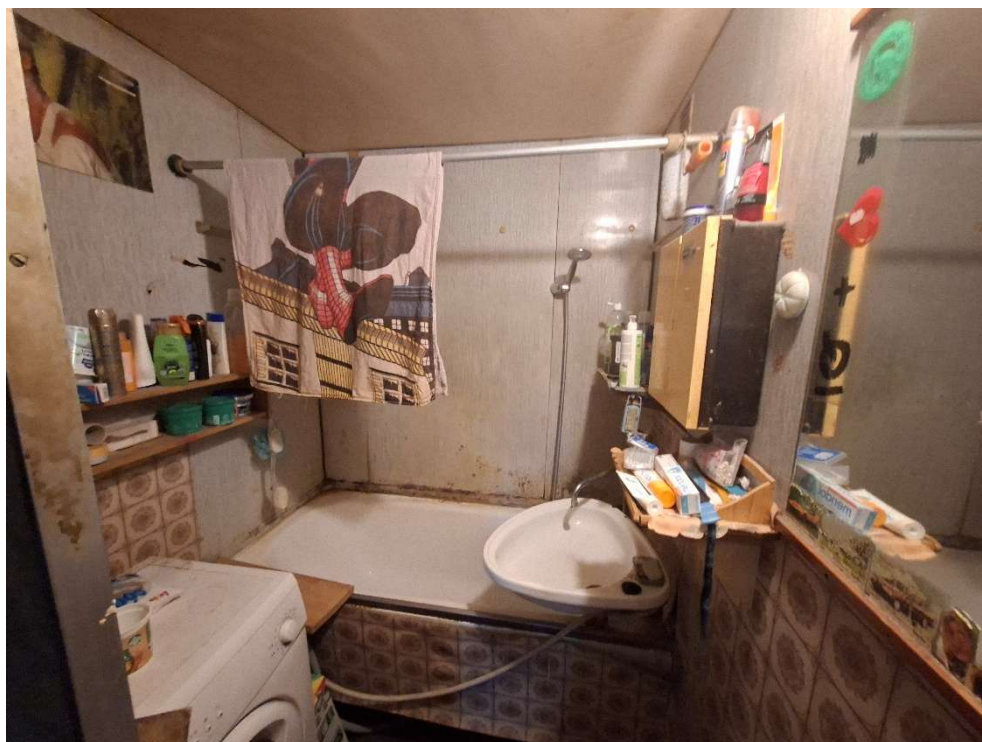
Pohled na bytový dům čp. 762,763 a 764



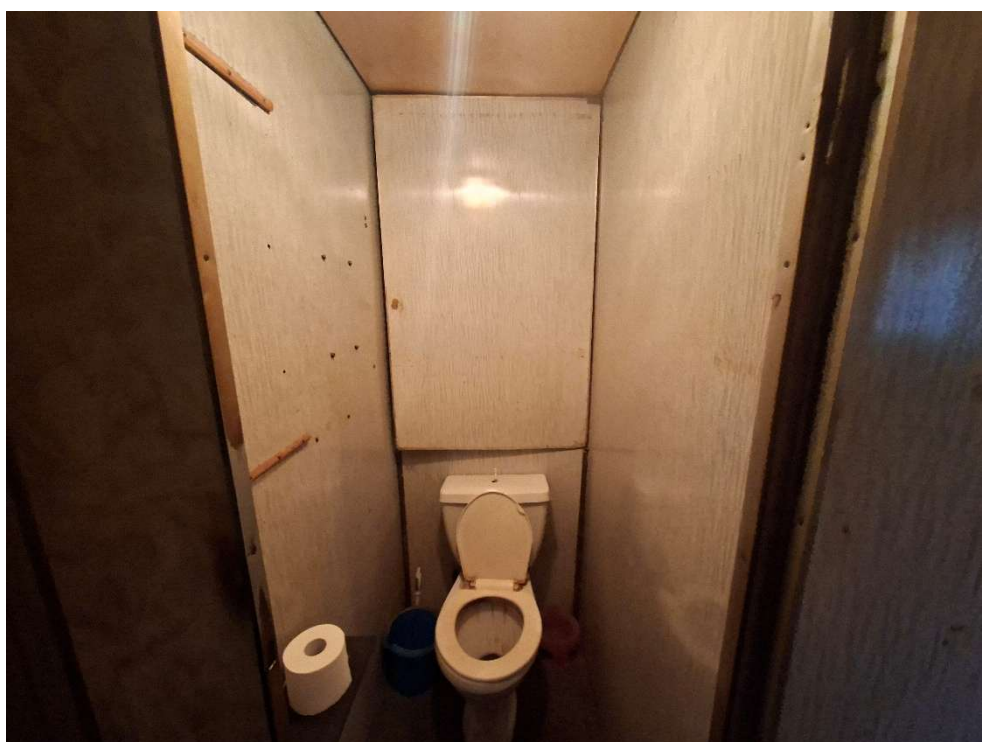
Pohled na bytový dům čp. 762



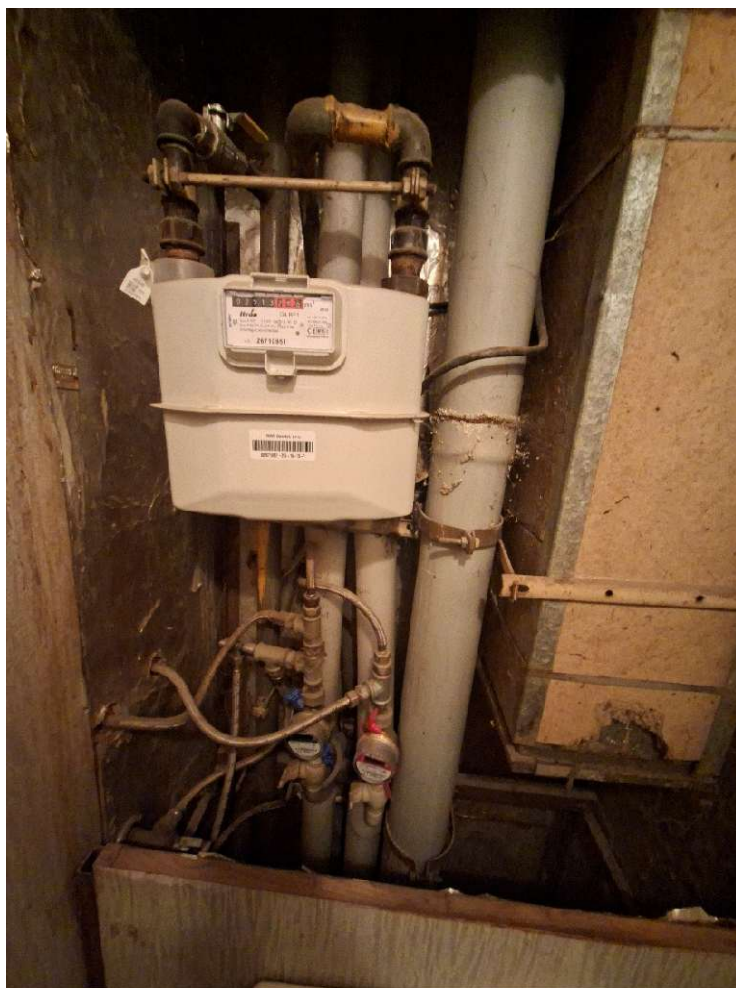
Pohled na bytový dům čp. 762



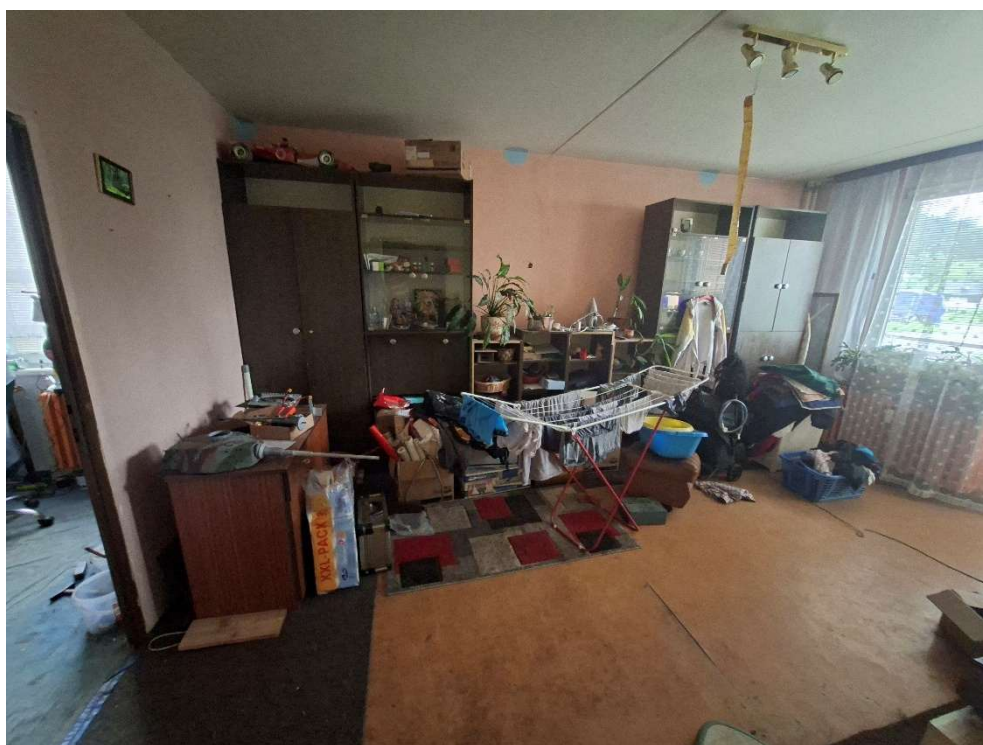
Koupelna



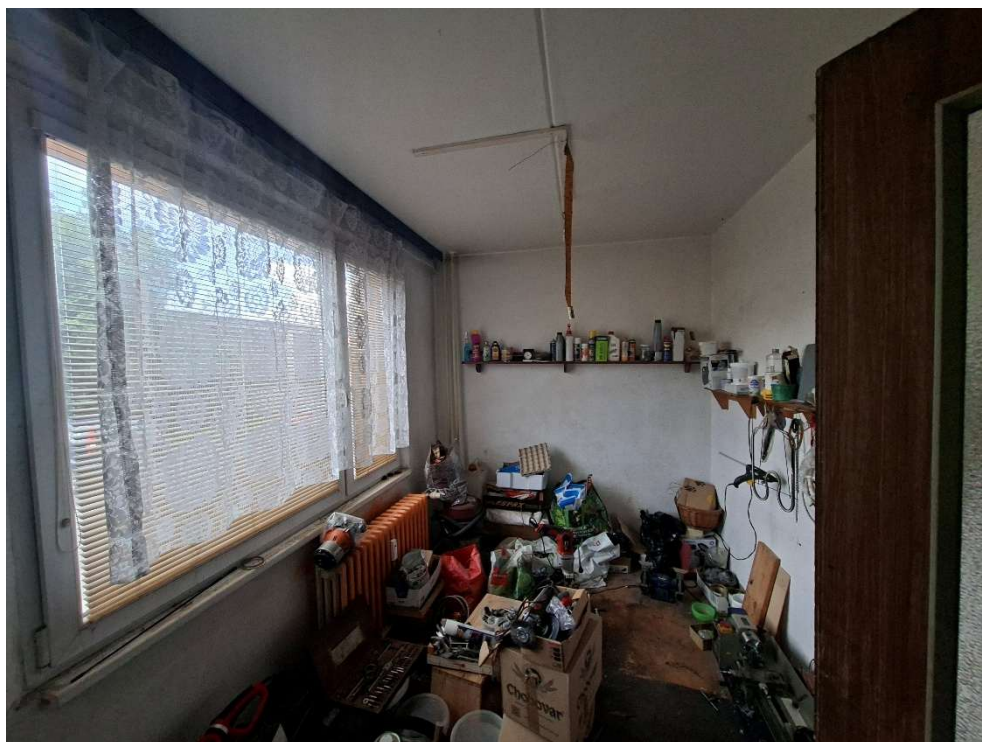
WC



Stoupačky



Obytná místnost 1



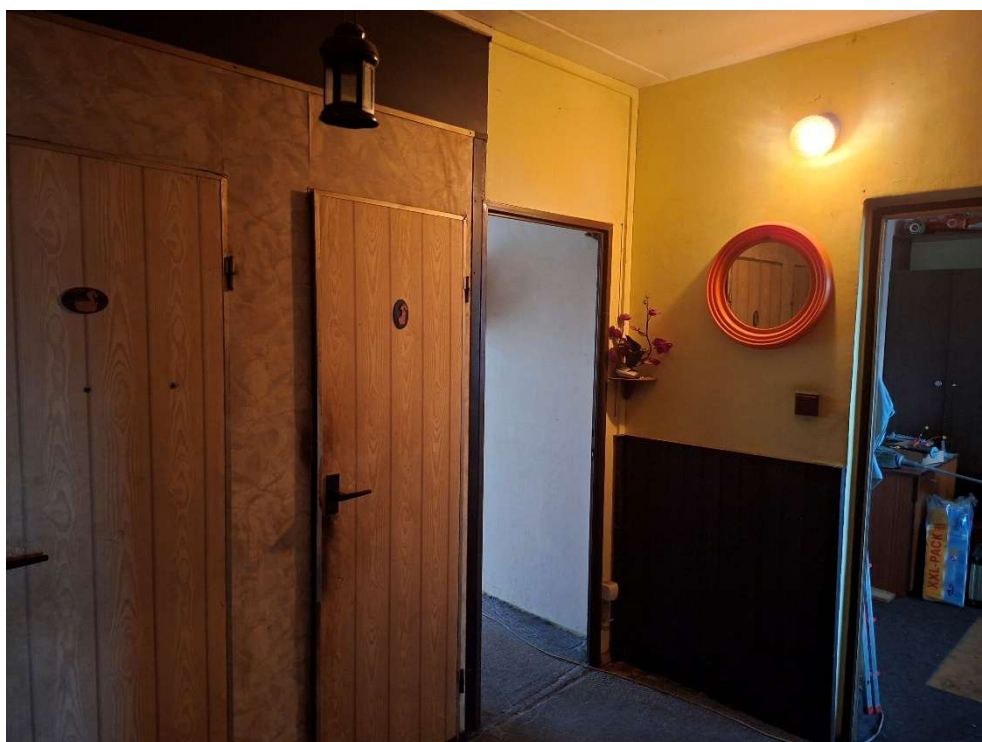
Obytná místnost 2



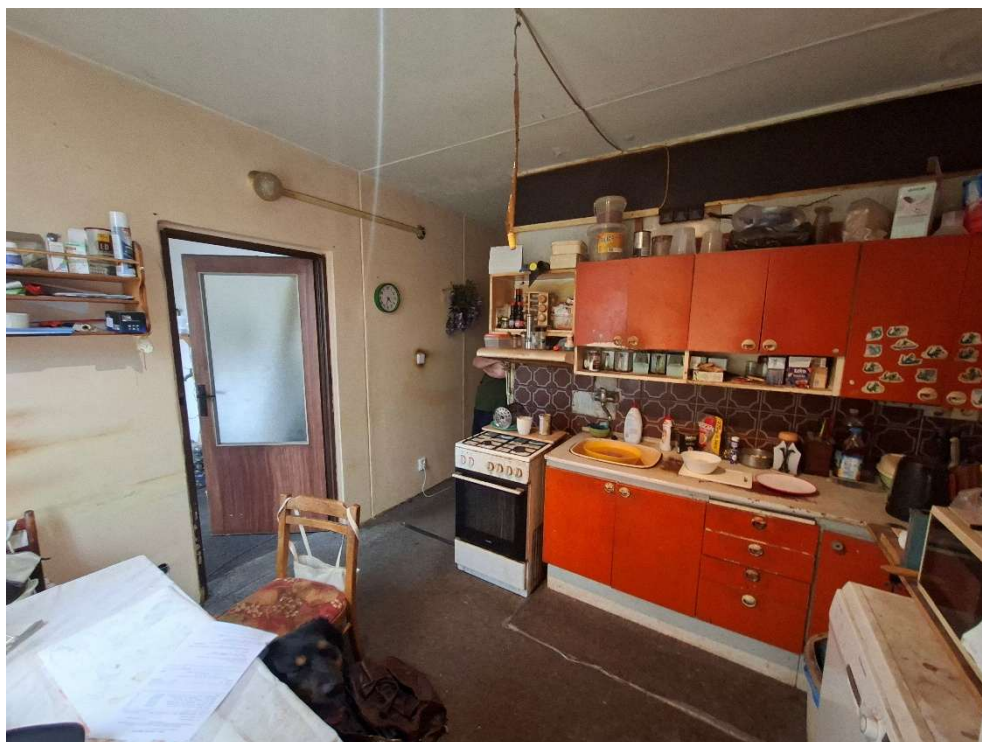
Obytná místnost 3



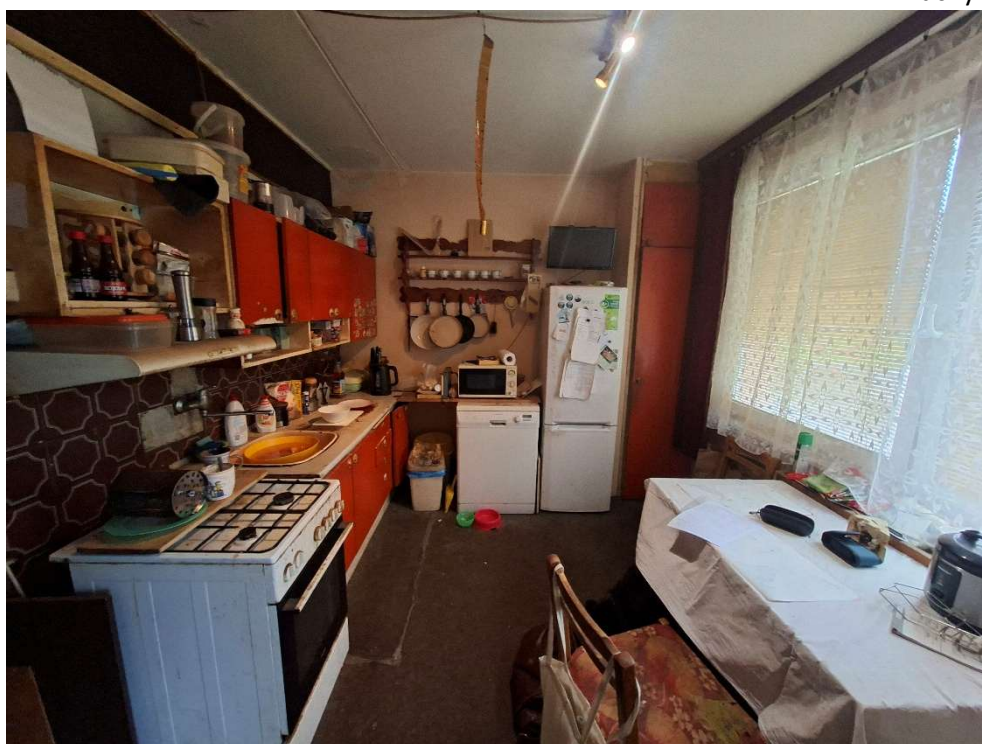
Obytná místnost 4



chodba



Kuchyň



Kuchyň

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 610 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Řízení V-566/2024-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.250.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 15:22:52. Zápis V-566/2024-610
proveden dne 16.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 763/320, LV 1734 k.ú. Hostinné

Řízení V-5667/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:11:47. Zápis V-5667/2025-610
proveden dne 26.08.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 584/12, LV 6021 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-5899/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.780.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2025 11:50:09. Zápis V-5899/2025-610
proveden dne 03.09.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 764/348, LV 1750 k.ú. Hostinné

Řízení V-6234/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 20:17:35. Zápis V-6234/2025-610
proveden dne 18.09.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 247/5, LV 1279 k.ú. Hostinné
jednotky: Hostinné, 764/354, LV 1766 k.ú. Hostinné

Řízení V-9153/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 370.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 09:33:29. Zápis V-9153/2025-610
proveden dne 09.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 584/14, LV 6023 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-9170/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.050.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 14:41:12. Zápis V-9170/2025-610
proveden dne 23.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 581/18, LV 7881 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-9513/2025-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 11:45:45. Zápis V-9513/2025-610
proveden dne 21.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 531/31, LV 5625 k.ú. Horní Staré Město

Řízení V-1074/2026-610

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.490.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 610 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Smlouva kupní ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2026 11:22:38. Zápis V-1074/2026-610
proveden dne 05.03.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Horní Staré Město, 530/3, LV 5583 k.ú. Horní Staré Město

24. 07. 2026

Monika Matoušková

PC-944/2026-610

Katastrální úřad
pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště
Trutnov
-8-