

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094654/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 412/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 412 na pozemku parc.č.st. 530 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 776/10000 na společných částech bytového domu č.p. 412 a na pozemku parc.č.st. 530, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4675, 4138.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	434/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX827/24
-----------------------	-------------

OBVYKLÁ CENA	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.1.2026

Vyhotoveno: V Brně 7.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 4675, 4138 pro k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 25.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 6.1.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.1.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 4675, 4138, k.ú. Ústí nad Orlicí vyhotoveno dne 25.11.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Ústí nad Orlicí vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.1.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.1.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX827/24 ze dne 27.11.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 27.2.1998.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4675, 4138 ze dne 25.11.2025 pro k.ú. Ústí nad Orlicí vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou

známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Ústí nad Orlicí
Adresa nemovité věci: Lukesova 412, 562 01 Ústí nad Orlicí

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 412/6 situovaná v budově č.p. 412 na pozemku parc.č.st. 530 ve městě Ústí nad Orlicí, katastrálním území Ústí nad Orlicí při ul. Lukesova. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 s příslušenstvím je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu s půdním prostorem (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o samostatně stojící bytový dům, nepravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou, nepodsklepený se 2.NP, kde v 1.NP jsou vyjma bytových jednotek umístěny také sklepní kóje k bytům a společné prostory. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové a rodinné domy, nedaleko obchod, sportoviště, páteřní komunikace ul. Královohradecká a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří cihelné zdivo, střecha je sedlová i plochá, krytina ve standardním provedení tvořená eternitovými šablonami a na ploché části je krytina lepenková, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je v části se strukturovanou omítkou, v části břizolitová, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské sítě.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2360/1

Město Ústí nad Orlicí

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 s příslušenstvím je umístěna ve 2.NP cihlového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady se předpokládají keramické či chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je pravděpodobně centrální z kotelny v domě, ohřev TUV pomocí boileru v bytě, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana či sprcha, umyvadlo a WC umístěné dohromady,

kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

1.NP - kuchyně (16,32 m²), pokoj (19,42 m²), pokoj (16,64 m²), předsíň (5,88 m²), koupelna s WC (4,88 m²), spíž (0,98 m²), sklep (3,25 m²), půda (29,64 m²).

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody činí 97,01 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity také výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databází.

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům je dle získaných informací pochází z poválečného období, pravděpodobně v 70.-80.-tých letech rekonstruován s posledními úpravami v roce 2021 (dle RUIÁN), bytový dům je pravděpodobně po částečné revitalizaci (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

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

Komentář: Přístup k bytovému domu je přes pozemek parc.č. 2360/1 (vlastnictví: Město Ústí nad Orlicí).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Ulice Lukesova se nachází v záplavové zóně Q100 řeky Tichá Orlice.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 4675 ze dne 25.11.2025 pro k.ú. Ústí nad Orlicí v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení a zahájení exekucí (viz. LV č. 4675, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 4675, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	97,01 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt
Lokalita:	Kozinova 1136, Ústí na Orlicí
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 202 v klidnější lokalitě města, v obdobném bytovém domě z roku 1960, prodej 16.6.2025.
Podlaží:	-
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	81,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)	1,00
K2 Velikosti - o něco menší	0,99
K3 Poloha - lepší poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4747/2025-611

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 06/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
2 595 000	81,00	32 037	0,98	31 396

Název: Byt**Lokalita:** Kozinova 1149, Ústí na Orlicí**Popis:** Jedná se o bytovou jednotku č. 504 v klidnější lokalitě města, v obdobném bytovém domě z roku 1970, prodej 24.2.2025.**Podlaží:** -**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** cihla**Užitná plocha:** 107,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,05
K2 Velikosti - o něco větší	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1389/2025-611

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 02/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 595 000	107,00	33 598	1,04	34 942

Název: Byt**Lokalita:** Kozinova 1150, Ústí na Orlicí**Popis:** Jedná se o bytovou jednotku č. 508 v klidnější lokalitě města, v obdobném bytovém domě z roku 1970, prodej 18.3.2025.**Podlaží:** -**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** cihla**Užitná plocha:** 103,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,05
K2 Velikosti - o něco větší	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-

K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		2066/2025-611
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 03/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
2 600 000	103,00	25 243	1,04	26 253

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 26 253,- Kč/m² až 34 942,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 30 864,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	26 253 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 864 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 942 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 864 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	97,01 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 994 117 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka 2 994 116,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	3 000 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- umístění nedaleko centrální části města
- bytový dům po částečné revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- hustější zástavba

Obvyklá cena	3 000 000 Kč
	slovy: Tři miliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v lokalitě nedaleko centrální části města v bytovém domě po částečné revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a hustější bytová zástavba. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
 - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 4675, 4138 pro k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 25.11.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 6.1.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 412/6 nacházející se v bytovém domě č.p. 412 na pozemku parc.č.st. 530 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 776/10000 na společných částech bytového domu č.p. 412 a na pozemku parc.č.st. 530, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4675, 4138, vedených u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Ústí nad Orlicí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 6.1.2026 po zaokrouhlení na 3.000.000,- Kč (slovy: pět set třicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Tři miliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

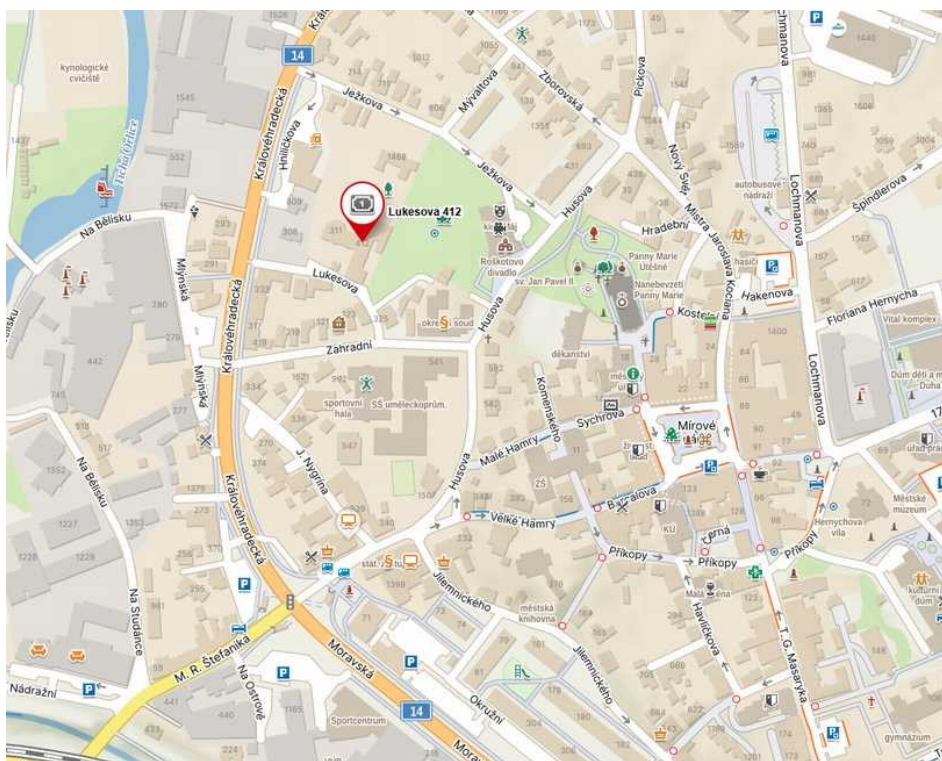
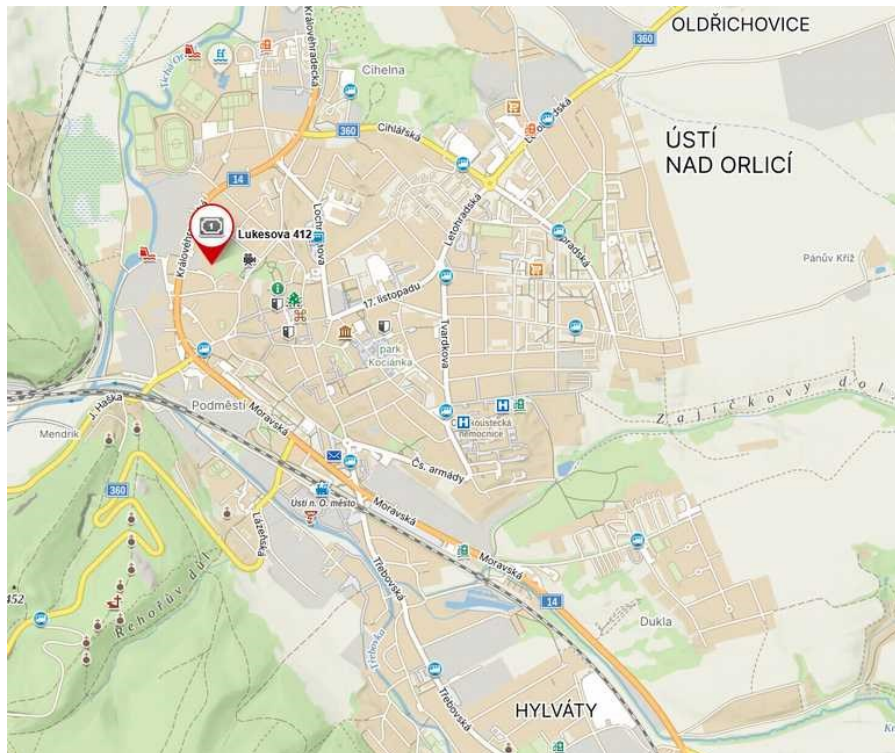
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci,

tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	9

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Dvorní pohled na bytový dům



Vstup do bytového domu



Označení č.p.



Označení zvonků u vchodu do domu



Dvorní část bytového domu

LV č. 4675

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2025 10:21:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 827/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 4675

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Rešetar Ruslan Vasylovýč, Třebovská 386, 56203 Ústí nad Orlicí			
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
412/6	byt	byt.z.	776/10000
Vymezeno v:			
Budova	Ústí nad Orlicí, č.p. 412, byt.dům, LV 4138 na parcele St. 530, LV 4138		
Parcela	St. 530	zastavěná plocha a nádvoří	1135m2

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

k zajištění peněžitých dluhů a jejich příslušenství ze smlouvy o zápůjčce ve výši 1.150.000,- Kč a dále k zajištění smluvních úroků z prodlení, smluvních pokut a podmíněných budoucích dluhů vzniklých v případě pozdního uhrazení zapůjčených finančních prostředků, a to do výše 3.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

NOTABLE finance s.r.o., Sadová 638, 56002 Česká Třebová, RČ/IČO: 28818458

Povinnost k

Jednotka: 412/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 13:07:54. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13156/2021-611

Pořadí k 08.12.2021 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 13:07:54. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-13156/2021-611

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 13:07:54. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2025 10:21:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 4675

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

NOTABLE finance s.r.o., Sadová 638, 56002 Česká Třebová, RČ/IČO: 28818458

Povinnost k

Jednotka: 412/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 10:24:55. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-7702/2022-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 14:11:47. Zápis proveden dne 22.10.2024.

V-7550/2024-611

Pořadí k 15.08.2022 10:24

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Rešetar Ruslan Vasylovych, Třebovská 386, 56203 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-827/2024 -12 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 22:32:14. Zápis proveden dne 09.02.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2313/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 412/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Brno-venkov č.j.137 Ex-827/2024 -21 ze dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 16:33:24. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1254/2024-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Rešetar Ruslan Vasylovych, Třebovská 386, 56203 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č.j.203Ex-20481/2024 -13 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:57:04. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-5634/2024-611

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 3

Kopie katastrální mapy



Dodejka

05.12.25 15:16

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1616163292
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 5. 12. 2025 v 15:16:52

Adresát: Mgr. Marek Hylena, advokát, Staré náměstí 15, 56002 Česká Třebová, CZ
ID schránky: hmjhfiz
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvánka.jpg (303,19 kB)

Události zprávy:

5. 12. 2025 v 15:16:52 EV0: Datová zpráva byla podána.
5. 12. 2025 v 15:16:52 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Část prohlášení vlastníka budovy

Katastrální úřad v Ústí nad Orlicí	
Došlo: 2. března 1998	16.35 hod.
č. j.: 916/v	Příl.: 1/10
odd. 2 V	—

Katastrální úřad
Mírové náměstí 1389
Ústí nad Orlicí

Kat. úst.	541/98
z	263/98

Navrhovatelé:

Město Ústí nad Orlicí, IČO: 279 676
se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, 562 24
zastoupené Ing. Jaroslavem Řeháčkem.
zástupcem starosty

Manželé : JUDr. Karel
Marie Košť
- oba bytem Lukesova

POZOR ZMENA PODILU!!

věc: Návrh na záznam
ze dne 4.2.1998

Převodní PVz 420/94

č. j. 05/97 B

Navrhovatelé žád
změnu dle nového prohlášení vlastníku na budovu č.p. 412 v
k.ú. Ústí nad Orlicí, protože v předchozím prohlášení
vlastníka došlo k záměně polohy bytů dle grafické přílohy
str. 2 prohlášení vlastníka u bytových jednotek č.412/11
a 412/12.

Přílohy:

- včeno { 4x
odkladně:
- 5 x vyhotovení prohlášení vlastníků, sepsané dne: 4.2. 1998
 - 1 x výpis z KN
 - 1 x smlouva o převodu jednotky
 - Dohoda o převodu vlastnického práva podle zákona č. 172/1991 Sb.
 - 1 x potvrzení stavebního úřadu
 - 1 x výpis z obchodního rejstříku správce budovy

V Ústí nad Orlicí dne 27. 2. 1998

JUDr. Karel Košť

Ing. Jaroslav Řeháček
zástupce starosty města
Ústí nad Orlicí

Marie Košťová



Katastrální úřad v Ústí nad Orlicí	
Došlo: 2 března 1998	16.35 hod.
č. j.: 916/V	Příl.: 1/10
odd. 4 V	—

Katastrální úřad
Mírové náměstí 1389
Ústí nad Orlicí

Kat. úst. 110
547/98
z 263/98

Navrhovatelé:

Město Ústí nad Orlicí, IČO: 279 676
se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, 562 24
zastoupené Ing. Jaroslavem Řeháčkem,
zástupcem starosty města

a
Manželé : JUDr. Karel Košta, r.č. 560718/0106
Marie Koštová, r.č. 655312/0915
- oba bytem Lukesova 412, Ústí nad Orlicí

věc: Návrh na záznam změny dle prohlášení vlastníků
ze dne 4.2.1998

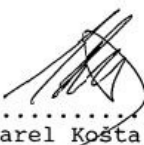
č. j. 05/97 B

Navrhovatelé žádají katastrální úřad, aby zaznamenal změnu dle nového prohlášení vlastníků na budovu č.p. 412 v k.ú. Ústí nad Orlicí, protože v předchozím prohlášení vlastníka došlo k záměně polohy bytů dle grafické přílohy str. 2 prohlášení vlastníka u bytových jednotek č.412/11 a 412/12.


Přílohy:

- maleno 4x
přidkladatelé.*
- 5 x vyhotovení prohlášení vlastníků, sepsané dne: 4.2. 1998
 - 1 x výpis z KN
 - 1 x smlouva o převodu jednotky
 - Dohoda o převodu vlastnického práva podle zákona č. 172/1991 Sb.
 - 1 x potvrzení stavebního úřadu
 - 1 x výpis z obchodního rejstříku správce budovy

V Ústí nad Orlicí dne 27. 2. 1998


.....
JUDr. Karel Košta


.....
Marie Koštová


.....
Ing. Jaroslav Řeháček
zástupce starosty města
Ústí nad Orlicí





Datum : 4.2.1998

Místo: Ústí nad Orlicí

Č. J.: 05/97 B

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKŮ

§5 zákona č.72/1994 Sb.

- Obsah:**
- A) Popis budovy
 - B) Vymezení jednotek v budově
 - C) Určení společných částí budovy
 - D) Úprava práv k pozemku
 - E) Práva závazky budovy
 - F) Hospodaření domu
 - G) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
 - H) Závěr

Schválil: Město Ústí nad Orlicí IČO 279676

zastoupené : Ing. Jaroslavem Řeháčkem - zástupcem starosty

se sídlem : Sychrova 16, Ústí nad Orlicí , PSČ 562 24

a

manželé - JUDr. Karel Košta r.č. 560718/0106

- Marie Koštová r.č. 655312/0915

oba bytem: Lukesova 412, Ústí nad Orlicí , PSČ 562 01

vlastníci bytu č.412/3 v domě čp.412 v ulici Lukesova v Ústí nad Orlicí ,k němuž jim vzniklo vlastnické právo podle zákona č.72/1994 Sb.



Ing. Jaroslav Řeháček
 Ing. Jaroslav Řeháček
 zástupce starosty

JUDr. Karel Košta
 JUDr. Karel Košta

Marie Koštová
 Marie Koštová

A: POPIS BUDOVY (§5 , písm.a)

1. Budova vlastníka se sestává z:

Číslo popisné - název ulice	Číslo parcelní st.p.č.:530	plocha st.parcely m ² 1134
412 - ulice Lukesova		

Obec: Ústí nad Orlicí

název katastrálního území: Ústí nad Orlicí

Budova pochází z roku 1860. V roce 1958 byla přestavěna na bytový objekt a v letech 1972-1973 proběhla rozsáhlá rekonstrukce.

stavební povolení rekonstrukce : ze dne 13.9.1972 pod čj. 1491/72- Ma. vydané MěNV Ústí nad Orlicí

kolaudace provedena : v roce 1973 odborem výstavby MěNV v Ústí nad Orlicí

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu v: Ústí nad Orlicí

v katastru nemovitostí pro obec: Ústí nad Orlicí

a katastrální území: Ústí nad Orlicí

na list vlastnictví č. : 10001

3. Budova:

na zastavěné ploše stavební parcely č.: 530
o výměře: 1134 m² zapsané na listu vlastnickém č.:10001
pro obec: Ústí nad Orlicí

Vlastník : Město Ústí nad Orlicí , podle zák. ČNR č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí (od 24.5.1991) ve znění zák. ČNR č.485/1991 Sb. a zák.ČNR č.10/1993 Sb.

V budově je 16 bytů I. kategorie, 1 byt IV. kategorie a 5 nebytových prostorů - kotelna a 4 garáže.

Budova má 3 podlaží (včetně půdy).

Uspořádání bytových a nebytových jednotek jejich plošná výměra:

jednotka čp./čj.	výměra m ²	podlaží	jednotka čp./čj.	výměra m ²	podlaží
412/101	16,91	1.NP	412/7	84,85	2.NP
412/102	12,81	1.NP	412/8	63,16	2.NP
412/103	12,24	1.NP	412/9	75,31	1.NP
412/104	11,00	1.NP	412/10	88,90	1.NP
412/105	21,24	1.NP	412/11	68,01	2.NP
412/1	73,98	1.NP	412/12	68,66	2.NP
412/2	50,97	1.NP	412/13	64,28	2.NP
412/3	94,20	2.NP	412/14	49,63	2.NP
412/4	92,91	2.NP	412/15	30,53	1.NP
412/5	110,94	2.NP	412/16	28,25	1.NP
412/6	97,01	2.NP	412/17	34,03	1.NP

4. K budově patří dřevníky, které se nacházejí na stejné stavební parcele jako budova.**B: VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ**

(§ 5 , písm. b)

vlastník prohlašuje , že vymezuje v budově jednotky
podle § 2 , písm. f) a § 5 zák.č.72/1994 Sb.

1.NP - přízemí (7 bytů, 5 nebytových prostorů)

- 1. nebytová jednotka č. 412/101: garáž o podlahové ploše 16,91 m²**
Součástí nebytové jednotky je nenosná příčka, elektrická instalace a vjezdová vrata.
Nebytová jednotka má samostatný vjezd a je oddělena od ostatních prostor domu.
- 2. nebytová jednotka č. 412/102: garáž o podlahové ploše 12,81 m²**
Součástí nebytové jednotky je nenosná příčka, elektrická instalace a vjezdová vrata.
Nebytová jednotka má samostatný vjezd a je oddělena od ostatních prostor domu.

14. bytová jednotka č. 412/4: byt o 1 kuchyni a 1 pokoji s příslušenstvím o podlahové ploše 92,91 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	23,04	předsíň	10,08	sporák el.	1
pokoj 1	18,70	spl.záchod	1,02	vestavěná skříň	3
		koupelna	3,60	kuch.linka	0
		spíž	5,26	el.boiler	1
		sklep	3,92		
		půda	27,29		

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny, vnitřní okna a dveře, podlahové krytiny, vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod .

15. bytová jednotka č. 412/5: byt o 1 kuchyni a 1 pokoji s příslušenstvím o podlahové ploše 110,94 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	11,58	předsíň	6,64	sporák el.	1
pokoj 1	21,92	spl.záchod	x	vestavěná skříň	1
		koupelna	4,86	kuch.linka	0
		spíž	4,06	el.boiler	1
		sklep	2,87		
		dřevník	4,60		
		půda	54,41		

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny (WC a koupelna = jedna místnost), vnitřní okna dveře, podlahové krytiny , vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod .

16. bytová jednotka č. 412/6: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 97,01 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	16,32	předsíň	5,88	sporák	1
pokoj 1	19,42	spl.záchod	x	vestavěná skříň	3
pokoj 2	16,64	koupelna	4,88	kuch.linka	0
		spíž	0,98	el.boiler	1
		sklep	3,25		
		půda	29,64		

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny (WC a koupelna = jedna místnost), vnitřní okna dveře, podlahové krytiny, vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod .

17. bytová jednotka č.412/7: byt o 1 kuchyni a 1 pokoji s příslušenstvím o podlahové ploše 84,85 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	35,49	předsíň	7,41	sporák	1
pokoj 1	19,00	spl.záchod	1,08	vestavěná skříň	2
		koupelna	5,75	kuch.linka	0
		sklep	6,07	el.boiler	1
		půda	10,05		

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny, vnitřní okna a dveře, podlahové krytiny, vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod.

18. bytová jednotka č. 412/8: byt o 1 kuchyni a 1 pokoji s příslušenstvím o podlahové ploše 63,16 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	24,49	předsíň	7,73	sporák	1
pokoj 1	17,90	spl.záchod	0,99	vestavěná skříň	1
		koupelna	5,14	kuch.linka	0
		sklep (2x)	4,29 a 2,62	el.boiler	1

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny, vnitřní okna a dveře, podlahové krytiny, vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod .

19. bytová jednotka č. 412/11: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 68,01 m²

Podlahová plocha místností bytu: m ²				Počet kusů vybavení bytu: ks	
kuchyň	8,55	předsíň	7,73	sporák	1
pokoj 1	20,98	spl.záchod	1,70	vestavěná skříň	1
pokoj 2	17,55	koupelna	4,03	kuch.linka	0
		sklep	2,87	el.boiler	1
		dřevník	4,60		

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vybavení WC a koupelny, vnitřní okna a dveře, podlahové krytiny, vnitřní elektroinstalace, vnitřní osvětlení, vnitřní rozvody tepla, vody a odvody odpadních vod .

C: URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY**(§ 5,písmeno c,d)****1. Společnými částmi domu jsou:**

- základy
- průčelí
- společné prostory dle grafické přílohy
- hlavní vodorovné a svislé konstrukce
- vchody
- schodiště
- chodby
- střecha
- okna a dveře u společných částí
- prádelna
- sušárna
- kolárna
- půda
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, tepla
- rozvody telekomunikací
- komíny
- bleskosvod

2. Výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. **Podlahová plocha společných částí domu činí: 328,51 m²**

Spoluvlastnický podíl jednotek na společných částech domu činí:

čp./čj.	podíl na společných prostorách domu	čp./čj.	podíl na společných prostorách domu
412/101	135/10000	412/7	679/10000
412/102	103/10000	412/8	506/10000
412/103	98/10000	412/9	603/10000
412/104	88/10000	412/10	711/10000
412/105	170/10000	412/11	544/10000
412/1	592/10000	412/12	549/10000
412/2	408/10000	412/13	514/10000
412/3	751/10000	412/14	397/10000
412/4	744/10000	412/15	245/10000
412/5	888/10000	412/16	226/10000
412/6	776/10000	412/17	273/10000

D: ÚPRAVA PRÁV K POZEMKŮM

Stavební pozemek v katastrálním území **Ústí nad Orlicí - stavební parcela č.: 530 o výměře 1134 m²** je ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí. Převod vlastnického práva k pozemku bude řešen výkupem (kupní smlouvou) k ideální části odpovídající podílu, který je dán zlomkem, jenž stanovuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu, což bude řešeno při převodu příslušné bytové nebo nebytové jednotky.

Ze dne: 4.2.1998

Příloha č.1 str.2 prohlášení vlastníka

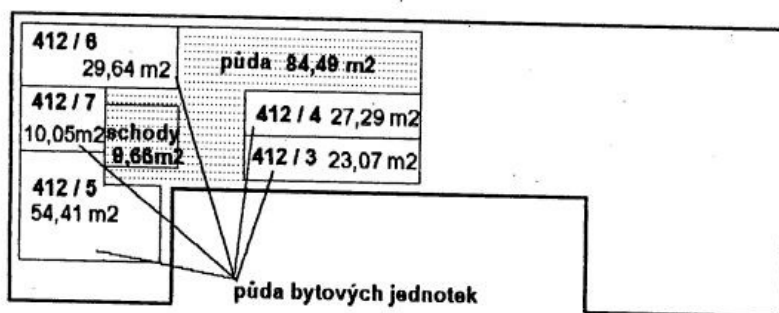
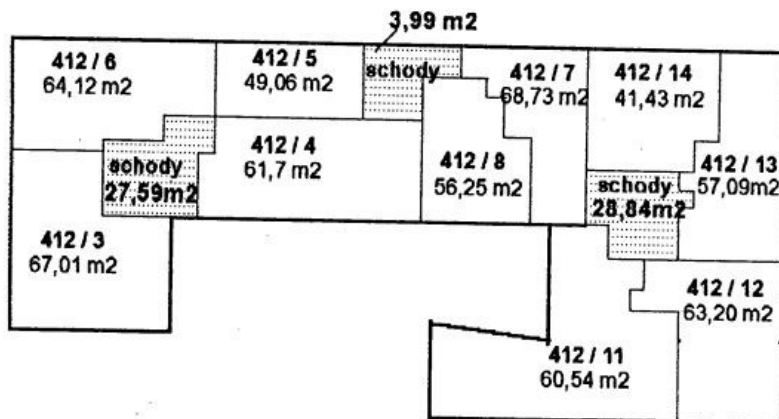
katastrální území: Ústí nad Orlicí

Číslo popisné: 412 ulice Lukesova

Číslo parcelní: st.p. 530

3.NP - Půda spol.prostory 94,15 m²

bytové jednotky
společný prostor

2.NP - 1 PATRO spol.prostory 60,42 m²

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 3/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094654/2025.

V Brně 7.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.8.