

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001466/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 476/1, st. 476/2, součástí pozemku parc.č.st. 476/1 je stavba rodinného domu č.p. 386, součástí pozemku parc.č.st. 476/2 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí, zapsáno na listu vlastnictví č. 3642.

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Chalupa | |
| | Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | www.cenyodhady.cz |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 435/2026 | |

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

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

| | |
|---------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 4 300 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.1.2026

Vyhotoveno: V Brně 15.1.2026

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. 3642 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 a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.1.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly při místním šetření 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

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3642, k.ú. Ústí nad Orlicí vyhotoveno dne 25.11.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy 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 při místním šetření 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.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3642 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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 prodejkách 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: Třebovská 386, 562 01 Ústí nad Orlicí

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, znalec pořídil nákresy a fotodokumentaci.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný ve městě Ústí nad Orlicí, v katastrálním území Ústí nad Orlicí při místní zpevněné komunikaci ul. Třebovské č.p. 386. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se zahradou za domem a samostatně stojící garáží přístupnou přímo z ulice Třebovské. Dům je řadový koncový, nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, komerční areál, vlaková stanice, autobusová zastávka, pošta a v docházkové vzdálenosti centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 476/1, st. 476/2, součástí pozemku parc.č.st. 476/1 je stavba rodinného domu č.p. 386, součástí pozemku parc.č.st. 476/2 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím

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 checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" 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 type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> dálkové vytápění |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input checked="" 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

2458

Město Ústí nad Orlicí

Celkový popis nemovité věciPopis rodinného domu č.p. 386:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení eternitová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda strukturovaná z uliční a boční části, ze zahrady původní, sokl není upraven, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady jsou pravděpodobně keramické, schodiště je betonové. Okna jsou plastová, dveře jsou plechové a dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně ve standardním provedení dlážděné, plovoucí, vinyl či z PVC povrchem, vytápění je ústřední, ohřev TUV je pravděpodobně pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci a plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení i o statní vybavení je pravděpodobně standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno přesně zjistit dispoziční uspořádání rodinného domu. Podle venkovní obhlídky je pravděpodobně dům užíván k bydlení a z části k podnikání (sklady, dílna).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací z RUIÁN, pochází původní rodinný dům z roku 1904, v poslední době byl pravděpodobně částečně modernizován (zateplení, okna, pravděpodobně i z část interiéru objektu). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a zanedbanější údržbě (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Garáž bez čp/če:

Jedná se o samostatně stojící zděnou garáž bez čp/če s plochou střechou, klempířské konstrukce jsou pozinkované, omítky jsou vápenné, vrata jsou plastová na elektrický pohon, okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné a plechové, podlaha je pravděpodobně betonová či dlážděná, objekt je napojen na elektroinstalaci. Garáž byla pravděpodobně postavena později než rodinný dům (odborným odhadem v 80.-tých letech minulého století), stavebně technický stav je průměrný, údržba je zanedbanější.

Příslušenství

Příslušenství garáže nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 3642. Pozemek parc.č.st. 476/1 je zastavěn rodinným domem č.p. 386 s dvorní částí a zahradou, pozemek parc.č.st. 476/2 je zastavěn samostatně stojící garáží bez čp/če (*poznámka: zakres garáže neodpovídá skutečnosti zjištěné při místním šetření*). Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Třebovské s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše SM - plochy smíšené obytné městské.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení, opěrné zídky a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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:** Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.
Zákras garáže v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 3642 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 právo, zákaz zcizení a zatížení a zahájení exekucí (viz. LV č. 3642, příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 3642, tj. na zástavní právo, 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 při místním šetření a od objednatele posudku 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. Rodinný dům

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. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Výměra pozemku: | 801,00 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 koeficientůmKoeficient 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 provedení 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 provedení 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: | Rodinný dům |
| Lokalita: | A. Staška 962, Ústí nad Orlicí |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha odhadu. |
| Podlaží: | 2.NP |
| Dispozice: | 4+2+skladovací prostory |
| Typ stavby: | cihla |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Pozemek: | 674,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 157,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024) | | 1,02 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná velikost | | 1,00 |
| K3 Poloha - o něco horší poloha (dále od centra) | | 1,01 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad | | 0,98 |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | | 0,98 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | | 1,01 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování | | 1,00 |
| Cena k 04/2024 | | Celkový koeficient K_c |
| 4 990 000 Kč | | 1,00 |




Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-3006/2024-611
Upravená cena
4 990 000 Kč

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| Název: | Rodinný dům | |
| Lokalita: | Havlíčková 634, Ústí nad Orlicí | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha odhadu. | |
| Podlaží: | 1.PP/1.NP/Podkroví | |
| Dispozice: | 4+1 | |
| Typ stavby: | cihla | |
| Pozemek: | 362,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 90,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024) | | 1,02 |
| K2 Velikosti objektu - menší velikost | | 0,98 |
| K3 Poloha - o něco lepší poloha (blíže centra) | | 0,98 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad | | 1,00 |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | | 0,98 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | | 1,02 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování | | 1,00 |
| Cena k 05/2024 | | Celkový koeficient K_c |
| 3 500 000 Kč | | 0,98 |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-3947/2024-611
Upravená cena
3 430 000 Kč

| | | |
|---|-------------------------------------|------|
| Název: | Rodinný dům | |
| Lokalita: | Družstevní 799, Ústí nad Orlicí | |
| Popis: | Podrobný popis viz. příloha odhadu. | |
| Podlaží: | 1.NP/Podkroví | |
| Dispozice: | 3+2 | |
| Typ stavby: | cihla | |
| Pozemek: | 414,00 m ² | |
| Užitná plocha: | 91,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025) | | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - menší velikost | | 0,98 |
| K3 Poloha - o něco lepší poloha (blíže centra) | | 0,98 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad | | 0,95 |
| K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad | | 0,98 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | | 1,02 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování | | 1,00 |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| Cena k 07/2025 6 056 000 Kč | Celkový koeficient K_c 0,91 | KN, V-6084/2025-611 Upravená cena 5 510 960 Kč |
|---------------------------------------|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Název: Rodinný dům | | |
| Lokalita: Barcalova 902, Ústí nad Orlicí | | |
| Popis: Podrobný popis viz. příloha odhadu. | | |
| Podlaží: 1.NP/2.NP | | |
| Dispozice: 1+kk, 3+1 | | |
| Typ stavby: cihla | | |
| Pozemek: 137,00 m ² | | |
| Užitná plocha: 112,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2023) | 1,05 | |
| K2 Velikosti objektu - menší velikost | 0,98 | |
| K3 Poloha - lepší poloha (centrum) | 0,90 | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad | 1,00 | |
| K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad | 1,02 | |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | 1,05 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování | 1,00 | |
| Cena k 12/2023 3 290 000 Kč | Celkový koeficient K_c 0,99 | Upravená cena 3 257 100 Kč |



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-10193/2023-611

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 257 100,- až 5 510 960,- Kč, průměrnou hodnotou je 4 297 015,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 4 297 015,- Kč.

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 3 257 100 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 297 015 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 510 960 Kč/ks |

| | |
|---|------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 4 297 015 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 297 015 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 4 297 015,- Kč

| | |
|--|---------------------|
| Porovnávací hodnota po zaokrouhlení | 4 300 000 Kč |
|--|---------------------|

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení i podnikání
- dostatečné pozemkové zázemí
- docházková vzdálenost o centra města
- vlastní parkování

Slabé stránky

- stáří objektu a v části zanedbanější údržba

Obvyklá cena**4 300 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení i podnikání, s dostatečným pozemkovým zázemím, vlastním pakováním, v docházkové vzdálenosti do centra města, nevýhodou je stáří objektu a zanedbanější údržba u části domu. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách 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. 3642 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 objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 476/1, st. 476/2, součástí pozemku parc.č.st. 476/1 je stavba rodinného domu č.p. 386, součástí pozemku parc.č.st. 476/2 je stavba garáže bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, okrese Ústí nad Orlicí, zapsáno na listu vlastnictví č. 3642, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Ústí nad

Orlicí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věci nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 6.1.2026 po zaokrouhlení na 4.300.000,- Kč (slovy: čtyři miliony tři sta tisíc korun českých).

Obvyklá cena**4 300 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

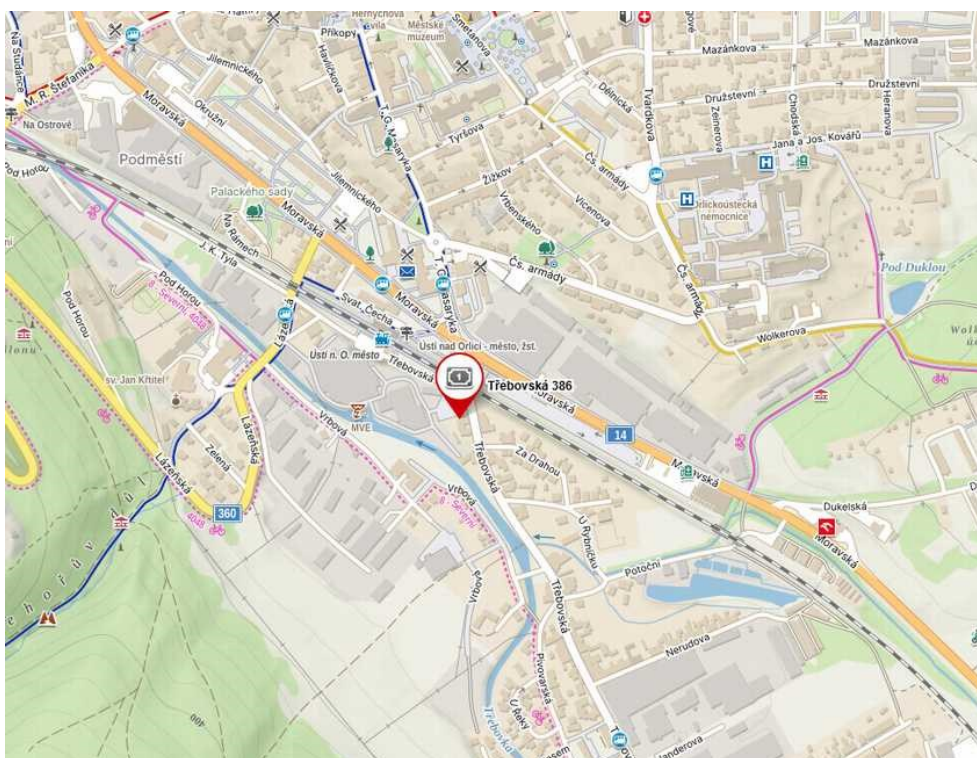
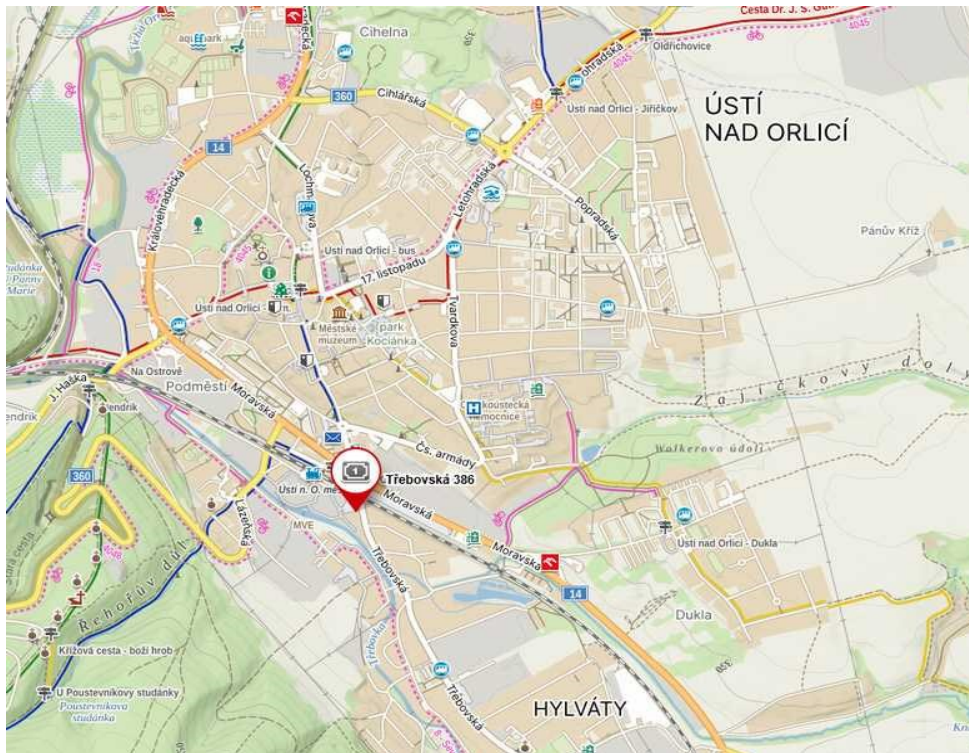
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

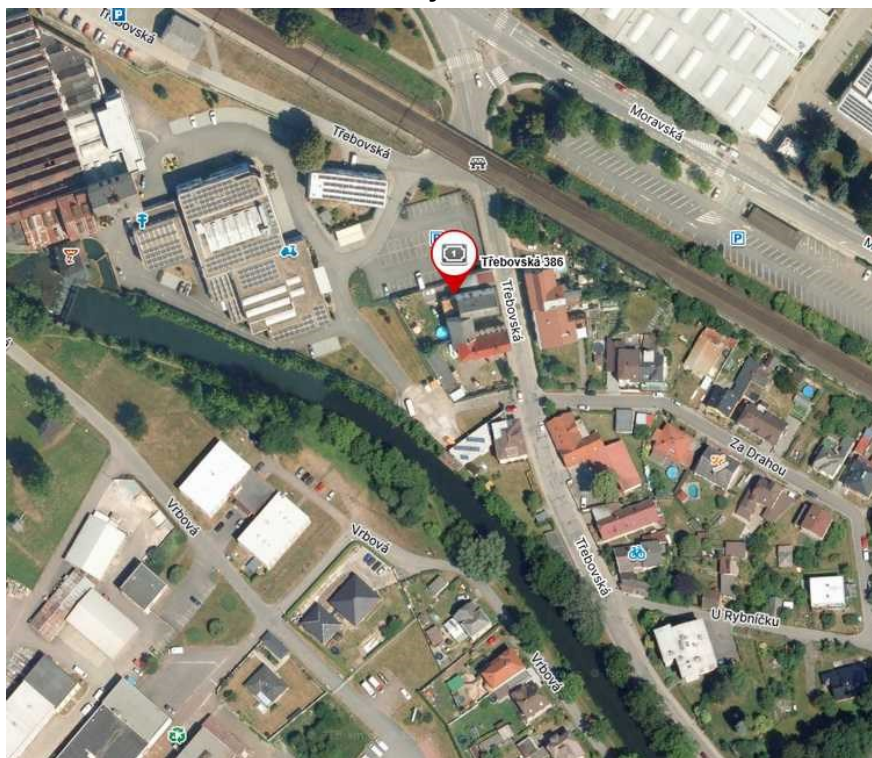
počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých. | 1 |
| Letecký snímek. | 1 |
| Fotodokumentace. | 2 |
| Výpis z katastru nemovitostí. | 4 |
| Kopie katastrální mapy. | 1 |
| Dodejka. | 1 |
| Srovnatelné objekty. | 9 |
| Výřez z územního plánu města. | 1 |

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Celkový pohled na RD



Celkový pohled na RD ze zahrady



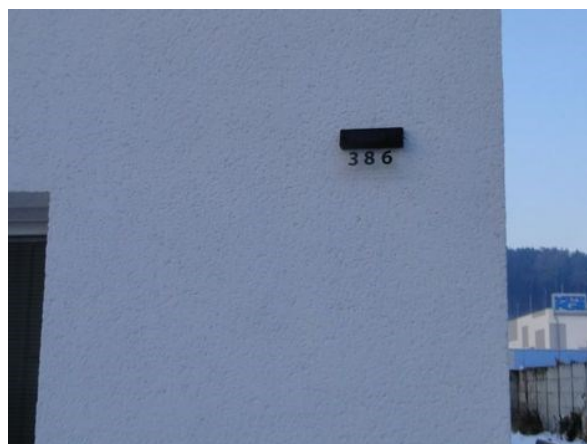
Příjezd do dvora z ul. Třebovské



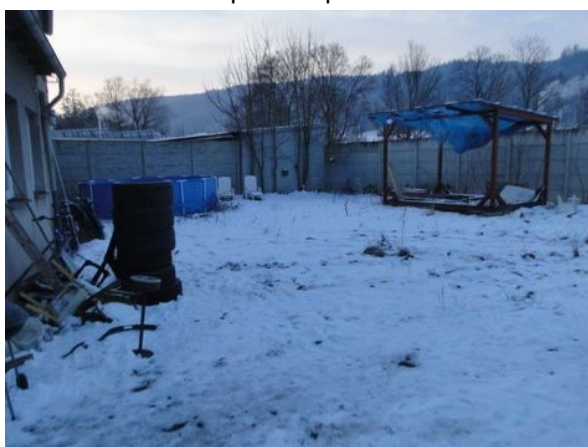
Předzahrádka s vjezdem do dvora



Garáž bez čp/če na parc.č.st. 476/2



Označení RD č.p.



Zahrada za domem



Boční pohled na RD



Boční pohled na garáž



Zadní pohled na garáž

LV č. 3642

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2025 10:20:00

Vyhotoveno 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: 3642

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

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| St. 476/1 | 771 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Ústí nad Orlicí, č.p. 386, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 476/1 | | | | |
| St. 476/2 | 30 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 476/2 | | | | |

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 všech dluhů ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 2021_CZ_00277126 ve výši 2.200.000,- CZK a příslušenství a budoucích dluhů, které mohou vznikát do 20.08.2043 do výše 2.200.000,- CZK dle článku IV. zástavní smlouvy.

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
 Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
 64948242

Povinnost k

Parcela: St. 476/1, Parcela: St. 476/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2021_CZ_00277126_ZS_1 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 11:48:33. Zápis proveden dne 22.07.2021.

V-7099/2021-611

Pořadí k 30.06.2021 11:48

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného, nevztahuje se na zřízení věcných břemen/sluzebností inženýrských sítí ve prospěch korporací zajišťujících zřízení, vedení a servis inženýrských sítí.

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
 Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
 64948242

Povinnost k

Parcela: St. 476/1, Parcela: St. 476/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.

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 10:20:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 3642

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

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.11.2025 12:20:25

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

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 4

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: hmjhřiz
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
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.

Srovnatelné objekty

Prodej domu

157 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

A. Staška 962, 56201 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1419055



| | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Příslušenství: | Nic |
| Podlahová plocha: | 157 m ² | Stav: | průměrný |
| Dispozice: | | GPS: | 49.970688228547, 16.385804486534 |
| Plocha pozemku: | 674 m ² | Zadáno v: | 12.04.2024 |
| Celkem podlaží: | | Číslo vkladu: | V-3006/2024-611 |

Popis nemovitosti

Hledáte pro svou (velkou) rodinu kousek přírody, s nádherným výhledem, zahradou, a přitom v docházkové vzdálenosti do centra města, abyste nemuseli neustále dělat dětem taxikáře? A ještě k tomu za dostupnou cenu jako třeba nový větší byt? 1) Máme pro vás prostorný dům kousek u lesa - odkud je dechberoucí výhled na Ústí nad Orlicí i zalesněné kopce (ach ty ranní kávičky na terase při východu slunce) - a na náměstí či do školy to přitom máte jen 800m - plocha domu úctyhodných 157m², 2 koupelny, 3 ložnice, jedna hostovská místnost, 2 skladovací prostory a venkovní zahradní domek s dřevníkem. Každý z rodiny tu tak najde své útočiště, a to dokonce i babička, pokud by bylo třeba se o ni postarat - pozemek o rozloze 674m² byl upraven na rovinaté plochy a vy zde můžete lenořit, grilovat, pěstovat zeleninu nebo chovat zvířátka. Současný majitel má kromě zahrádky i včelky, slepičky a králíky. Pokud byste šli v jeho šlépějích, tak ke snídani zakousnete chleba s domácím medem, k obědu si pochutnáte na knedlíkách s jahodami ze zahrádky a k večeři na čerstvých míchaných vajíčkách. Nebo prostor pro zvířátka obměníte za bazén či vířivku. - a po dobré večeři si prohřejete tělo u krbu nebo v sauně 2) Rekreace: Pěšky pohodlně dojdete i na vlakovou zastávku. Vzhledem k umístění na kopečku se ale nemusíte bát, že by vás uvnitř v domě rušil hluk. Přijďte si to na prohlídku vyzkoušet a posoudíte sami. Zbystřit by měli určitě i ti, co hledají domek na rekreaci či pronájem v podhůří Orlických hor. Díky dostupnosti veřejné dopravy, lesa, velikosti domu i blízkosti cyklostezek by to bylo skvělé útočiště. 3) Technikálie Žádná řadovka, ale samostatně stojící dům, který se nachází v boční ulici, kam jezdí jen rezidenti. Parkování možné na vlastním pozemku. Dům byl pravidelně udržován, největší rekonstrukce interiéru proběhla v roce 2005 (částečné zateplení fasády, instalace kuchyňské linky, vybudována koupelna s rohovou vanou, elektrorozvody v mědi, zateplení podlah, rekonstrukce vnitřního vodovodu a přípojky, plynový kotel a radiátory Korado atd.) Následné roky byly také vyložkovány komíny, nainstalovány plastová okna a v roce 2019

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

157 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

rekonstrukce a zateplení střechy. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem se zásobníkem na vodu a rozvodem do radiátorů. Příjemné teplo je i ze dvou krbů na dřevo (litinová norská kamna Jotul F3), v každém patře jeden, díky čemuž můžete výrazně ušetřit. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a dálkový vodovod. Na zahradě je podzemní nádrž na dešťovou vodu s čerpadlem k zalévání či mytí auta.
4) Těšíme se na vás Sehnat dnes ve městě důstojné bydlení pro větší rodinu se zahradou, a přitom nevykrást banku je dnes umění. Pokud tedy nechcete bydlet na vesnici, abyste nebyl otrokem při rozvozu dětí chcete vše pořídit za rozumné peníze a jako bonus se kochat dechberoucím výhledem a mít za domem les, tak se ozvěte. Čaj s domácím medem a můj kolega už na vás čeká na terase, aby vás domem provedl.

Adresa

A. Staška 962, 56201 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1419055



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

157 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

A. Staška 962, 56201 Ústí nad Orlicí

**Detail nabídky**

#1419055

Cenová historie 05.10.2023 - 15.12.2023 (71 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 12.04.2024 | od 4,8 do 5 mil. Kč | |
| + Stažení inzerátu | 15.12.2023 (po 22 d.) | 4 990 000 Kč | |
| Zdraženo | 23.11.2023 (po 49 d.) | 4 990 000 Kč za nemovitost | +4 990 000 Kč (100%) |
| + Vytvoření inzerátu | 05.10.2023 | 0 Kč | |



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Havlíčkova 634, 56201 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1395384



| | | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Plocha zahrady: | 146 m ² |
| Podlahová plocha: | 90 m ² | Plocha sklepa: | 16 m ² |
| Dispozice: | | Stav: | průměrný |
| Plocha pozemku: | 362 m ² | GPS: | 49.971866615868, 16.394396501588 |
| Celkem podlaží: | | Zadáno v: | 15.05.2024 |
| Příslušenství: | zahrada, sklep | Číslo vkladu: | V-3947/2024-611 |

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji zděný řadový rodinný dům v klidné části města Ústí nad Orlicí, na ulici Havlíčkova. Tato lokalita je výhodná díky své blízkosti k centru města a veškeré občanské vybavenosti. Dům je částečně podsklepený a nabízí 4 prostorné pokoje s možností půdní vestavby, která poskytuje další možnost rozšíření bytové plochy. Z obývacího pokoje navazuje terasa do zahrady. V pokojích do zahrady jsou osazena plastová okna. S celkovou užitnou plochou 170 m² a obytnou plochou 90 m², dům nabízí dostatek prostoru pro pohodlné bydlení pro celou rodinu. Dům je připraven k rekonstrukci, což znamená, že nový majitel může uplatnit svou kreativitu a přizpůsobit si ho dle svých představ. Disponuje také pozemkem o výměře 362 m², který zahrnuje zastavěnou plochu 216 m² a zahradu 146 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, elektrika, plyn, kanalizace). V současné době je dům vytápěn elektrickými akumulacími kamny a plynovými Wafkami. Jeho výhodou je také skvělá dostupnost veřejné dopravy, škol, obchodů a dalších služeb. Tato lokalita poskytuje klidné a současně pohodlné bydlení. Pokud hledáte rodinný dům s potenciálem a možností vlastní úpravy, tento dům by mohl být právě pro Vás. Neváhejte nás kontaktovat pro další informace a domluvení prohlídky. Protože není známa energetická třída (PENB) této nemovitosti, uvádíme v souladu s novelou zákona 406/2000 Sb. – nejhorší možnou energetickou třídu, tedy G.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Havlíčková 634, 56201 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1395384

Cenová historie 13.10.2023 - 12.03.2024 (151 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|---|--------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 15.05.2024 | od 3,4 do 3,6 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 15.05.2024 (po 63 d.) | 3 500 000 Kč Číslo řízení: V-3947/2024-611 | -200 000 Kč (-5%) |
| + Stažení inzerátu | 12.03.2024 (po 38 d.) | 3 700 000 Kč | |
| Zlevněno | 03.02.2024 (po 98 d.) | 3 700 000 Kč za nemovitost | -200 000 Kč (-5%) |
| Zlevněno | 28.10.2023 (po 15 d.) | 3 900 000 Kč za nemovitost | -590 000 Kč (-13%) |
| + Vytvoření inzerátu | 13.10.2023 | 4 490 000 Kč za nemovitost | |



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

91 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Družstevní 799, 56206 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1758483



| | | | |
|--------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Plocha zahrady: | 233 m ² |
| Podlahová plocha: | 91 m ² | Stav: | průměrný |
| Dispozice: | | GPS: | 49.971755965972, 16.403554675429 |
| Plocha pozemku: | 414 m ² | Zadáno v: | 31.07.2025 |
| Celkem podlaží: | | Číslo vkladu: | V-6084/2025-611 |
| Příslušenství: | zahrada | | |

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme velmi pěkný rodinný dům umístěný v žádané a klidné TOP lokalitě na adrese Družstevní 799 v Ústí nad Orlicí. Dům který prošel rekonstrukcemi v letech 2011 a 2021 (včetně střechy) nabízí v přízemí větší terasu, zádveř, chodbu, šatnu, špajz, prostornou kuchyň, dva pokoje, koupelnu a toaletu. Podél domu je dále umístěna garáž, dílna a dřevník. Zahrada je středně velká situována na jih. První patro domu nabízí pokoj s kuchyňským koutem, další pokoj a toaletu s koupelnou. Dům je zděn z cihel, podlahové krytiny tvoří dlažba, dřevo a plovoucí podlahy. Okna byla instalována plastová. Dům je s užitnou plochou 91 m² a středně velkým pozemkem o rozloze 414 m² ideálním místem pro zázemí Vaší rodiny. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu, suchá, cihlová budova s terasou a zahradou pro relaxaci venku. Čelní strana domu je zateplena. K dispozici je také garáž pro vaše vozidlo a dílna pro zahradu či kutíla. Tato nabídka je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají pohodlný a útulný domov pro svou rodinu. Nezmeškejte tuto jedinečnou šanci! Další informace Vám rád sdělí a na prohlídkách se těší náš realitní makléř Mgr. Radek Procházka



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

91 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Družstevní 799, 56206 Ústí nad Orlicí

**Detail nabídky**

#1758483

Cenová historie 19.05.2025 - 30.05.2025 (11 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|--|-----------------------|--|-------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 31.07.2025 | od 6 do 6,4 mil. Kč | |
| + Stažení inzerátu | 30.05.2025 (po 11 d.) | 5 850 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 19.05.2025 | 5 850 000 Kč za nemovitost, včetně právních služeb, úschovy a provize RK, včetně právního servisu; včetně právních služeb, úschovy a provize RK, včetně právního servisu | |



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

112 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Barcalova 902, 56201 Ústí nad Orlicí



Detail nabídky

#1145646



| | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Příslušenství: | Nic |
| Podlahová plocha: | 112 m ² | Stav: | před rekonstrukcí |
| Dispozice: | | GPS: | 49.973238706796, 16.393396440986 |
| Plocha pozemku: | 137 m ² | Zadáno v: | 22.12.2023 |
| Celkem podlaží: | | Číslo vkladu: | V-10193/2023-611 |

Popis nemovitosti

Ústí nad Orlicí je město na východě Čech v podhůří Orlických hor na soutoku Tiché Orlice a Třebovky, asi 10 km severoseverozápadně od České Třebové. Průměrná nadmořská výška se pohybuje kolem 340 m n. m. Žije zde přibližně 14 tisíc obyvatel. Leží ve stejnojmenném okrese a je pátým největším městem Pardubického kraje. Ve městě je veškerá občanská vybavenost: mateřská a základní škola, veškeré služby, obchody, supermarkety, nemocnice. Nachází se zde také nejrůznější sportoviště, například krytý plavecký bazén, skatepark, aquapark, fotbalový stadion, tenisové kurty, a hustá síť cyklostezek, cyklotras a turistických cest. S výhradním zastoupením nabízíme k prodeji rodinný dům situovaný v centru města na ulici Barcalova. Dům sestává ze dvou bytových jednotek a garáže. Jedná se o historický dům, který v průběhu životnosti procházel dílčími rekonstrukcemi a modernizacemi. Dům odděluje od ulice zeď, za kterou se nachází malý dvorek. Z dvorku je vstup do domu, vjezd do garáže a vstup do dílny (komory). Dispozice domu viz. 3D prohlídka. V I. NP se nachází byt o dispozici 1+kk s kompletním sociálním zařízením. Koupelna je společná s WC. V přízemí se dále nachází komora pod schody, prostornější chodba a v mezipatře je další komora, kde je umístěná pračka. Ve II. NP je byt o dispozici 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Po vstupu z podesty je kuchyně, ze které je vstup do koupelny a do obývacího pokoje. Na obývací pokoj navazují postupně obě ložnice (pokoje jsou průchozí). Vytápění domu zajišťují lokální plynová topidla WAF, ohřev vody plynová karmá. Dům je zděný, kámen / cihly, střecha je šikmá s plechovou krytinou. Parkování je možné v garáži. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Plocha pozemků celkem 137 m², z toho zastavěná plocha 96 m². Užitná plocha obytné části domu činí 112 m², garáž 18 m² a dílna 11 m².

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Prodej domu

112 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Barcalova 902, 56201 Ústí nad Orlicí

**Detail nabídky**

#1145646

Cenová historie 14.09.2022 - 05.12.2023 (447 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 22.12.2023 | od 3,2 do 3,4 mil. Kč | |
| + Stažení inzerátu | 05.12.2023 (po 52 d.) | 3 290 000 Kč | |
| Zlevněno | 14.10.2023 (po 14 d.) | 3 290 000 Kč za nemovitost | -200 000 Kč (-6%) |
| Zlevněno | 30.09.2023 (po 95 d.) | 3 490 000 Kč za nemovitost | -500 000 Kč (-13%) |
| Zlevněno | 27.06.2023 (po 6 d.) | 3 990 000 Kč za nemovitost | -200 000 Kč (-5%) |
| Zlevněno | 21.06.2023 (po 71 d.) | 4 190 000 Kč za nemovitost | -300 000 Kč (-7%) |
| Zlevněno | 11.04.2023 (po 175 d.) | 4 490 000 Kč za nemovitost | -800 000 Kč (-15%) |
| Zlevněno | 18.10.2022 (po 34 d.) | 5 290 000 Kč za nemovitost | -400 000 Kč (-7%) |
| + Vytvoření inzerátu | 14.09.2022 | 5 690 000 Kč za nemovitost | |

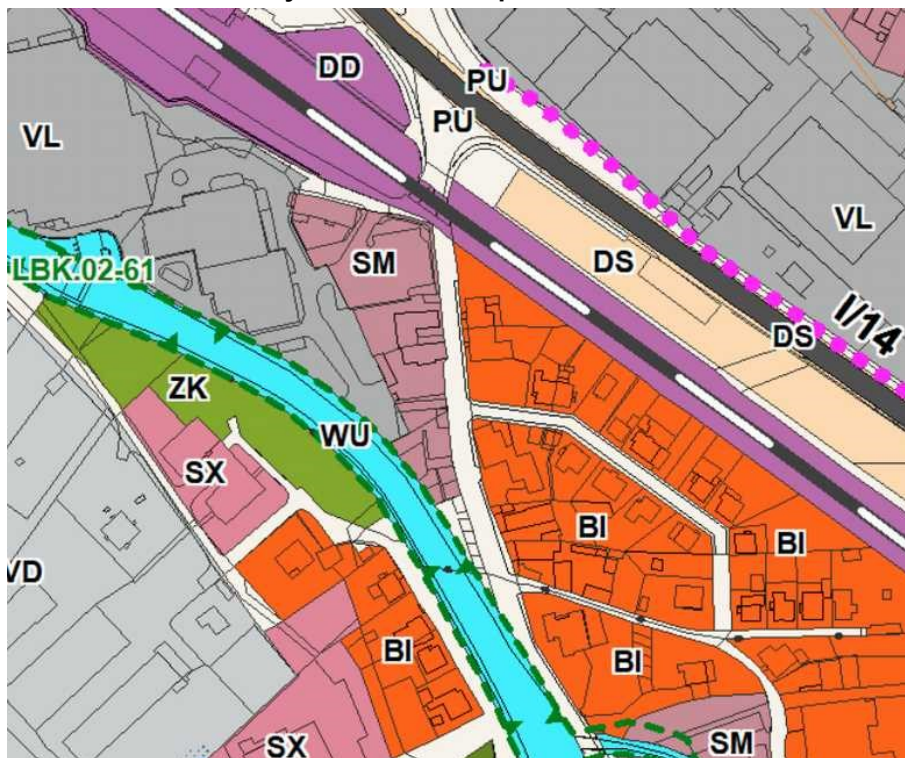


Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.01.2026

valuo

Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

| stabilizované plochy | plochy změn | územní rezervy | |
|----------------------|-------------|----------------|---|
| BH | | | BYDLENÍ hromadné |
| BH.1 | BH.1 | | BYDLENÍ hromadné - specifické |
| BI | BI | | BYDLENÍ individuální |
| BV | BV | | BYDLENÍ venkovské |
| BV.1 | | | BYDLENÍ venkovské - specifické |
| RH | | | REKREACE rekreace hromadná - rekreační areály |
| RZ | | | REKREACE zahrádkářské osady |
| RZ.1 | | | REKREACE zahrádkářské osady - specifické |
| RO | RO | | REKREACE oddechové plochy |
| OV | OV | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejné |
| OK.1 | OK.1 | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 1 |
| OK.2 | | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční - specifické 2 |
| OS | OS | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ sport |
| OH | | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy |
| SC | | | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální |
| | SC.1 | | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální - specifické |
| SM | SM | | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské |

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 7/2026.

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 001466/2026.

V Brně 15.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

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