ZNALECKÝ POSUDEK

č. 21836/2026

(označení 9021-148/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky 419/1, umístěné v bytovém domě č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 701/3033 na společných částech bytového domu č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, a na pozemcích parc.č. st. 401 a 3251, vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, Okrese Ústí nad Orlicí (LV č. 6701 a 738), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 3530/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.4.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 13.5.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 6701 pro k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 12.3.2026
Informativní výpis z KN LV č. 738 pro k.ú. Ústí nad Orlicí ze dne 13.5.2026
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 3530/21-474 o ustanovení znalce ze dne 12.3.2026
Kupní smlouva ze dne 20.12.2024, evidovaná v KN pod č. V-10096/2024
Kolaudační rozhodnutí ze dne 29.8.2024, č.j. R/2024/4895/4,
Ohlášení změny údajů o pozemku, týkající se stavby, evidované v KN pod č. CUZK 100031610938
Prohlášení vlastníka ze dne 20.9.2024, evidované v KN pod č. CUZK 100031610942
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17.4.2026. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky se zadavatelem znaleckého posudku, se zástupci zadavatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 6701 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Samková Hana, Na Pláni 1282, 56206 Ústí nad Orlicí	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Samková Hana
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 738 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Samková Hana, Na Pláni 1282, 56206 Ústí nad Orlicí	701/3033

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 419/1 vč. spoluvlastnického podílu na domě a pozemcích
Adresa nemovité věci: Královehradecká 419, Ústí nad Orlicí
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Ústí nad Orlicí
Katastrální území: Ústí nad Orlicí

Oceňované nemovité věci se nachází v okresním městě Ústí nad Orlicí, při ul. Královehradecká, poblíž Okresního soudu v Ústí nad Orlicí, na okraji souvisle zastavěného území. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Ústí nad Orlicí, U Václava" je cca 250 m a k vlakové zastávce „Ústí nad Orlicí" cca 1,3 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Ve městě Ústí nad Orlicí je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 600 m od centra města.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou 419/1, umístěnou v bytovém domě č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 701/3033 na společných částech bytového domu č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, a na pozemcích parc.č. st. 401 a 3251, vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, Okrese Ústí nad Orlicí (LV č. 6701 a 738)

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- v okolí nemovité věci je k dispozici veškerá občanská vybavenost
- výborný stav stavby (novostavba)

Negativa oceňované nemovité věci:
- jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka, negativa (např. stav) nebyla shledána

Popis

Popis pozemků na LV č. 738

Parc.č. st. 401	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 201 m^2
Parc.č. 3251	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 158 m^2

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku s bytovým domem č.p. 419.
Celková výměra pozemků činí 359 m^2.

Popis bytového domu č.p. 419

Bytový dům, ve kterém se oceňované nemovité věci nacházejí, je řadový, krajní. Dům není podsklepený, má **3**.NP a je bez výtahu. Svislé konstrukce jsou zděné, okna jsou plastová. V domě se nachází 6 bytů.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1909	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	6	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	196	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m^3]:	1519	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m^2]:	350	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	3	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Popis bytové jednotky č. 419/1

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

1.1 **Jednotka č. 419/1**
je bytová jednotka vymezená podle OZ, která v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení zahrnuje:

1.1.1 Byt č. 1 umístěný v I. nadzemním podlaží Budovy. Byt se skládá z chodby (1.02), koupelny (1.03), obývacího pokoje s kuchyňským koutem (1.04), pokoje (1.05), ložnice (1.06), šatny (1.07) a toalety (1.08). Celková výměra podlahové plochy je 70,10 m².
Umístění: *I. nadzemní podlaží*
Účel užívání: *bydlení*
Celková podlahová plocha bytu č. 1: *70,10 m²*

1.1.2 Podíl na společných částech Nemovitostí o velikosti id. 701/3033.

1.1.3 K výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 419/1 je určena následující společná část:

1.1.3.1 Skladovací kóje (1.18) o ploše 2,44 m² umístěná v I. nadzemním podlaží Budovy.

Plocha bytové jednotky činí 70,1 m^2.

Společnými částmi Nemovitostí jsou místnosti a prostory v Nemovitostech, které nejsou součástí žádné jednotky, a to zejména:

1.1 Pozemek parc. č. st. 401 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 419 – bytový dům, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, a dále pozemek par. č. 3251 – ostatní plocha, v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí, který s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek blíže specifikovaných v čl. III. tohoto prohlášení funkčně souvisí.

1.2 Společné části Budovy:

1.2.1 vodorovné a svislé konstrukce včetně základů Budovy, obvodové stěny Budovy,

1.2.2 obvodové stěny prostorově ohraničující jednotky i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny svislé konstrukce uvnitř jednotek, jako jsou zejména stěny, sloupy, pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,

1.2.3 podlahy s výjimkou podlahových krytin v jednotce a všeho co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Budovy,

1.2.4 střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

1.2.5 komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,

1.2.6 zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domů, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),

1.2.7 balkony, lodžie, terasy, a atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotek, a dveře z balkónů, lodžií a teras,

1.2.8 přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu,

1.2.9 rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

1.2.10 rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku,

1.2.11 rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky včetně vodovodních baterií,

1.2.12 jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v jednotce, radiátorů a jiných topných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v jednotce, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,

1.2.13 protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

1.2.14 veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky, obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,

1.2.15 systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky,

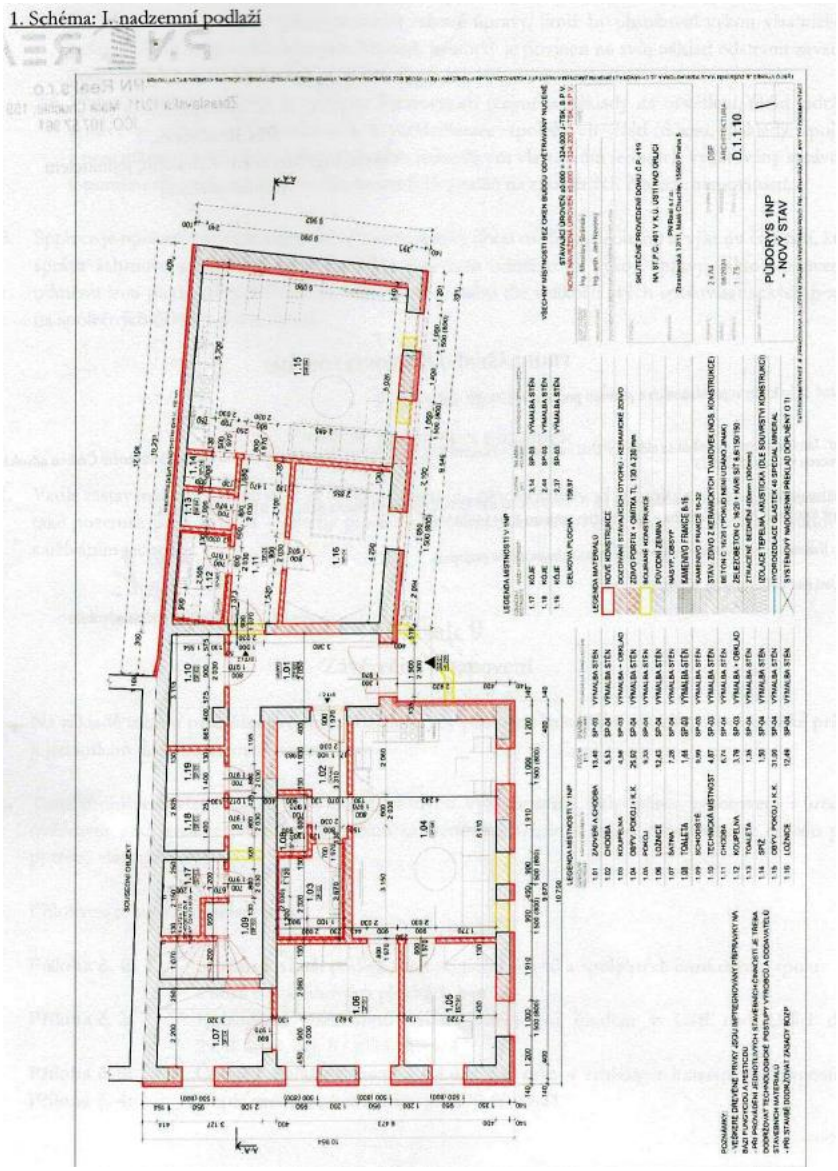
1.2.16 rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí Budovy, vjezdové brány, vrata a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

2. Společnými částmi Nemovitostí určenými k výlučnému užívání vlastníkům určitých jednotek jsou:

2.1 podružné měřiče vody, podružné měřiče plynu, podružné měřiče elektřiny,
2.2 okna a dveře přiléhající k jednotkám,
2.3 skladovací kóje, jak jsou určeny k výlučnému užívání vlastníkům jednotek 419/1, 419/2 a 419/5 (viz článek 3 tohoto prohlášení).

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 701/3033 na společných částech bytového domu č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, a na pozemcích parc.č. st. 401 a 3251, vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, Okrese Ústí nad Orlicí (LV č. 6701 a 738).

1. Schéma: I. nadzemní podlaží



2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 900 tis. až 3 400 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.
Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m²	redukovaná cena na pramen za m²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m²
byt č.1	Dukelská 320, Ústí nad Orlicí-Hulváty	3 449 000	1,00	69	49 986	1,15	1,10	1,05	1,00	66 393
byt č.2	Chodská 1226, Ústí nad Orlicí	3 390 000	1,00	68	49 853	1,00	1,10	1,05	0,95	54 701
byt č.3	Dukelská 316, Ústí nad Orlicí-Hulváty	2 940 000	1,00	70	42 000	1,15	1,10	1,05	1,00	55 787
					průměrná indexovaná hodnota					58 960

Výměra bytu v m²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáváním
70,10	58 960	4 133 117

výsledná cena za m² = cena realizovaná / výměra * K1 * K2 * K3 * K4

K1 – Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávaná jednotka č. 2 je v obdobném stavu, index je roven 1. Srovnávané jednotky č. 1 a 3 jsou v horším stavu, index je větší než 1

K2 – Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy u srovnávaných bytů jsou sice po revitalizaci, avšak jsou starší. Jsou tedy v horším stavu, index je větší než 1

K3 – Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v horších lokalitách (dále od centra), index je věší než 1

K4 – Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (balkon, sklep apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1 a 3 mají shodné součástí a příslušenství (sklep), index je roven 1. Srovnávaná bytová jednotka č. 2 má lepší součásti (balkon), index je menší než 1

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): 4 133 117,- Kč
Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 4 130 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 2 900 tis. až 3 400 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou obdobné velikosti, mají obdobné příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

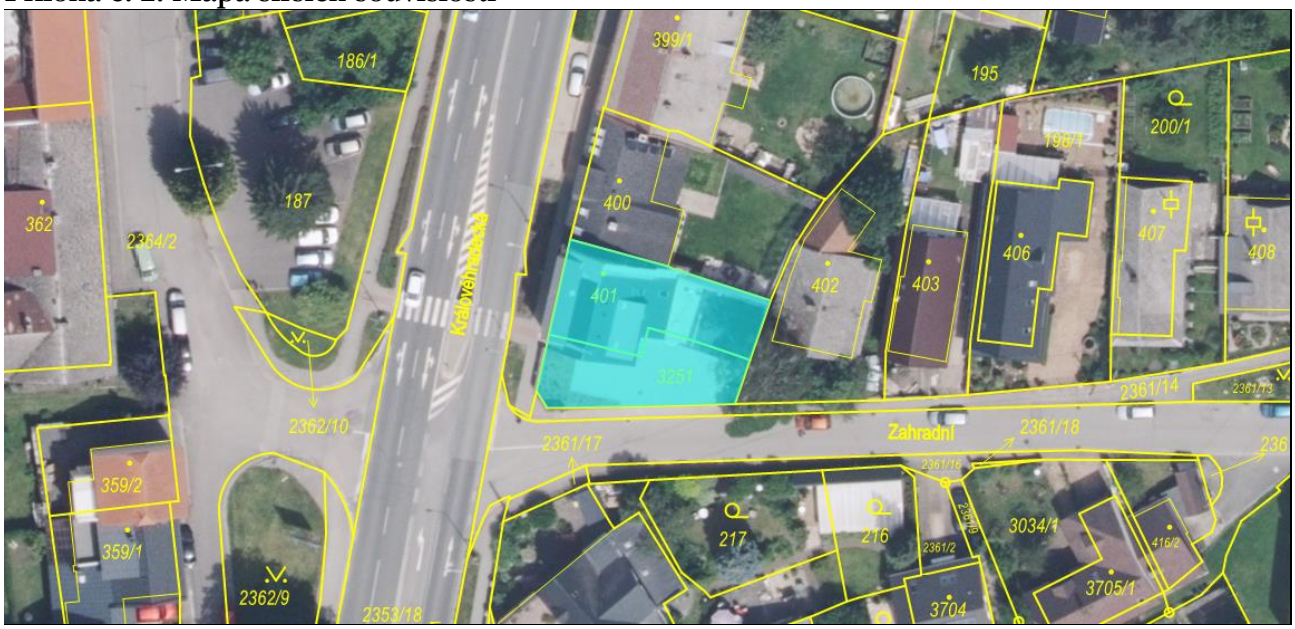
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

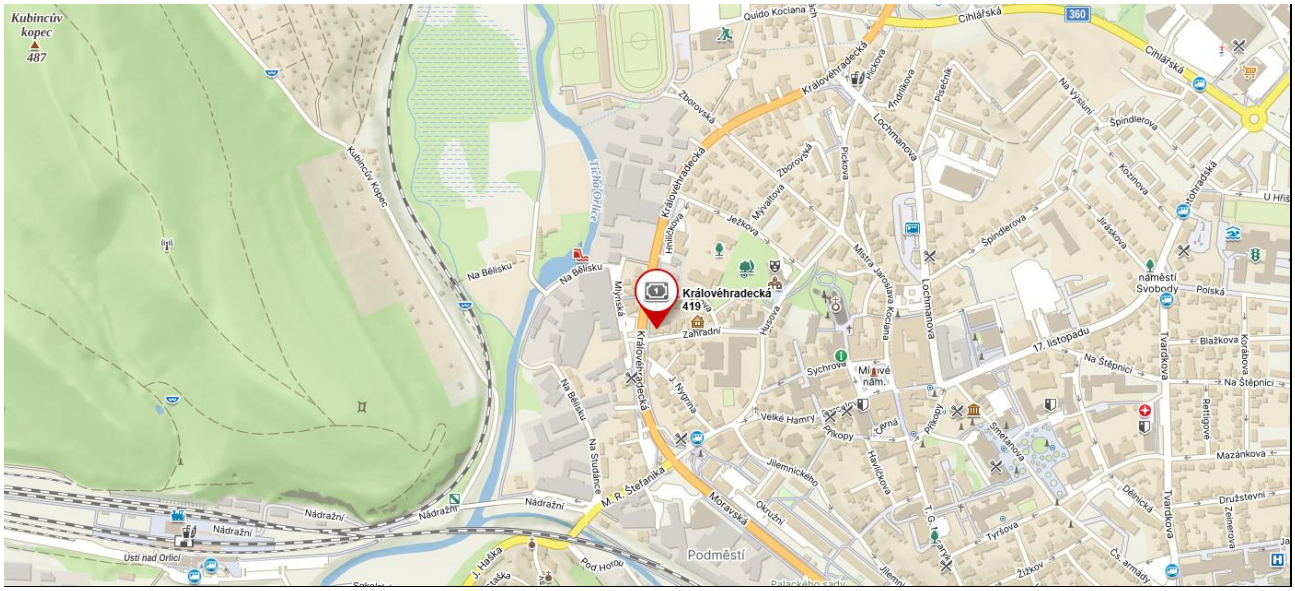
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

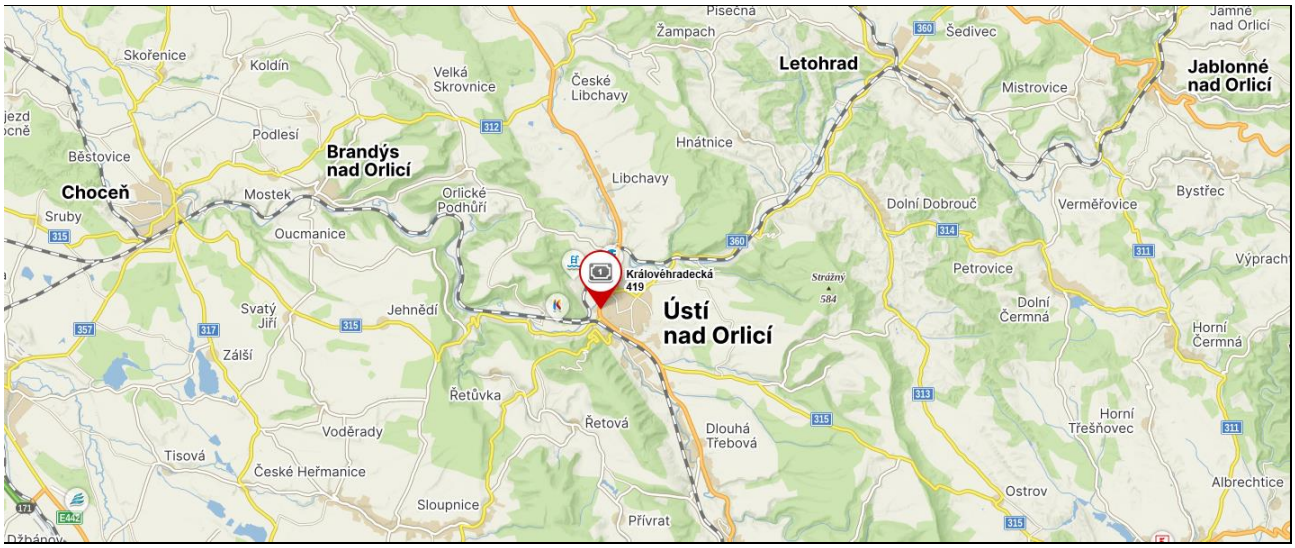
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci
Nemovitá věc č. 1

Byt 3+1, ul. Dukelská 320, Ústí nad Orlicí-Hulváty
Realizovaná cena: 3 449 000,- Kč
Užitná plocha: 69 m^2

Prodej zděného bytu 3+1 včetně zděného sklepa. Dispozice: obývák, samostatná kuchyně, dva pokoje a šatní kout. Na oknech jsou interiérové žaluzie, sítě proti hmyzu. Byt je v osobním vlastnictví.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026
Řízení č.: **V-708/2026-611**

Nemovitá věc č. 2

Byt 3+1, ul. Chodská 1226, Ústí nad Orlicí
Realizovaná cena: 3 390 000,- Kč
Užitná plocha: 68 m^2

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s balkonem. Nachází se ve 4.NP čtyřpatrového panelového domu. Prošel rekonstrukcí a dispozice je: kuchyň, obývací pokoj s balkónem, ložnice, pokoj, koupelna s toaletou. K bytu náleží sklep (5,06 m^2). Je zaveden plyn, dálkové vytápění a ohřev vody.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2026
Řízení č.: **V-2336/2026-611**

Nemovitá věc č. 3

Byt 3+1, ul. Dukelská 316, Ústí nad Orlicí-Hulváty
Realizovaná cena: 2 940 000,- Kč
Užitná plocha: 70 m^2

Nabízíme byt 3+1, který se nachází ve velmi dobrém stavu a je umístěn v cihlové budově která prošla revitalizací od výměny oken, zateplení až po novou omítku. Byt s možností využití sklepního prostoru. Byt má dispozici: kuchyně, obývací pokoj, ložnice a další pokoj.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025
Řízení č.: **V-7354/2025-611**

Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:
Povinná: ***Samková Hana, Na Plání 1282, 562 06 Ústí nad Orlicí***

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 7.4.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. **135 EX 3530/21-474** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
419/1	byt		obč.z.	701/3033
Vymezeno v:				
Parcela St. 401		zastavěná plocha a nádvoří		201m2
Součástí je stavba: Ústí nad Orlicí, č.p. 419, byt.dům, LV 730				
3251		ostatní plocha	jiná plocha	150m2

vše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, obec: Ústí nad Orlicí, k.ú.: Ústí nad Orlicí, LV: 6701.

na den

17. dubna 2026 od 11:30 do 12:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

ul. Česká 25
700 30 Ostrava-Vítkovice
e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Česká pošta, s.p.
IČ: 47114983

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (Název firmy): HANA SAMKOVÁ
Adresa: NA PLÁŽI 1282
PSČ: 562 06 ÚSTÍ NAD ORLICÍ
Telefon:
E-mail:

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (Název firmy): Dr. Ing. René Butkov
Adresa: soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605
PSČ:
Telefon: +420
E-mail:

UDANÁ CENA ZÁSILKY — Částka: Kč

DOBÍRKA

Částka: Kč

☐ PŘIPSAT NA ÚČET
Č. ú.: _____ - _____ / _____
Variabilní symbol* | Specifický symbol* | Konstantní symbol*
* Nepovinné údaje k doplnění

☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZÁSILKY
☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI JINÉ OSOBĚ

Česká pošta

JINÁ OSOBA PRO VÝPLATU DOBÍRKY

Jméno a příjmení (Název firmy):
Adresa:
PSČ:
E-mail:

POTVRZENÍ (vyplní pošta)

Podací číslo: RR105718868CZ Datum a čas: 07.04.20 15:45
Hmotnost/velikost: 0.005kg Udaná cena: 0.00Kč
Doplň. služby: DR
Cena služby: 80.00Kč
Sleva: 0.00Kč Placeno v hotovosti: 80.00Kč
709 00 Ostrava 9 414 221

DOBÍRKA
Částka: 0.00

PEČLIVĚ USCHOVEJTE

Potvrzený lístek **slouží jako doklad pro reklamaci. Využijte ho pro všechny zásilky kromě obyčejných a poštovních poukázek.** Údaje na lístku a na zásilce se musí shodovat a být vyplněny tak, aby bylo doručení jednoznačné.

TIPY

- Využijte naše internetové stránky na www.postaonline.cz a sledujte dění.
- Nezapomeňte doplnit mobil a e-mail na adresáta, abychom ho mohli o doručení informovat.
- Pomůže vám obstarat ztracené zásilky nebo nahradit. Cenné věci pošlete pravidelným cenné zásilky.

REKLAMACE

Číslo jednací: _____

Razítko pošty

Česká pošta

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

1) Cenu obvyklou nemovité věci: bytové jednotky 419/1, umístěné v bytovém domě č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 701/3033 na společných částech bytového domu č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, a na pozemcích parc.č. st. 401 a 3251, vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, Okrese Ústí nad Orlicí (LV č. 6701 a 738), určuji ve výši

4 130 000,- Kč

Slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-třicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Cenu obvyklou nemovité věci: bytové jednotky 419/1, umístěné v bytovém domě č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 701/3033 na společných částech bytového domu č.p. 419, jež je součástí pozemku parc.č. st. 401, a na pozemcích parc.č. st. 401 a 3251, vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, Okrese Ústí nad Orlicí (LV č. 6701 a 738), za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné, určuji ve výši

4 130 000,- Kč

Slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-třicet-tisíc-korun-českých

5) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 21836/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 13.5.2026

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava