ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 66360/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/2 bytové jednotky č.3/1 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec č.p.3, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1656/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.214, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 363 m^2, vše zapsáno na LV č.311 pro k.ú. Knapovec a dále o ceně podílu o velikosti 1/6 pozemku p.č.560, zahrada, o velikosti 2910 m^2 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.369 pro k.ú. Knapovec

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7502/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šůstek
Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 107/2026

OBVYKLÁ CENA	**1 020 000 Kč**

Počet stran: 53 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2026 **Vyhotoveno:** V Tršicích 15.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 bytové jednotky č.3/1 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec č.p.3, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1656/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.214, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 363 m^2, vše zapsáno na LV č.311 pro k.ú. Knapovec a dále podílu o velikosti 1/6 pozemku p.č.560, zahrada, o velikosti 2910 m^2 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.369 pro k.ú. Knapovec

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 07.09.2026 za přítomnosti znalce a předsedy SVJ, p.Rollera.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.311 pro k.ú. Knapovec
- LV č.369 pro k.ú. Knapovec
- LV č.308 pro k.ú. Knapovec
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- Prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísni. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Knapovec
Adresa nemovité věci:	Knapovec 3, 562 01 Ústí nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Coufal, Korábova 685, 562 01 Ústí nad Orlicí, LV: 311, podíl: 1 / 2

Martina Coufalová, Knapovec 3, 562 01 Ústí nad Orlicí, LV: 311, podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Základní údaje
Pardubický kraj, okres Ústí nad Orlicí
obec s rozšířenou působností a bývalé okresní město
rozloha 36,37 km2
nadmořská výška centra cca 340–350 m
leží na soutoku Tiché Orlice a Třebovky
město má 8 částí: Ústí nad Orlicí, Černovír, Dolní Houžovec, Horní Houžovec, Hylváty, Kerhartice, Knapovec a Oldřichovice.

Je zde směs rodinných domů, starší městské zástavby a poměrně rozsáhlého bytového fondu. V okrajových částech jako Knapovec, Houžovec nebo Oldřichovice převažuje výrazněji rodinné a venkovské bydlení.
Občanská vybavenost:
Na město této velikosti je velmi dobrá:
několik MŠ a ZŠ, gymnázium, zdravotnická a sociální škola, uměleckoprůmyslová škola, automobilní střední škola, ZUŠ, úřady, obchody, služby, sportovní a kulturní zařízení.Velkou výhodou je Orlickoústecká nemocnice, včetně urgentního příjmu a pohotovosti.
Inženýrské sítě:
V kompaktním městě je standardně dostupná elektřina, veřejný vodovod, kanalizace, plyn a telekomunikační sítě. Vodovod a kanalizaci provozují Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí.

Situace

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

Přístup přes pozemky

560	Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	1/6
1062/27	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí	

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění byly použity dle informací předsedy SVJ, stavebně technického provedení a odborného odhadu znalce. Rozměry byly převzaty z Prohlášení vlastníka budovy. Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 2+1, nacházející se v 1.nadzemním podlaží zděného objektu s celkem jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími. Střecha je sedlová, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená, okna jsou plastová. Vnitřní vybavení předpokládám standardní. Vytápění je ústřední, tepelné čerpadlo, vč.zásobníku na teplou vodu. Schody v domě jsou terasové, výtah není instalován. Dům je přibližně z roku 1970, dům je po částečné revitalizaci, v poslední době byla provedena zateplená fasáda. Stav domu je dobrý. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do jímky.
Pozemek p.č.560 je ve funkčním, celku s bytovým domem a je užíván vlastníky jednotlivých bytů.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiložených LV č.311 a LV č.369 pro k.ú. Knapovec k datu 5.6.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 311

1. Bytová jednotka
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

LV č. 369

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

LV č. 311

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Bytová jednotka

LV č. 369

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Pozemek - zahrada

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.3/1
Adresa předmětu ocenění:	Knapovec 3 562 01 Ústí nad Orlicí
LV:	311 a 369
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Katastrální území:	Knapovec
Počet obyvatel:	14 011

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 943,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,190}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,030}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,000**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,865**

LV č. 311

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Orlicí
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 114,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
pokoj:	18,94 *	1,00 =	18,94 m^2
pokoj:	14,64 *	1,00 =	14,64 m^2

kuchyň:	17,65 *	1,00 =	17,65 m^2
chodba:	4,4 *	1,00 =	4,40 m^2
WC:	0,9 *	1,00 =	0,90 m^2
koupelna:	4,0 *	1,00 =	4,00 m^2
spíž:	1,4 *	1,00 =	1,40 m^2
sklep:	3,0 *	0,80 =	2,40 m^2
sklep:	5,28 *	0,80 =	4,22 m^2
kotelna:	4,12 *	0,80 =	3,30 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			71,85 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 56 =$ **0,720**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}820 =$ **0,894**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,030**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,840**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 49 114,- Kč/m^2 * 0,894 = 43 907,92 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,85 m^2 * 43 907,92 Kč/m^2 * 1,030 * 0,840= 2 729 519,16 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 729 519,16 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,030**

Index polohy pozemku **I_P = 0,840**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,840 = **0,865**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 943,-	0,865		1 680,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.214	363	1 680,70	610 094,10
Stavební pozemek - celkem			363		**610 094,10**

Pozemek - cena zjištěná celkem	**=**	**610 094,10 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	610 094,10 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**610 094,10 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**2 729 519,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 610 094,10 Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 656 / 10 000
Hodnota spoluvlastnického podílu:
610 094,10 Kč * 1 656 / 10 000 = 101 031,58 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	101 031,58 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**2 830 550,74 Kč**

LV č. 369

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,030}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,840}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,030 * 1,000 * 0,840 = **0,865**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 943,-	0,865		1 680,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	560	2 910	1 680,70	4 890 837,-
Stavební pozemek - celkem			2 910		**4 890 837,-**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **4 890 837,- Kč**

LV č. 311

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	71,85 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Bytová jednotka
Lokalita: Potoční 161
Popis: V-9138/2025-611
Započitatelná plocha: 52,00 m^2


Zdroj: cenovamapa.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,96
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší	0,90
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 19.11.2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 200 000	52,00	42 308	0,86	**36 385**

2. Bytová jednotka
Lokalita: Třebovská 295
Popis: V-1270/2026-611
Započitatelná plocha: 59,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,96
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - bez vlivu	1,00
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - menší	0,95
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Garáž - bez vlivu; Velikost - menší; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 18. 2. 2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	59,00	42 373	0,91	**38 559**

3. Bytová jednotka
Lokalita: Palackého 353, Česká Třebová
Popis: V-4444/2026-611
Započitatelná plocha: 74,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,96
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - lepší stav	0,90
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - lepší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 27. 5. 2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 500 000	74,00	47 297	0,86	**40 675**

4. Bytová jednotka
Lokalita: Lesní 1334, Česká Třebová
Popis: V-4535/2026-611
Započitatelná plocha: 66,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,96
K3 Typ stavby - bez vlivu	1,00
K4 Stáří - horší stav	1,12
K5 Garáž - bez vlivu	1,00
K6 Velikost - bez vlivu	1,00
K7 Vybavení - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - horší stav; Garáž - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč] k 1.6. 2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 162 833	66,00	32 770	1,08	**35 392**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Bytová jednotka											36 385,-
2 200 000,-	52	42 308,-	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,86	
2. Bytová jednotka											38 559,-
2 500 000,-	59	42 373,-	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,91	
3. Bytová jednotka											40 675,-
3 500 000,-	74	47 297,-	1,00	0,96	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	
4. Bytová jednotka											35 392,-
2 162 833,-	66	32 770,-	1,00	0,96	1,00	1,12	1,00	1,00	1,00	1,08	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 392 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 753 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	40 675 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	12,78 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,40 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**37 753 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	71,85 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 712 553 Kč**

LV č. 369

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek - zahrada

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 910,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Zahrada
Lokalita: Ústí nad Orlicí
Popis: V-7930/2025-611, p.č.1623/24
Pozemek: 33,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - lepší	0,96	
K3 Velikost - menší	0,90	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - menší; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč] k 9.10.2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
31 862	33	966	0,86	**831**

2. Zahrada
Lokalita: Ústí nad Orlicí
Popis: V-4391/2026-611 , p.č.1782/12
Pozemek: 232,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - lepší	0,96	
K3 Velikost - menší	0,92	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - menší; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**
k 26. 5. 2026	[m^2]	[Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
167 244	232	721	0,88	**634**

3. Zahrada
Lokalita: Hylváty
Popis: V-7892/2025-611 , p.č.1217/11
Pozemek: 379,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Lokalita - bez vlivu	1,00	
K3 Velikost - menší	0,92	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00	
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - menší; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč]	**Výměra pozemku**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upr. jedn. cena**
k 26. 5. 2026	[m^2]	[Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
287 130	379	758	0,92	**697**

Srovnatelné nemovité věci									**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**KC**	
1. Zahrada									831,-
31 862,-	33	966,-	1,00	0,96	0,90	1,00	1,00	0,86	
2. Zahrada									634,-
167 244,-	232	721,-	1,00	0,96	0,92	1,00	1,00	0,88	
3. Zahrada									697,-
287 130,-	379	758,-	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,92	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	634 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	721 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	831 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	13,23 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	11,39 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**721 Kč/m²**
Výměra pozemku	2 910,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**2 098 110 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 311

1. Bytová jednotka		2 830 551,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 729 519,16 Kč	
1.2. Pozemek	101 031,57 Kč	
	= 2 830 551,- Kč	
LV č. 311 - celkem:		**2 830 551,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		* **1 / 2**
LV č. 311 - celkem:		**1 415 276,- Kč**

LV č. 369

1. Pozemek		4 890 837,- Kč
LV č. 369 - celkem:		**4 890 837,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		* **1 / 6**
LV č. 369 - celkem:		**815 140,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:		**2 230 416,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		**2 230 420,- Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě třicet tisíc čtyři sta dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**2 230 420 Kč**
slovy: Dva miliony dvě stě třicet tisíc čtyři sta dvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

LV č. 311

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka		2 712 553,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**2 712 553,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 2**
Porovnávací hodnota - celkem:		**1 356 277,- Kč**

LV č. 311	
Obvyklá cena	**2 710 000 Kč**
Vlastnický podíl	1 / 2
	1 355 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta padesát pět tisíc Kč	

LV č. 369

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek - zahrada		2 098 110,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:		**2 098 110,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	**1 / 6**
Porovnávací hodnota - celkem:		**349 685,- Kč**

LV č. 369	
Obvyklá cena	**2 100 000 Kč**
Vlastnický podíl	1 / 6
	350 000 Kč
slovy: Tři sta padesát tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	**1 705 962 Kč**

Obvyklá cena	**1 020 000 Kč**
slovy: Jeden milion dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je dobrý stav domu a možnost užívání části zahrady.

Slabé stránky

Negativně působí odloučenost místní části od centra města.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně

spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhujeme stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouhodobých zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.311 jako celku stanovuji na 2.710.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 pak po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) na 813.000,- Kč, po zaokrouhlení 810.000,- Kč.

Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.369 jako celku stanovuji na 2.100.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/6 pak po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) na 210.000,- Kč.

Logický je současný prodej nemovitých věcí na obou LV.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 bytové jednotky č.3/1 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec č.p.3, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1656/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.St.214, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 363 m^2, vše zapsáno na LV č.311 pro k.ú. Knapovec a dále podílu o velikosti 1/6 pozemku p.č.560, zahrada, o velikosti 2910 m^2 v obci Ústí nad Orlicí, část Knapovec, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.369 pro k.ú. Knapovec

Obvyklá cena	**1 020 000 Kč**
slovy: Jeden milion dvacet tisíc Kč	

Obvyklá cena podílu 1/2	**LV č.311 - 810 000 Kč**
slovy: Osm set deset tisíc Kč	

Obvyklá cena podílu 1/6	**LV č.369 - 210 000 Kč**
slovy: Dvě stě deset tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.311 pro k.ú. Knapovec	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.369 pro k.ú. Knapovec	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.308 pro k.ú. Knapovec	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Prohlášení vlastníka	8
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.311 pro k.ú. Knapovec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2026 01:10:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 107/26 pro Šůstek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **311**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Coufal Petr, Korábova 685, 56201 Ústí nad Orlicí	**830830/3663**	**1/2**
Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**825316/3666**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3/1	**byt**		**byt.z.**	**1656/10000**

Vymezeno v:

Budova **Knapovec, č.p. 3, bydlení, LV 308**

na parcele **St. 214, LV 308**

Parcela **St. 214** **zastavěná plocha a nádvoří** **363m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 450.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 3/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2006.**

V-3949/2006-611

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 292.500,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 3/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2006.**

V-3949/2006-611

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

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 *05.06.2026 01:10:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **311**

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

Typ vztahu

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  ke dni 09.12.2025
  ke spoluvlastnickému podílu povinné ve výši 1/2
  Oprávnění pro
  Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193
  Povinnost k
  Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666
  Jednotka: 3/1

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-1501/2025 -8 ze dne 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 22:05:18. Zápis proveden dne 18.12.2025.**
  Z-5332/2025-611

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
  Povinnost k
  Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4964/26-15 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 09:57:43. Zápis proveden dne 13.02.2026; uloženo na prac. Praha**
  Z-6817/2026-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc
  Povinnost k
  Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-107/2026 -19 ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 22:02:30. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Olomouc**
  Z-2103/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu povinné ve výši 1/2
Povinnost k
Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666
Jednotka: 3/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-107/2026 -26 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 22:03:09. Zápis proveden dne 23.03.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**
Z-941/2026-611

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-107/2026 -26 (nabylo právní moci dne 08.05.2026) ze dne 11.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 22:01:30. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2026 01:10:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **311**

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

Typ vztahu

Z-1693/2026-611

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2006.

V-3097/2006-611

Pro: **Coufal Petr, Korábova 685, 56201 Ústí nad Orlicí** *RČ/IČO:* **830830/3663**

Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí **825316/3666**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.06.2026 02:10:09*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.369 pro k.ú. Knapovec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2026 01:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 107/26 pro Šůstek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **369**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*		*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo			
	Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**825316/3666**	**1/6**
	Maixner Luděk Ing., č.p. 170, 56115 Sopotnice	**770505/3664**	**1/6**
SJ	**Ráb Pavel a Rábová Michaela, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí**	**760614/3688** **775525/3671**	**1/6**
SJ	**Roller František a Rollerová Zuzana, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí**	**661020/1664** **715621/3702**	**1/3**
	Roller František, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**661020/1664**	**1/24**
	Roller Jindřich, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**731225/3674**	**1/24**
	Rollerová Marta, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**435305/030**	**1/12**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
560	**2910**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4964/26-15 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 09:57:43. Zápis proveden dne 13.02.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-6817/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu povinné ve výši 1/6

Povinnost k

Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666

Parcela: 560

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-4964/2026 -50 ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2026 15:06:19. Zápis proveden dne 19.02.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

Z-586/2026-611

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-4964/2026 -79 (nabylo právní moci dne 11.03.2026) ze dne 18.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2026 09:27:22. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

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 *05.06.2026 01:10:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **369**

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

Typ vztahu

Z-1473/2026-611

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc
  Povinnost k
  Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 825316/3666
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-107/2026 -19 ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 22:02:30. Zápis proveden dne 16.03.2026; uloženo na prac. Olomouc**

Z-2103/2026-805

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 13.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2011.**

V-5739/2011-611

Pro: **Rollerová Marta, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí** *RČ/IČO:* **435305/030**
Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí **825316/3666**
Roller František a Rollerová Zuzana, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí; společné jmění **661020/1664 715621/3702**
Ráb Pavel a Rábová Michaela, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí; společné jmění **760614/3688 775525/3671**

- **Smlouva kupní ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 09:39:15. Zápis proveden dne 19.05.2017.**

V-3802/2017-611

Pro: **Roller František a Rollerová Zuzana, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí; společné jmění** *RČ/IČO:* **661020/1664 715621/3702**

- **Smlouva darovací ze dne 30.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 15:24:26. Zápis proveden dne 27.02.2025.**

V-892/2025-611

Pro: **Maixner Luděk Ing., č.p. 170, 56115 Sopotnice** *RČ/IČO:* **770505/3664**

- **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví OS v Ústí nad Orlicí, č.j. 20 D 490/2025-57 ze dne 25.09.2025. Právní moc ke dni 25.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 14:09:04. Zápis proveden dne 31.10.2025.**

V-7896/2025-611

Pro: **Rollerová Marta, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí** *RČ/IČO:* **435305/030**
Roller František, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí **661020/1664**
Roller Jindřich, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí **731225/3674**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
560	**71400**	**855**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2026 01:10:00*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **369**

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

74410	**2055**

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: *Vyhotoveno: 05.06.2026 02:10:08*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.308 pro k.ú. Knapovec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2026 12:35:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **308**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*		*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo			
	Coufal Petr, Korábova 685, 56201 Ústí nad Orlicí	**830830/3663**	**207/2500**
	Coufalová Martina, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**825316/3666**	**207/2500**
	Maixner Luděk Ing., č.p. 170, 56115 Sopotnice	**770505/3664**	**417/2500**
	Ráb Pavel, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**760614/3688**	**337/2000**
SJ	**Roller František a Rollerová Zuzana, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí**	**661020/1664 715621/3702**	**3337/10000**
	Roller František, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**661020/1664**	**827/20000**
	Roller Jindřich, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**731225/3674**	**827/20000**
	Rollerová Marta, Knapovec 3, 56201 Ústí nad Orlicí	**435305/030**	**827/10000**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 214	**363**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Knapovec, č.p. 3, bydlení**

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Knapovec, č.p. 3		**bydlení**	**St. 214**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
3/1	**byt**	**311**	**byt.z.**	**1656/10000**	
Spoluvlastníci	**830830/3663; Coufal Petr**				**1/2**
	825316/3666; Coufalová Martina				**1/2**
3/2	**byt**	**316**	**byt.z.**	**1687/10000**	
Spoluvlastníci	**661020/1664 715621/3702; Roller František a Rollerová Zuzana**				
3/3	**byt**	**316**	**byt.z.**	**1650/10000**	
Spoluvlastníci	**661020/1664 715621/3702; Roller František a Rollerová Zuzana**				
3/4	**byt**	**317**	**byt.z.**	**1668/10000**	
Spoluvlastníci	**770505/3664; Maixner Luděk Ing.**				
3/5	**byt**	**318**	**byt.z.**	**1685/10000**	
Spoluvlastníci	**760614/3688; Ráb Pavel**				
3/6	**byt**	**319**	**byt.z.**	**1654/10000**	
Spoluvlastníci	**661020/1664; Roller František**				**1/4**
	731225/3674; Roller Jindřich				**1/4**
	435305/030; Rollerová Marta				**1/2**

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

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 *08.09.2026 12:35:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **579891 Ústí nad Orlicí**

Kat.území: **666831 Knapovec** List vlastnictví: **308**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**
Prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č.72/1994 Sb.
Povinnost k
Stavba: Knapovec, č.p. 3
Listina **Jiná listina ze dne ze dne 06.12.2000.**
POLVZ:6/2001 Z-7700006/2001-611

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**
Povinnost k
Stavba: Knapovec, č.p. 3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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 dálkovým přístupem

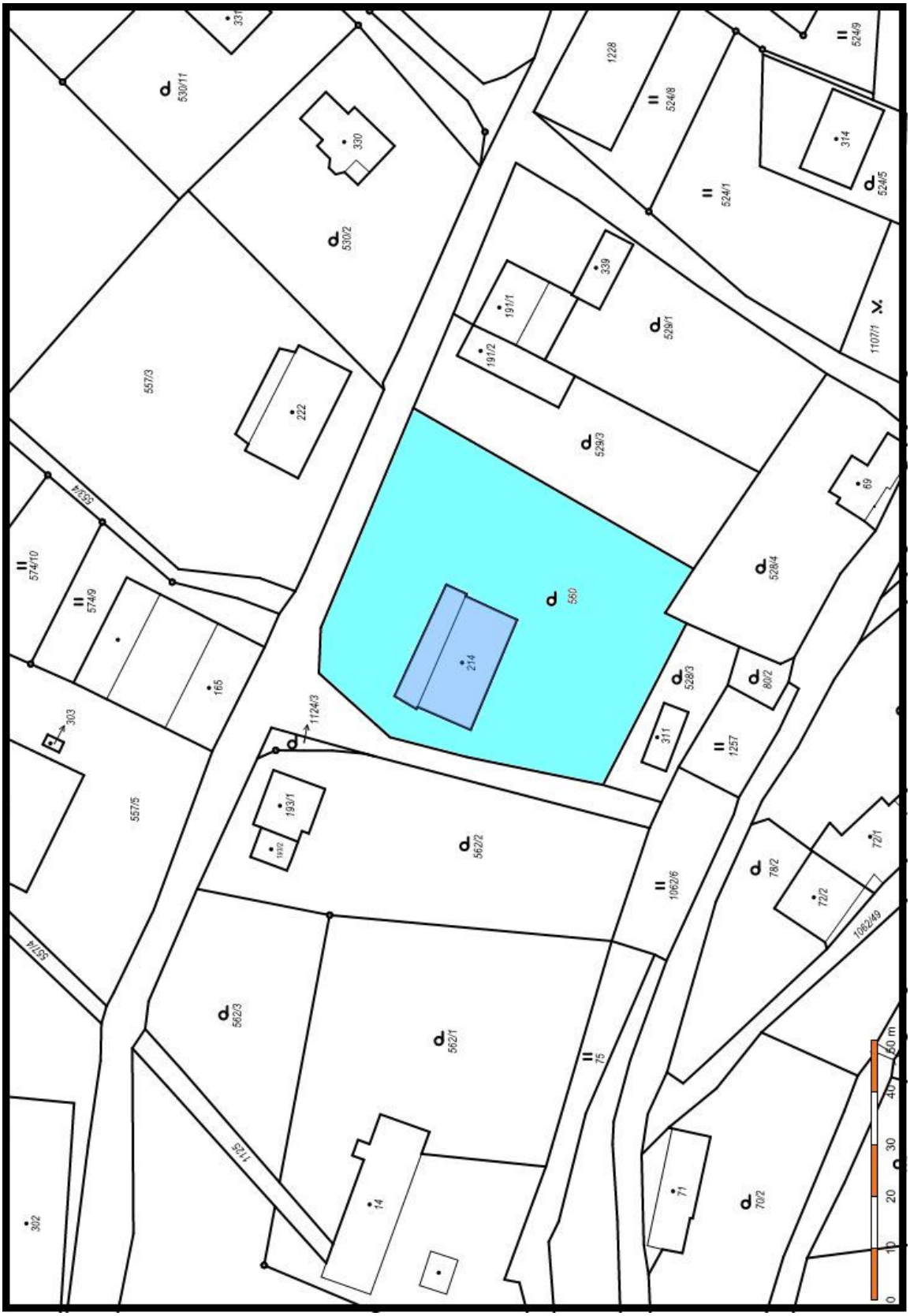
Vyhotoveno: 08.09.2026 12:41:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace



















Prohlášení vlastníka

Datum: 6.12.2000
Místo: Ústí nad Orlicí

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

§ 4 zákona č.72/1994 Sb. v platném znění

Obsah:

A) Označení budovy
B) Vymezení jednotek v budově
C) Určení společných částí budovy
D) Stanovení spoluvlastnických podílů
E) Označení a práva k pozemku
F) Práva závazky týkající se budovy
G) Hospodaření domu
H) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
CH) Závěr

Schválil : **Město Ústí nad Orlicí** IČO: 279676
se sídlem: Sychrova 16, Ústí nad Orlicí , PSČ 562 24
zastoupené: panem Jiřím Čepelkou - starostou

.....
podpis / razítko

MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ

A: Označení budovy

(§4 , písm. a)

1. Budova vlastníka se sestává z:

Číslo popisné - název ulice	číslo stavební parcely	plocha stav. parcely v m²
3 ---------	214	363 m2

Obec: Ústí nad Orlicí
Městská část : Knapovec
Název katastrálního území: Knapovec

2. Budova je zapsána na katastrálním úřadu v: Ústí nad Orlicí
v katastru nemovitostí pro obec a městskou část: Ústí nad Orlicí - Knapovec
a katastrální území: Knapovec
na list vlastnictví č. : 10001

Vlastník : Město Ústí nad Orlicí , podle zákona ČNR č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí ve znění pozdějších předpisů.

1

V budově je 6 bytů I. kategorie.
Budova má 3 podlaží (včetně suterénu).

Uspořádání bytů a jejich plošná výměra :

Bytová jednotka čp./ čb.	výměra m^2	podlaží	Bytová jednotka čp./ čb.	výměra m^2	podlaží
3/1	74,33	1.NP	3/4	74,89	2.NP
3/2	75,73	1.NP	3/5	75,65	2.NP
3/3	74/10	1.NP	3/6	74,26	2.NP

4. K budově nepatří žádné jiné příslušenství

B: VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ
(§ 4 , písm. b)

vlastník prohlašuje , že vymezuje v budově jednotky podle § 2 , písm. b) a § 4 zák.č.72/1994 Sb.

1. NP - přízemí (3 byty)

1. bytová jednotka č.3/1: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 74,33 m^2

Podlahová plocha místností bytu v m^2				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	18,94	koupelna	4,00	sporák.el	1
pokoj 2	14,64	spíž	1,40	kuch.linka	1
kuchyň	17,65	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,40	sklep 2	5,28	kotel na TP	1
WC	0,90	kotelna	4,12	x	x

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

2. bytová jednotka č.3/2: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 75,73 m^2

Podlahová plocha místností bytu v m^2				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	17,75	koupelna	4,00	sporák.el	1
pokoj 2	13,60	spíž	1,62	kuch.linka	1
kuchyň	17,25	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,27	sklep 2	13,24	kotel na TP	1
WC	1,00	kotelna	0,00	x	x

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

3. bytová jednotka č.3/3: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 74,10 m²

Podlahová plocha místností bytu v m²				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	18,93	koupelna	4,15	sporák.el	1
pokoj 2	14,60	spíž	1,48	kuch.linka	1
kuchyň	17,80	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,45	sklep 2	4,59	kotel na TP	1
WC	0,90	kotelna	4,20	x	x

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

2. NP - 1. patro (3 byty)

4. bytová jednotka č. 3/4: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 74,89 m²

Podlahová plocha místností bytu v m²				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	19,12	koupelna	4,00	sporák.el	1
pokoj 2	14,60	spíž	1,50	kuch.linka	1
kuchyň	17,60	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,40	sklep 2	5,18	kotel na TP	1
WC	0,90	kotelna	4,59	x	x

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

5. bytová jednotka č. 3/5: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 75,65 m²

Podlahová plocha místností bytu v m²				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	17,90	koupelna	3,90	sporák.el	1
pokoj 2	13,60	spíž	1,60	kuch.linka	1
kuchyň	17,30	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,40	sklep 2	12,95	kotel na TP	1
WC	1,00	kotelna	0,00	x	x

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

6. **bytová jednotka č. 3/6: byt o 1 kuchyni a 2 pokojích s příslušenstvím o podlahové ploše 74,26 m²**

Podlahová plocha místností bytu v m²				Vybavení bytu v ks	
pokoj 1	18,85	koupelna	4,00	sporák.el	1
pokoj 2	14,70	spíž	1,55	kuch.linka	1
kuchyň	17,40	sklep 1	3,00	boiler.el.	1
předsíň	4,44	sklep 2	5,26	kotel na TP	1
WC	0,95	kotelna	4,11	x	x

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

Všechny takto vymezené jednotky jsou ke dni vydání tohoto prohlášení ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.

C: URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY
(§ 4,písmeno c)

1. Společnými částmi domu jsou:
   - základy
   - průčelí
   - hlavní vodorovné a svislé konstrukce
   - vchod
   - schodiště
   - chodby
   - střecha
   -klempířské konstrukce
   -místnost
   - okna a dveře u společných částí
   - sušárna
   - kolárna
   - prádelna
   - rozvody vody, kanalizace, elektřiny
   - rozvody telekomunikací
   - komíny
   - bleskosvod
   -septik

D: STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ
(§ 4, písmeno d)

1. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnický podíl jednotek na společných částech domu činí:

čp./číslo bytu	podíl na společných částech domu	čp./číslo bytu	podíl na společných částech domu
3/1	1656/10000	3/4	1668/10000
3/2	1687/10000	3/5	1685/10000
3/3	1650/10000	3/6	1654/10000

E: OZNAČENÍ A PRÁVA K POZEMKU
(§ 4, písmeno e)

Stavební pozemek v katastrálním území **Knapovec - stavební parcela č.: 214 o výměře 363 m²** je ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí. Úprava práv k pozemku bude řešena při převodu jednotky, kde bude součástí smlouvy o převodu jednotky, převod (koupě) spoluvlastnického podílu na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu ze společných částech domu.

F: PRÁVA A ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE BUDOVY
(§ 4, písmeno f)

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva týkající se budovy a jejich společných částí:

Budovy podle bodu A. prohlášení vlastníka se týkají tato práva:

- je sjednán odvoz odpadků s TSM v Ústí nad Orlicí
- odběr vody z vodovodu ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí ve správě VAK a.s. , Jablonné n.O. (pronájem vod. a kanal. sítí)
- odběr el. energie pro společné prostory podle smlouvy mezi VČE a správou domu, DÉMOS, spol. s r.o.

Vlastník budovy prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné právní povinnosti, zejména nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní právo ani věcná břemena, která by v souvislosti s prodejem neumožnila rozdělení domu na bytové jednotky.

G: HOSPODAŘENÍ DOMU
(§ 4 , písm. g)

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu.

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.
2. Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného

hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu plánované v následujících letech.

5. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.

6. Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním jednotky. V případě, že bude poskytnuto přiznání slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.

7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do třiceti dnů po doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této zálohe nejméně 1x za rok.

9. Končí-li správce svoji činnost musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek, kteří k tomuto úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek.

10. Náklady na správu domu přestavují zejména:
    a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, případně pozemku příslušejícího k domu
    b) daň z nemovitosti (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
    c) pojištění domu
    d) mzdové náklady včetně odvodu na sociální pojištění pracovníků zajišťujících správu a provoz domu (domovník, úklid, dozor na topení ap.)
    e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo)
    f) odvoz odpadků
    g) spotřeba tepla
    h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a jednotkám.

    Na úhradě nákladů uvedených ad. a) až f) se vlastníci jednotek podílejí v. poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
    Na úhradě nákladů ad. g) podle hodnot naměřených poměrovými měřidly na bytových jednotkách, jinak podle vyhlášky zák. č.176/1993 Sb.
    Kromě záloh dle bodu 4. části G je vlastník povinen hradit stanovenou částku za výkon správy domu.

12. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostorů povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený

výkon svých práv s užíváním jednotky.

Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s určeným správcem domu.

H: PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A URČENÍ SPRÁVCE (§4 , písm.h)

1. Vlastník budovy pověřuje správou domu tohoto správce: **DÉMOS s.r.o., Heranova 76, 562 06 Ústí n. O. , IČO: 49810707** zastoup. jednateli dle výpisu z obchodního rejstříku
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem. č.72/94 Sb., Občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
3. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny pouze výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlasu nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby, vyžaduje jednomyslný souhlas.
5. Vlastník je povinen uzavřít smlouvu s určeným správcem.
6. Úklid v domě, zejména ve společných částech, zajišťují vlastníci na základě pokynů správce nebo domovníka.
7. Před nařízeným prodejem jednotky projedná společenství s vlastníkem neplnění povinností do 1 měsíce od neplnění povinnosti.
8. Nedojde - li k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde - li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.
9. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:
   - živelní
   - odpovědnostní

   Ostatní nepovinné pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka.

CH: ZÁVĚR

1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese původní vlastník domu.

2. Toto prohlášení bude předáno každému vlastníkovi jednotky v domě.

3. Přílohami tohoto prohlášení jsou :

   Příloha č. 1:
   Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek v domě a jeho společných částí.

dne : 22.6.1998

Příloha č.1 prohlášení vlastníka

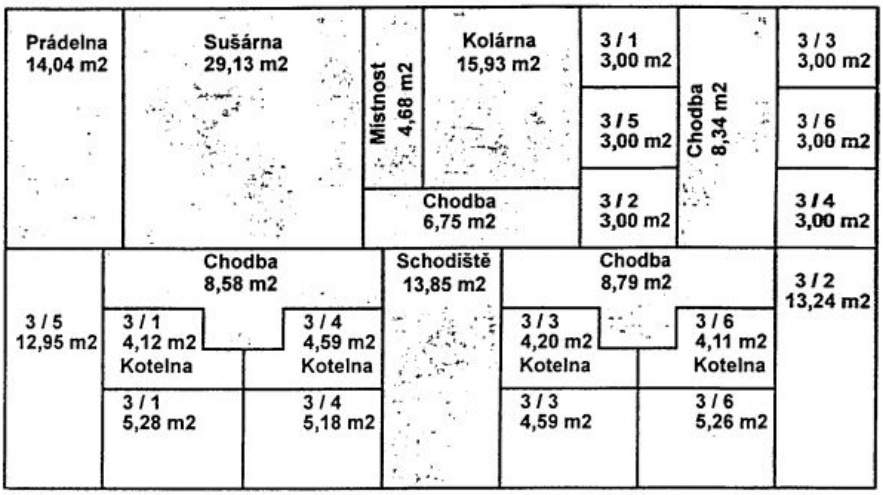
katastrální území : Knapovec
číslo popisné : 3
Stav. parcela č. : 214 (363 m2)

Byt. prostory , sklepy - kotelny

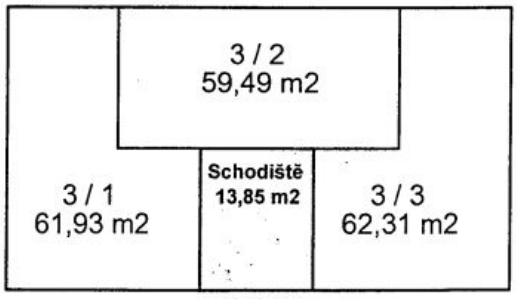
Společné prostory

Podzemní septik
8 m2

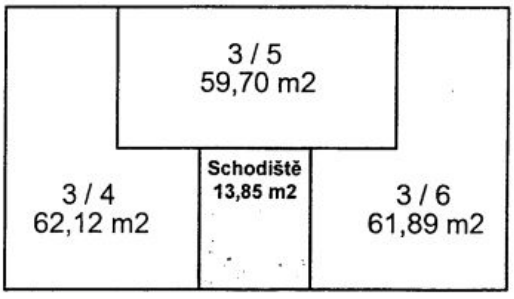
1 PP - suterén , spol. prostory 110,09 m2



1 NP , spol. prostory 13,85 m2



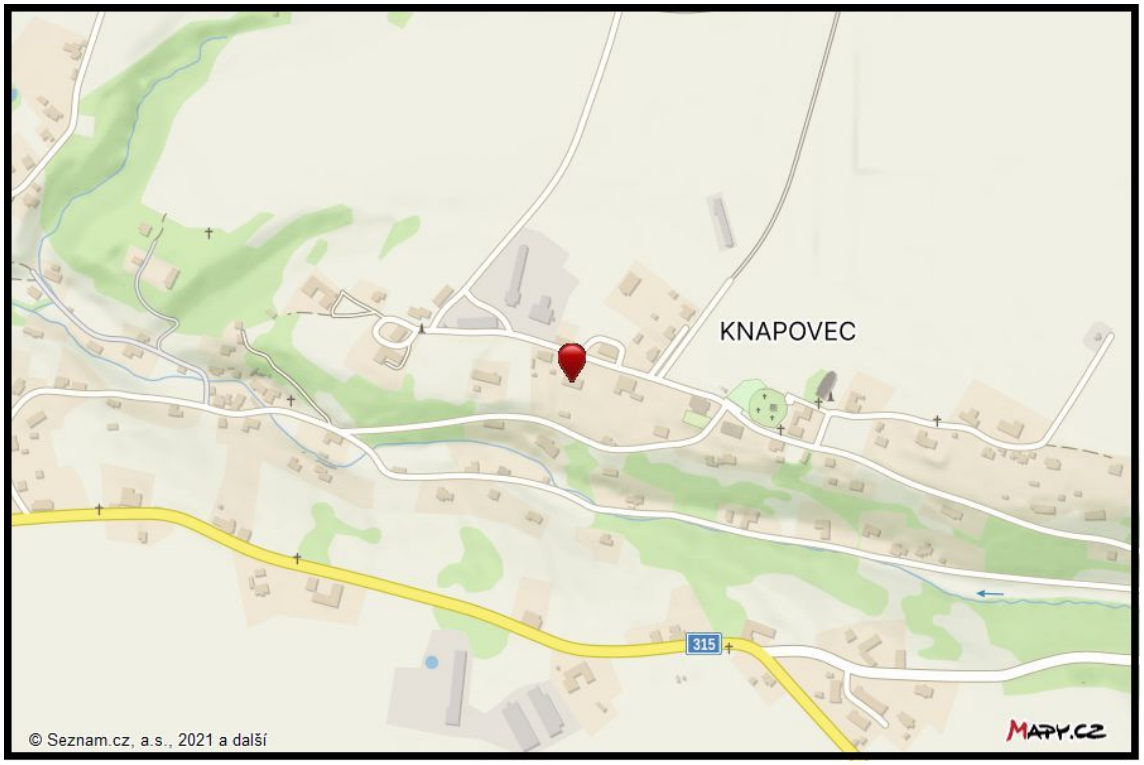
2 NP , spol. prostory 13,85 m2

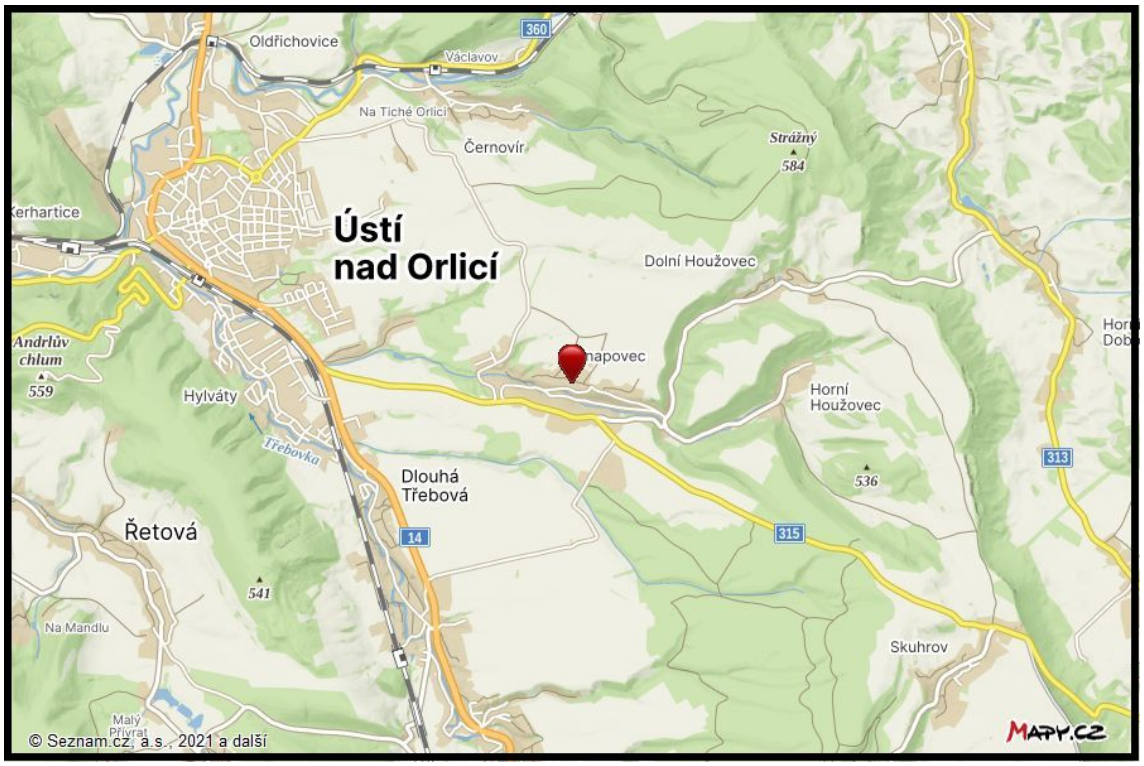


Mapa oblasti




Knapovec 3


KNAPOVEC
315
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Oldřichovice
360
Václavov
Na Tiché Orlici
Černovír
Strážný
584
Ústí
nad Orlicí
Dolní Houžovec
Andrlův
chlum
559
Hylváty
Třebovka
Horní
Houžovec
313
536
Dlouhá
Třebová
Řetová
14
315
541
Na Mandlu
Skuhrov
Malý
Přírat
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Horní Jelení
Jaroslav
Sruby
Choceň
Brandýs nad Orlicí
Letohrad
Dolní Dobrouč
Jablonné nad Orlicí
Horní Čermná
Výprachtice
Dolní Čermná
Knapovec 3
Varta
620
Zámrsk
Vraclav
Vysoké Mýto
D35
E442
Tisová
České Heřmanice
Sloupnice
Cerekvice nad Loučnou
Horní Třešňovec
Lanškroun
Česká Třebová
Litomyšl
Tatenice

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 66360/2026.

V Tršicích 15.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.