# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 041228/2026

Obor/odvětví/specializace: ...

O ideální výši spoluvlastnickém podílu ve výši 722/1000 obvyklé ceny nemovitosti
bytu č.842/1 s příslušenstvím
na pozemku č.1362/3
v katastrálním území Králíky, obec Králíky
okres Ústí nad Orlicí



**Znalec:** Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3, 160 00 Praha 6
Číslo posudku v evidenci znalce: 4343/05/2026

**Zadavatel:** Mgr. Martina Havlová
Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 8

| **OBVYKLÁ CENA** | **2 296 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 17 a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 05.05.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 19.05.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 722/1000 bytové jednotky č. 842/1 s příslušenstvím na pozemku č. 1362/3 v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro účely dražby.

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

Nebyly sděleny.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením nebyla provedena, , posudek se vypracovává na žádost objednatele pouze dle údajů objednatele a z KN.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Nejprve jsem sebral data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Data byla převzata z prohlášení vlastníka, dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

Hlavním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsem získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofoto mapy, územní plány atd.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2423 – viz příloha

Kupní smlouva ze dne 16.2.2026

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, listu vlastnictví č.2423 vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.5.2026
- informace a údaje sdělené objednatelem
- kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky
- katastrální mapa
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází katastru nemovitostí a z internetu.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Věrohodnost ostatních dat nemohu ověřit vzhledem k nemožnosti fyzické prohlídky, jsou tedy použity data z KN a z prohlášení vlastníka.
Data lze považovat za věrohodné, jelikož katastr nemovitostí je veřejný seznam . Obdobně je to u aplikací třetích stran, jelikož nemají zájem a vliv v dané věci.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu většinou tří jsou-li k dispozici obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, která se u jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry jsou koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve jsem sebral data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Vzhledem k nemožnosti fyzické prohlídky jsem použil data z KN a z prohlášení vlastníka.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně ortofomap. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje: | kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Králíky, k.ú. Králíky |
| Adresa nemovitosti: | Nádražní 842, 561 69 Králíky |

### Vlastnické a evidenční údaje

apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, 180 00 Praha 8, LV: 2423, podíl: 722 / 1000
Daniel Schoř, Hlavní 208, 788 33 Hanušovice, LV: 2423, podíl: 139 / 2000
SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, 108 00 Praha 10, LV: 2423, podíl: 139 / 1000
Tereza Stránská, Hlavní 208, 788 33 Hanušovice, LV: 2423, podíl: 139 / 2000

### Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici na žádný objekt nemovitosti, posudek se vypracovává podle údajů získaných z prohlášení vlastníka.

### Místopis

Město Králíky leží v severovýchodním výběžku okresu Ústí nad Orlicí u hranic s okresem Šumperk v Olomouckém kraji a Polskem. Současné Králíky žijí plným moderním životem. Funguje zde kino, působí množství spolků, přírodní amfiteátr, 2 knihovny, 2 kulturní zařízení, 4 mateřské školy, 2 základní školy, gymnasium, speciální škola a základní umělecká škola. O zdraví občanů pečují organisace lékařů, lékárna, bezpečnost zajišťuje hasičský záchranný sbor a obvodní oddělení Policie ČR. Ke sportu jsou určena 3 hřiště, 2 tělocvičny, koupaliště, lyžařský areál a zimní stadion. V městě působí množství spolků, sdružení a sportovních organisací, jež přispívají k tvorbě společenského života lokality. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavění části města v ulici Nádražní č.p.842 ve smíšené zástavbě.
Zastávka autobusu a železniční stanice je cca 110 m od oceňované věci.

## 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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům byl postaven 13.12.1990. Budova má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží kde jsou situovány sklepy k jednotkám a společné prostory, budova je bez výtahu.
V budově je celkem 24 bytových jednotek ( každém vchodu 8 jednotek). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá se živičnou krytinou. Na střeše je bleskosvod. Okna jsou plastová, vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Dům je zateplen.
Stavebně technický stav je dobrý. Přístup k domu je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.
Oceňovaná jednotka č.842/1 se nachází v budově č.p. 842 v 1 nadzemním podlaží, její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, spíže, komory, koupelny, WC a sklepa Orientace je na sever a jih.
Na pozemku č. 1362/3 stojí bytový dům čp. 841. 842, 843. Pozemek je obdélníkového půdorysu v katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 536 $m^2$ .Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek č. 1082/2 ve vlastnictví města Králíky. Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

| NÁZEV | plocha m2 |
|---|---|
| kuchyň | 8,40 |
| pokoj | 18,30 |
| pokoj | 12,00 |
| pokoj | 12,20 |
| předsíň | 5,30 |
| koupelna | 2,30 |
| WC | 0,90 |
| spíž | 1,50 |
| komora | 2,10 |
| sklep | 6,00 |
| celkem | 69,00 |

K bytu patří balkon 4,14 $m^2$ Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky.
Užitná plocha jednotky je 69 $m^2$ . Užitná plocha byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:**

ANO Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou**

NE Nemovitost věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

1. **Porovnávací hodnota**
1.1. Byt č.842/1

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění bytové jednotky byla určena její podlahová plocha, základní cena bytu ve více bytovém domě, index trhu s nemovitými věcmi, index polohy a index konstrukce a vybavení byt

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt č.842/1

**Oceňovaná nemovitost**

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům byl postaven 13.12.1990. Budova má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží kde jsou situovány sklepy k jednotkám a společné prostory, budova je bez výtahu.
V budově je celkem 24 bytových jednotek ( každém vchodu 8 jednotek). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá se živičnou krytinou. Na střeše je bleskosvod. Okna jsou plastová, vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Dům je zateplen.
Stavebně technický stav je dobrý. Přístup k domu je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.
Oceňovaná jednotka č.842/1 se nachází v budově č.p. 842 v 1 nadzemním podlaží, její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, spíže, komory, koupelny, WC a sklepa Orientace je na sever a jih.
Na pozemku č. 1362/3 stojí bytový dům čp. 841. 842, 843. Pozemek je obdélníkového půdorysu v katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 536 $m^2$ .Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek č. 1082/2 ve vlastnictví města Králíky. Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

| NÁZEV | plocha m2 |
|---|---|
| kuchyň | 8,40 |
| pokoj | 18,30 |
| pokoj | 12,00 |
| pokoj | 12,20 |
| předsíň | 5,30 |
| koupelna | 2,30 |
| WC | 0,90 |
| spíž | 1,50 |
| komora | 2,10 |
| sklep | 6,00 |
| celkem | 69,00 |

K bytu patří balkon 4,14 $m^2$ Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky.
Užitná plocha jednotky je 69 $m^2$ . Užitná plocha byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 69,00 $m^2$ |
| **Zastavěná plocha:** | 536,00 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 536,00 $m^2$ |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

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

**Srovnatelné nemovitosti:**

| | |
|---|---|
| **1.** | **Porovnatelná nemovitost č.1** |
| **Lokalita:** | ulice Nádražní, Králíky |

Jedná se o prostorný byt o dispozici 3+1, .Byt je po dřívější rekonstrukci, kuchyňská linka, koupelna, část rozvodů, nové malby a další. Dům po revitalizaci - nová plastová okna, nová střecha na domě, zateplení budovy, fasáda, zasklené balkony. Nemovitost se nachází v klidné části města Králíky, ulice Nádražní, vynikající poloha v širším centru města, z bytu krásná vyhlídka na Klášter Hora Matky Boží Hedeč. V blízkosti škola, školka a nákupní zóna, klidné zelené místo ve vnitrobloku, prostorné parkoviště u domu. Vytápění bytu je dálkové. Celková výměra bytu je 68 m2, komora, technická místnost, dále 1x sklep a možnost užívat společné prostory v domě. Měsíční náklady na provoz bytu standardní.

| | |
|---|---|
| **Dispozice:** | 3+1 |
| **Typ stavby:** | zděná |
| **Pozemek:** | 68,00 m$^2$ |
| **Užitná plocha:** | 68,00 m$^2$ |
| **Zastavěná plocha:** | 68,00 m$^2$ |

**Použité koeficienty:**



Zdroj: www.reamax.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - jsou použity ceny z realitní databáze, nejedná se o skutečně realizované ceny. Ceny obsahují i provizi realitních kanceláří. Použije se koeficient ve výši 0,99 | 0,99 |
| K2 Lokalita - stejná | 1,00 |
| K3 Typ stavby - zděná | 1,00 |
| K4 Stáří - stejné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - dobrý | 1,00 |
| K6 Velikost - stejná | 1,00 |
| K7 Vybavení - totožné | 1,00 |

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Jedná téměř o totožný byt, další úpravy jsou zbytečné.

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef. Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 199 000 | 68,00 | 47 044 | 0,99 | **46 574** |

**2. porovnatelná nemovitost č.2**
**Lokalita:** Karla Čapka, Králíky

Jedná se o prostorný byt 3+kk o užitné ploše 83 m2, situovaný ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu na klidném okraji obce Králíky. Byt je po kompletní rekonstrukci, částečně vybavený a připravený k okamžitému nastěhování. Velkým benefitem je půdní prostor připravený k vestavbě obytné místnosti o cca 40 m2 včetně koupelny. Díky tomu lze snadno rozšířit dispozici bytu až na 4+kk. K bytu náleží zahrada. Byt je v dobrém stavu a představuje také investiční příležitost k pronájmu.

**Podlaží:** 2,np
**Dispozice:** 3+kk
**Typ stavby:** zděná
**Užitná plocha:** 83,00 m$^2$



Zdroj: www.sreality.cz

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - jsou použity ceny z realitní databáze, nejedná se o skutečně realizované ceny. Ceny obsahují i provizi realitních kanc0,99eláří. Použije se koeficient ve výši 0,99 0,99 | |
| K2 Lokalita - okraj obce | 0,99 |
| K3 Typ stavby - zděná | 1,00 |
| K4 Stáří | 1,00 |
| K5 Celkový stav - dobrý | 1,00 |
| K6 Velikost | 1,00 |
| K7 Vybavení - totožné | 1,00 |

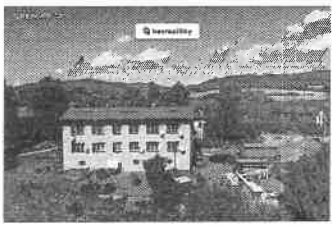
| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 885 000 | 83,00 | 46 807 | 0,98 | **45 871** |

**3. Porovnatelná nemovitost č.3**
**Lokalita:** Králíky - Červený Potok

Jedná se o byt o dispozici 3+1 v osobním vlastnictví, situovaný ve zvýšeném přízemí z celkových 2 nadzemních podlaží cihlového bytového domu v obci Červený Potok. Podlahová plocha bytu bez příslušenství činí cca 78,14 m2, celková plocha včetně sklepů přibližně 91,24 m2. Součástí prodeje jsou dva sklepy o výměře cca 3,15 m2 a 9,95 m2 a také zahrádka o celkové výměře 463 m2 umístěná vedle domu. Dispozici tvoří kuchyně s jídelnou o výměře 12,89 m2, tři samostatné pokoje o velikosti 18,72 m2, 17,64 m2 a 14,16 m2, dále chodba, koupelna, samostatné WC a praktická spíž. Byt je kompletně vyklizený a převážně v původním stavu, což nabízí ideální příležitost pro rekonstrukci dle vlastních představ. V minulosti zde již proběhla rekonstrukce koupelny a částečná modernizace elektroinstalace. Nové rozvody elektřiny v mědi byly realizovány v obývacím pokoji, kuchyni, koupelně a předsíni, zatímco v ložnicích zůstala původní elektroinstalace. Vytápění je řešeno vlastním kotlem na tuhá paliva značky OPOP (model H 412, výkon 12 kW), který je přibližně 3 roky starý a splňuje aktuální legislativní požadavky. Každá bytová jednotka v domě má vlastní kotel a vytápění je možné dřevem nebo uhlím. Součástí technického stavu je také vyvložkovaný komín s aktuální revizí spalinových cest. Součástí prodeje je zahrádka tvořená parcelami o celkové výměře 463 m2, umístěná vedle domu. Dle sdělení vlastníka je zde možnost realizace doplňkové stavby, například zahradního domku, což rozšiřuje možnosti využití pozemku pro relaxaci, zahradničení či drobné hospodaření. Bytový dům prošel částečnou revitalizací. Byla realizována nová střecha a hydroizolace kolem domu. Ve fondu oprav je dle sdělení vlastníků naspořeno více než 400 000 Kč a do budoucna je plánováno zateplení domu. V přízemí domu je k dispozici společná kočárkárna a kolárna. Měsíční náklady dle sdělení vlastníka aktuálně činí přibližně 1 248 Kč do fondu oprav, cca 2 397 Kč zálohy na elektřinu prostřednictvím SIPO a přibližně 200 Kč měsíčně za pojištění nemovitosti. Náklady na společnou elektřinu a vodu jsou rozúčtovávány dle velikosti spoluvlastnického podílu jednotlivých bytových jednotek. PENB není aktuálně k dispozici a bude v souladu se zákonem nahrazen vyúčtováním energií za poslední 3 roky.

**Podlaží:** zvýšené přízemí
**Dispozice:** 3+1
**Typ stavby:** zděná
**Užitná plocha:** 78,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - jsou použity ceny z realitní databáze, nejedná se o skutečně realizované ceny. Ceny obsahují i provizi realitních kanceláří. Použije se koeficient ve výši 0,99 | 1,00 |
| K2 Lokalita - oceňovaný byt je v lepší lokalitě | 1,02 |
| K3 Typ stavby - zděná | 1,00 |
| K4 Stáří | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Velikost - k bytu patří zahrada | 0,98 |
| K7 Vybavení - oceňovaný byt má centrální kotel | 1,02 |

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 499 000 | 78,00 | 44 859 | 1,02 | **45 756** |

| Srovnatelné nemovitosti | | | | | | | | | | upr. jedn. cena |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| cena [Kč] | výměra | j. cena | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | KC | |
| 1. Porovnatelná nemovitost č.1 | | | | | | | | | | | 46 574,- |
| 3 199 000,- | 68 | 47 044,- | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | |
| 2. porovnatelná nemovitost č.2 | | | | | | | | | | | 45 871,- |
| 3 885 000,- | 83 | 46 807,- | 0,99 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | |
| 3. Porovnatelná nemovitost č.3 | | | | | | | | | | | 45 756,- |
| 3 499 000,- | 78 | 44 859,- | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,02 | 1,02 | |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Koeficienty vyjadřují celkový stav mezi oceňovanou a porovnatelnou nemovitostí. Je-li Oceňovaná nemovitost lepší je koeficient větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost horší je koeficient menší než 1. Za výchoví cenu pro výpočet se bere cena porovnatelné nemovitosti.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 45 756 Kč/m$^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 46 067 Kč/m$^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 46 574 Kč/m$^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **46 067 Kč/m$^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovitosti | 69,00 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **3 178 623 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Byt č.842/1 3 178 623,- Kč

| **Porovnávací hodnota** | **3 178 623 Kč** |
|---|---|

| **Obvyklá cena** | **3 180 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Tři miliony jedno sto osmdesát tisíc Kč | |

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena odpovídá možnosti získání podkladů a nemožnosti provedení fyzické prohlídky..

## Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

| | |
|---|---|
| apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, 180 00 Praha 8, LV: 2423, podíl: 722 / 1000 | 2 295 960,- Kč |
| Daniel Schoř, Hlavní 208, 788 33 Hanušovice, LV: 2423, podíl: 139 / 2000 | 221 010,- Kč |
| SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, 108 00 Praha 10, LV: 2423, podíl: 139 / 1000 | 442 020,- Kč |
| Tereza Stránská, Hlavní 208, 788 33 Hanušovice, LV: 2423, podíl: 139 / 2000 | 221 010,- Kč |

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledná cena odpovídá možnosti získání podkladů pro ocenění.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem k datu ocenění.
Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním vstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek, jak je např. popsáno v advokátním bulletinu 11/2020

## 5.2. Kontrola postupu

Krok analýzy dat souvisí s tím, jak byla data zpracována.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým posudkem byla zjištěna obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 722/1000, nemovitosti - bytu č. 842/1 na pozemku 1362/3 situovaném v katastrálním území Králíky, obec Králíky v okresu Ústí nad Orlicí. Ocenění bylo provedeno ke dni 5.května 2026 za výchozích podmínek platných v tomto období. Posudek byl vyhotoven pro účel dražby. Oceňovaná nemovitost byla v době ocenění využívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím pro účel rodinného bydlení. Všechny zjištěné a v posudku uvedené skutečnosti byly zváženy a zohledněny ve výpočtech a výsledná cena oceňované nemovitostí byla zjištěna ve výši 2 296 000 Kč.

| **Obvyklá cena** | **2 296 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: dvamilionydvěstědevadesátšest tisíc Kč | |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledná cena odpovídá možnosti získání podkladů pro ocenění. Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.
Tento znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele pouze na základě informací zjištěných z veřejně dostupných míst a z veřejně dostupných zdrojů.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze č. 1556 ze dne 3.2.1992 č.j. 1098/91, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041228/2026.

V Praze 19.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3
160 00 Praha 6

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.




# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
## č: 041228/2026

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2523 | 3 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 2 |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *13.05.2026 15:55:02*

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

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580481 Králíky**

Kat.území: **672556 Králíky** List vlastnictví: **2423**

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8** | **24409707** | **722/1000** |
| **Schoř Daniel, Hlavní 208, 78833 Hanušovice** | **100218/6999** | **139/2000** |
| **SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 Praha 10** | **25706349** | **139/1000** |
| **Stránská Tereza, Hlavní 208, 78833 Hanušovice** | **156110/1058** | **139/2000** |

B *Nemovitosti*

| *Jednotky č.p./ č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| **842/1** | **byt** | | **byt.z.** | **417/10000** |

***Vymezeno v:***

*Budova* **Králíky, č.p. 841, 842, 843, byt.dům, LV 2386**

*na parcele* **St. 1362/3, LV 2386**

*Parcela* **St. 1362/3** **zastavěná plocha a nádvoří** **536m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

**k zajištění:**
**- dluhu na splacení jistiny úvěru ve výši 1.270.856,15 Kč a příslušenství**
**- dluhu na vrácení poskytnutého plnění ve výši 1.270.856,15 Kč a příslušenství**
**- dluhů na vrácení plnění do výše 1.270.856,15 Kč, jakožto bezdůvodného obohacení**
**- dluhů na náhradu škod, které vzniknou ode dne uzavření smlouvy do uplynutí 10 let od data sjednání, do souhrnné výše 1.270.856,15 Kč**
**- dle čl. 3 zástavní smlouvy**
**- ke spoluvlastnickému podílu 722/1000**

*Oprávnění pro*

**VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489**

*Povinnost k*

**apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24409707**
**Jednotka: 842/1**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2025 16:10:33. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

**V-946/2025-611**

*Pořadí k* **09.02.2025 16:10**

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2025 16:10:33. Zápis**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *13.03.2026 15:55:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580481 Králíky**
Kat.území: **672556 Králíky** List vlastnictví: **2423**
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Typ vztahu*

**provedeno dne 04.03.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**
**V-946/2025-611**

*Související zápisy*
**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto stárého**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2025 16:10:33. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**
**V-946/2025-611**

**o Zákaz zcizení a zatížení**
**- po dobu trvání zástavního práva současně zřizovaného**
**- ke spoluvlastnickému podílu 722/1000**
*Oprávnění pro*
**VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489**
*Povinnost k*
**apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24409707**
**Jednotka: 842/1**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2025 16:10:33. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**
**V-946/2025-611**

*Pořadí k* **09.02.2025 16:10**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9**

*Povinnost k*
**apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24409707**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 301/26-8 ze dne 10.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2026 03:37:00. Zápis proveden dne 20.03.2026; uloženo na prac. Praha**
**Z-13398/2026-101**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu 722/1000 na nemovitostech povinné**
*Povinnost k*
**apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24409707**
**Jednotka: 842/1**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10, č.j.: 183 EX-301/2026 -18 ze dne 19.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2026 03:37:04. Zápis proveden dne 30.03.2026; uloženo na prac. Ústí nad**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *13.05.2026 15:55:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580481 Králíky**

Kat.území: **672556 Králíky** List vlastnictví: **2423**

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

*Typ vztahu*

**Orlicí**

**Z-1105/2026-611**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Usnesení soudu o dědictví OS v Šumperku, č.j.: 21 D 1334/2022 - 186 ze dne 15.09.2025. Právní moc ke dni 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 10:29:01. Zápis proveden dne 26.09.2025.**

**V-7244/2025-611**

*Pro:* **Stránská Tereza, Hlavní 208, 78833 Hanušovice** *RČ/IČO:* **156110/1058**
**Schoř Daniel, Hlavní 208, 78833 Hanušovice 100218/6999**

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk č.j.139 EX-12817/2016 -285 ze dne 15.10.2025. Právní moc ke dni 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2026 16:47:03. Zápis proveden dne 10.02.2026.**

**V-392/2026-611**

*Pro:* **SIGNUM LAUDIS s.r.o., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 Praha 10** *RČ/IČO:* **25706349**

- **Smlouva kupní ze dne 19.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2026 12:21:46. Zápis proveden dne 17.03.2026.**

**V-1371/2026-611**

*Pro:* **apte nemo s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8** *RČ/IČO:* **24409707**

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 a 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:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*
*Vyhotoveno dálkovým přístupem*

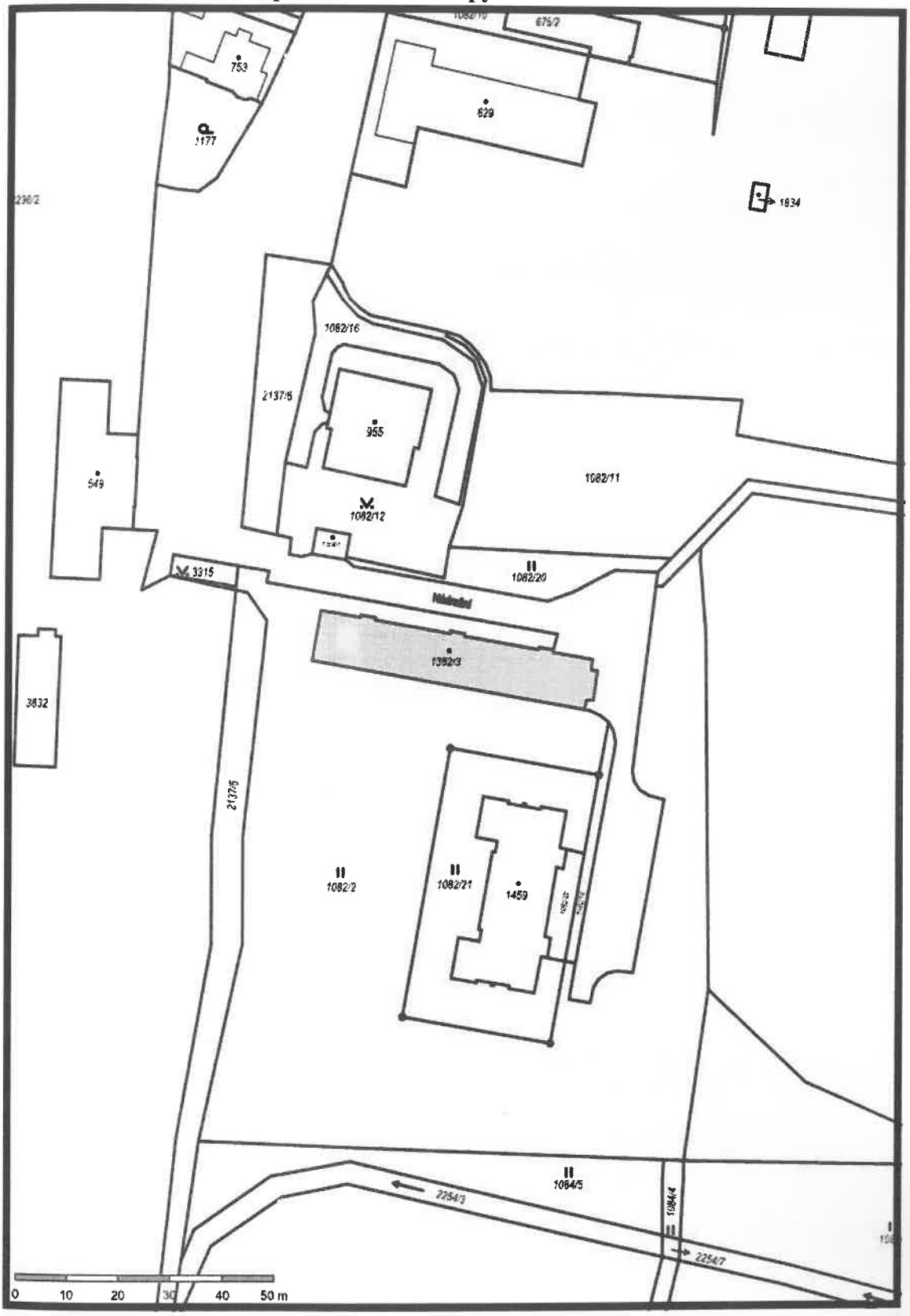
*Vyhotoveno: 13.05.2026 16:00:51*

*Podpis, razítko:*

*Řízení PÚ:* .....

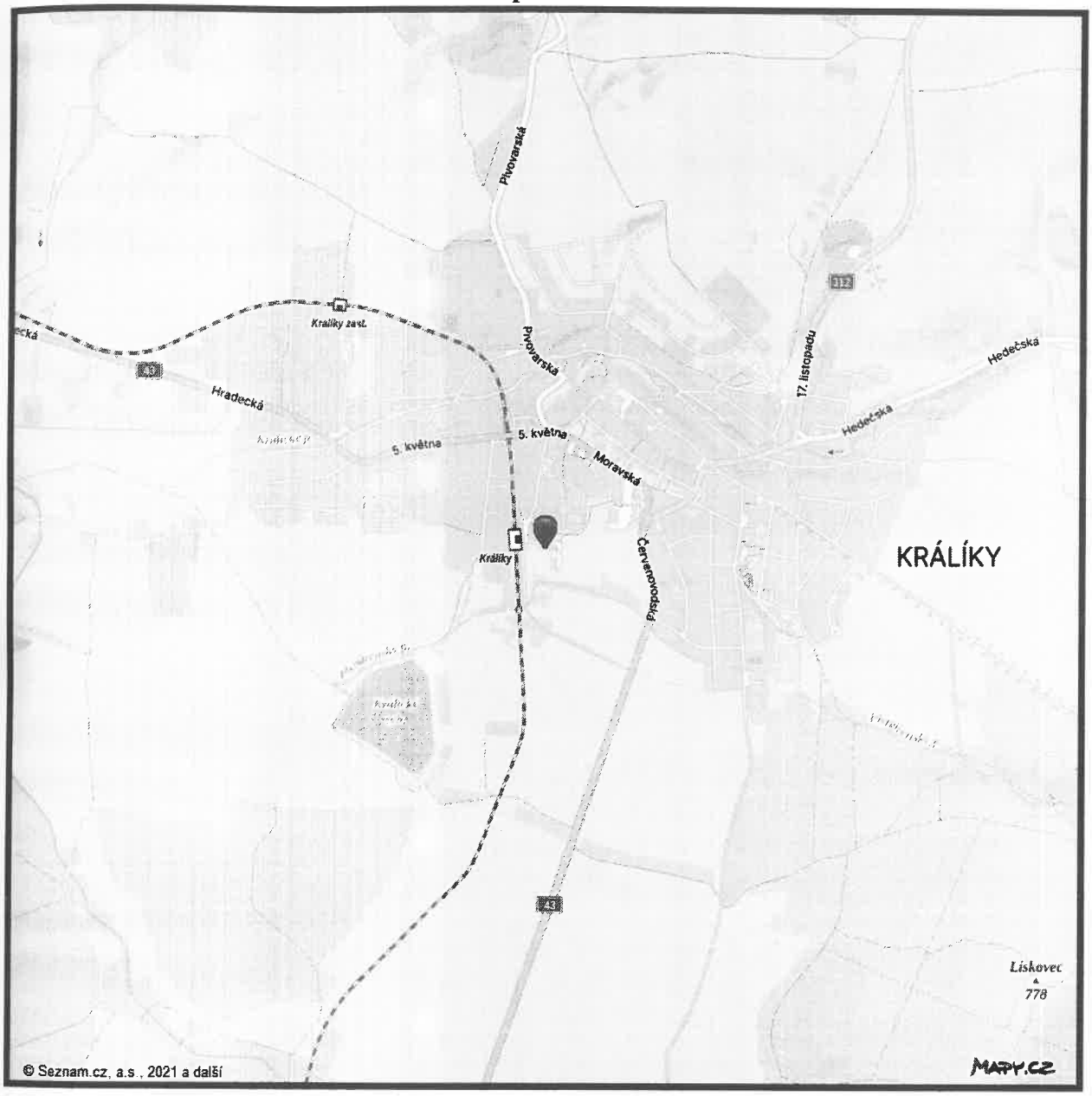
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

**Kopie katastrální mapy ze dne 13.5.2026**

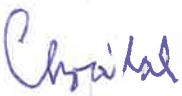



Pozemek p.č. 1362/3 v k.ú. č. 672556

## Mapa oblasti




ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika




ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika