

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 088841/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mixová v.o.s. Sopotská 645/70 181 00 Praha 8 insolvenční správce dlužnice Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí
Číslo jednací:	KSPA 60 INS 19228/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	08.12.2025
Zpracováno ke dni:	08.12.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 422 a pozemků parc. č. st. 514 a 1975/1 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 621.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 422
Adresa předmětu ocenění:	Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Ulice:	Třebovská
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky a zaměření bytu v přízemí. Přítomná osoba prohlídce - paní Kordová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Korda Josef a Kordová Margita, Na Pláni 1343, 56206 Ústí nad Orlicí 1/2

Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 422 a pozemky parc. č. st. 514 a 1975/1 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 621.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt má smíšené základy a je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 48 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1919. V roce 2004 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice – částečná (přístavba 2. podlaží), dále v roce 2015: zateplení pláště - částečné, dále v roce 2024: zateplení pláště - částečné.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+kk v přízemí a 3+kk v patře.

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	3,96 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	6,70 m ²
Byt v přízemí	3+kk, chodba, koupelna, WC	115,51 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	23,82 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	12,43 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,35 m ²
Koupelna, WC	WC	1,32 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	26,46 m ²
Pokoj	Ložnice	14,05 m ²
Příslušenství	Balkón	10,40 m ²
Příslušenství	Půda	32,08 m ²
Podlahová plocha		209,61 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		252,08 m ²

Popis interiéru se vztahuje k bytu ve 2. podlaží, který měl zpracovatel možnost prohlédnout a zaměřit.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout a umyvadlo a na WC se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené, zárubně jsou ocelové, příp. dřevěné a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva (peletky), topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 992 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba – kůlna a 2 pergoly.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2458	ostatní plocha	Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne

	Dům byl postaven v roce	1919		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		úprava dispozice	částečná (přístavba 2. podlaží)	2004
		zateplení pláště	částečné	2015
		zateplení pláště	částečné	2024
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	48 cm		
	Stropy	s rovnými podhledy		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	plechová s nátěrem		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+kk a 3+kk		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie		
	Orientace oken obytných místností	sever, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové a dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné částečně prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	3,96 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	6,70 m ²
		Byt v přízemí	3+kk, chodba, koupelna, WC	115,51 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	23,82 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	12,43 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,35 m ²

		Koupelna, WC	WC	1,32 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	26,46 m ²
		Pokoj	Ložnice	14,05 m ²
		Příslušenství	Balkón	10,40 m ²
		Příslušenství	Půda	32,08 m ²
		Podlahová plocha		209,61 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		252,08 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašků	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva (peletky)		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce		
	Popis stavu	dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	992 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby, příslušenství	kůlna, dvě pergoly
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v obci; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě

		parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Popis interiéru se vztahuje k bytu ve 2. podlaží, který měl zpracovatel možnost prohlédnout a zaměřit.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.12.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita

část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky a zaměření bytu v přízemí ani vedlejší stavby, nebylo možné vypočítat cenu zjištěnou.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	dobrý	992 m ²	kůlna, půda, pergola	
1	Družstevní č.p. 799, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	137 m ²	velmi dobrý	447 m ²	garáž, dílna a dřevník	
2	Královéhradecká č.p. 293, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	před rekonstrukcí	817 m ²	sklep, půda, dvě garáže, zahradní pergola a přístřešky	
3	Třebovská č.p. 258, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	130 m ²	po rekonstrukci	446 m ²	garáž s dílnou, zahradní domek, přístřešek, půda	
4	Polní č.p. 54, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	115 m ²	před rekonstrukcí	398 m ²	půda, garáž s dílnou, pergola	
5	A. Staška č.p. 881, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	196 m ²	dobrý	1224 m ²	kůlna, suterén, garáž	
6	Pod Lesem č.p. 252, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	178 m ²	velmi dobrý	444 m ²	bazén, sauna	
7	Knapovec č.p. 123, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	180 m ²	dobrý	331 m ²	garáž, sklep, dřevník	
8	A. Staška č.p. 899, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	99 m ²	novostavba	378 m ²	sklep, půda	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 056 000 Kč	1	6 056 000 Kč	1	0.85	1	0.89	1	1	0.7565	8 005 287,51 Kč
2	4 250 000 Kč	1	4 250 000 Kč	1	1	0.95	0.96	1.05	1	0.9576	4 438 178,78 Kč
3	6 990 000 Kč	1	6 990 000 Kč	0.98	0.84	1.1	0.89	1.03	1	0.8301	8 420 771,78 Kč
4	4 200 000 Kč	1	4 200 000 Kč	1	0.81	0.97	0.88	1	1	0.6914	6 074 490,61 Kč
5	7 100 000 Kč	0.9	6 390 000 Kč	1	0.96	1.1	1.05	1.02	1	1.13098	5 649 987,27 Kč
6	6 000 000 Kč	1	6 000 000 Kč	1	0.93	1.1	0.89	1.02	1	0.9287	6 460 787,22 Kč
7	3 497 000 Kč	0.9	3 147 300 Kč	0.9	0.93	1	0.87	1	1	0.72819	4 322 086,27 Kč
8	6 970 000 Kč	0.9	6 273 000 Kč	1	0.78 ¹	1.1	0.88	0.99	1	0.7474896	8 392 090,00 Kč
Celkem průměr											6 470 460,00 Kč
Minimum											4 322 086,27 Kč
Maximum											8 420 771,78 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 665 953,64 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4 804 506,36 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8 136 413,64 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											
Komentáře:											
¹ [K2; č.8] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je mnohem menší a má mnohem menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale je v horším stavu a má menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je v mnohem lepším stavu a má větší příslušenství, ale nachází se v okrajové části obce, je mnohem menší a má mnohem menší pozemek. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je mnohem menší, v horším stavu a má mnohem menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je menší, ale je v mnohem lepším stavu a má větší pozemek a příslušenství. Lokality jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost je sice v mnohem lepším stavu a má hodnotnější příslušenství, ale je menší a má mnohem menší pozemek. Lokality jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 7: Srovnávaná nemovitost se nachází v části obce mimo sídelní část, je menší a má mnohem menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 8: Srovnávaná nemovitost je sice v mnohem lepším stavu, ale je podstatně menší, má menší příslušenství a mnohem menší pozemek. Lokality jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena po zaokrouhlení na:

6 470 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	dobrý	992 m ²	kůlna, půda, pergola	
1	Družstevní č.p. 799, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	137 m ²	velmi dobrý	447 m ²	garáž, dílna a dřevník	
2	Královéhradecká č.p. 293, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	před rekonstrukcí	817 m ²	sklep, půda, dvě garáže, zahradní pergola a přístřešky	
3	Třebovská č.p. 258, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	130 m ²	po rekonstrukci	446 m ²	garáž s dílnou, zahradní domek, přístřešek, půda	
4	Polní č.p. 54, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	115 m ²	před rekonstrukcí	398 m ²	půda, garáž s dílnou, pergola	
5	A. Staška č.p. 881, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	196 m ²	dobrý	1224 m ²	kůlna, suterén, garáž	
6	Pod Lesem č.p. 252, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	178 m ²	velmi dobrý	444 m ²	bazén, sauna	
7	Knapovec č.p. 123, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	180 m ²	dobrý	331 m ²	garáž, sklep, dřevník	
8	A. Staška č.p. 899, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	99 m ²	novostavba	378 m ²	sklep, půda	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
3	53 769,23 Kč	1	53 769,23 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
8	70 404,04 Kč	0.9	63 363,64 Kč

Minimální hodnota	(případ č.7)	17 485,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.8)	63 363,64 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.62
Střední hodnota		37 736,50 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru		25 627,14 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		20 251,50 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.8)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
3	53 769,23 Kč	1	53 769,23 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.7)	17 485,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	53 769,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.08
Střední hodnota		34 075,48 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru		19 693,75 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		16 590,48 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.3)		

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.7)	17 485,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	44 204,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.53
Střední hodnota		30 793,19 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru		13 411,19 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		13 308,19 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
Minimální hodnota (případ č.7)			17 485,00 Kč
Maximální hodnota (případ č.4)			36 521,74 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty (relace nesmí být větší než 2)			2.09
Střední hodnota			28 110,95 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 410,79 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			10 625,95 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.7)			

Výpočet relace č.5

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
Minimální hodnota (případ č.2)			20 238,10 Kč
Maximální hodnota (případ č.4)			36 521,74 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty OK			1.8
Střední hodnota			30 767,44 Kč
Medián			33 154,96 Kč
Rozdíl max-min			16 283,64 Kč

Základní cena: 30 767,44 Kč/m²

Úprava ceny: 30 767,44 Kč * 1,0000 = 30 767,44 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

30 767,44 Kč/m²

* 210 m²

= 6 461 162 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 461 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Třebovská č.p. 422, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	dobrý	992 m ²	kůlna, půda, pergola	
1	Družstevní č.p. 799, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	137 m ²	velmi dobrý	447 m ²	garáž, dílna a dřevník	
2	Královéhradecká č.p. 293, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	210 m ²	před rekonstrukcí	817 m ²	sklep, půda, dvě garáže, zahradní pergola a přístřešky	
3	Třebovská č.p. 258, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	130 m ²	po rekonstrukci	446 m ²	garáž s dílnou, zahradní domek, přístřešek, půda	
4	Polní č.p. 54, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	115 m ²	před rekonstrukcí	398 m ²	půda, garáž s dílnou, pergola	
5	A. Staška č.p. 881, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	196 m ²	dobrý	1224 m ²	kůlna, suterén, garáž	
6	Pod Lesem č.p. 252, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	178 m ²	velmi dobrý	444 m ²	bazén, sauna	
7	Knapovec č.p. 123, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	180 m ²	dobrý	331 m ²	garáž, sklep, dřevník	
8	A. Staška č.p. 899, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	99 m ²	novostavba	378 m ²	sklep, půda	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
3	53 769,23 Kč	1	53 769,23 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
8	70 404,04 Kč	0.9	63 363,64 Kč
Minimální hodnota (případ č.7)			17 485,00 Kč
Maximální hodnota (případ č.8)			63 363,64 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty (relace nesmí být větší než 2)			3.62
Aritmetický průměr			37 736,50 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			25 627,14 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			20 251,50 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.8)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
3	53 769,23 Kč	1	53 769,23 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
Minimální hodnota (případ č.7)			17 485,00 Kč
Maximální hodnota (případ č.3)			53 769,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty (relace nesmí být větší než 2)			3.08
Aritmetický průměr			34 075,48 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			19 693,75 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			16 590,48 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 204,38 Kč	1	44 204,38 Kč
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
Minimální hodnota (případ č.7)			17 485,00 Kč
Maximální hodnota (případ č.1)			44 204,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty (relace nesmí být větší než 2)			2.53
Aritmetický průměr			30 793,19 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			13 411,19 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			13 308,19 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč
7	19 427,78 Kč	0.9	17 485,00 Kč
Minimální hodnota (případ č.7)			17 485,00 Kč
Maximální hodnota (případ č.4)			36 521,74 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty (relace nesmí být větší než 2)			2.09
Aritmetický průměr			28 110,95 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			8 410,79 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			10 625,95 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.7)			

Výpočet relace č.5

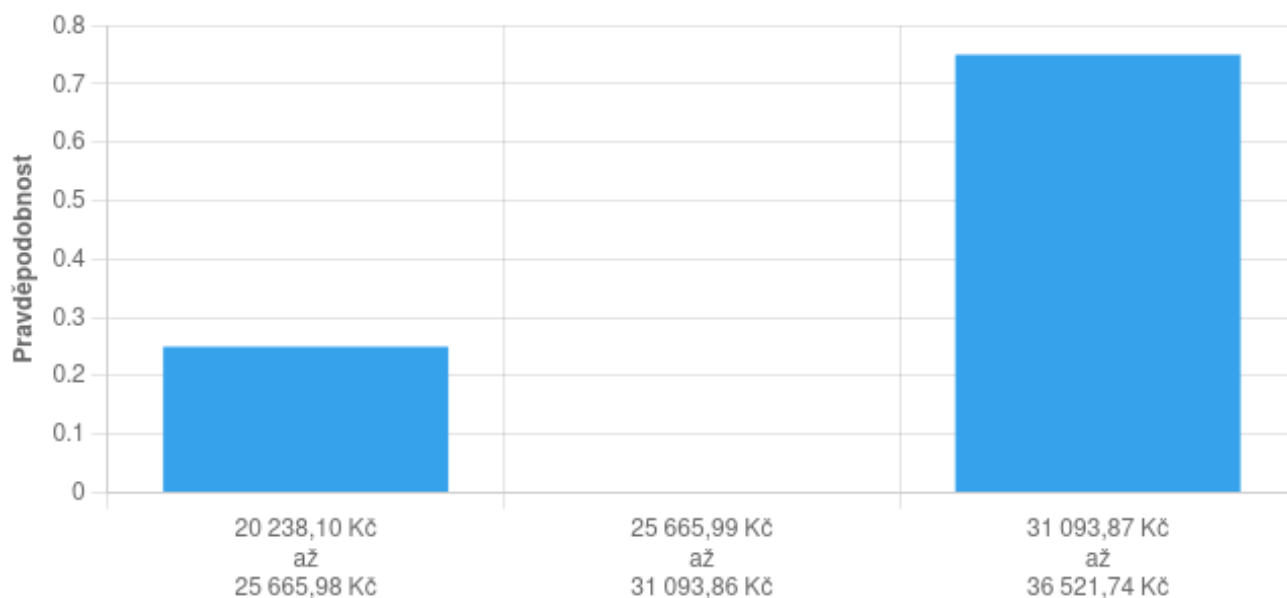
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	20 238,10 Kč	1	20 238,10 Kč
4	36 521,74 Kč	1	36 521,74 Kč
5	36 224,49 Kč	0.9	32 602,04 Kč
6	33 707,87 Kč	1	33 707,87 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	20 238,10 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	36 521,74 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.8
Aritmetický průměr		30 767,44 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20 238,10 Kč	až	25 665,98 Kč	1	0.25
25 665,99 Kč	až	31 093,86 Kč	0	0
31 093,87 Kč	až	36 521,74 Kč	3	0.75

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 31 093,87 Kč/m² do 36 521,74 Kč/m²

* 210 m²

od 6 529 713,00 Kč do 7 669 565,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 530 000 Kč do 7 670 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

6 470 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

3 235 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

6 461 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

3 231 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 530 000 Kč do 7 670 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 3 265 000 Kč do 3 835 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 912 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

2 908 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 2 938 000 Kč do 3 451 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- nemovitost po částečné rekonstrukci	

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 422 a pozemků parc. č. st. 514 a 1975/1 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 621.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 910 000,- Kč

Slovy: dvamilionydevětsetdesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.01.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 088841/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA pro Mixová v.o.s.					
Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí			Obec: 579891 Ústí nad Orlicí		
Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí			List vlastnictví: 621		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
SJ	Korda Josef a Kordová Margita, Na Pláni 1343, 56206 Ústí nad Orlicí	560720/2194	1/2		
	Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí	595814/6018			
		806108/3679	1/2		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 514	224	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Ústí nad Orlicí, č.p. 422, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 514					
1975/1	768	zahrad		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					
Typ vztahu					
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu					
k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč a příslušenství - ke spoluvlastnickému podílu 1/2					
Oprávnění pro					
KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800					
Praha 1, RČ/IČO: 05561604					
Povinnost k					
Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí,					
RČ/IČO: 806108/3679					
Parcela: St. 514, Parcela: 1975/1					
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti					
Exekutorský úřad Žďar nad Sázavou, č.j.: 179 EX-665/2024 -15 ze dne 23.12.2024.					
Právní moc ke dni 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025					
11:17:05. Zápis proveden dne 28.01.2025.					
V-86/2025-611					
Pořadí k 05.12.2024 00:00					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Zahájení exekuce					
pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš					
Povinnost k					
Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí,					
RČ/IČO: 806108/3679					
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďar nad Sázavou Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-430/2025 -30 ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 18:02:03. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Velké Meziříčí					
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					

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:55:02

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

Z-1847/2025-746

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu povinné ve výši 1/2

Povinnost k

Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad
Orlicí, RČ/IČO: 806108/3679

Parcela: St. 514, Parcela: 1975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
č.j.179EX-430/2025 -24 ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.06.2025 18:02:06. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-2507/2025-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 179 EX
 430/25-37 (nabylo právní moci dne 07.07.2025) ze dne 07.08.2025. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 07.08.2025 10:46:53. Zápis proveden dne 15.08.2025;
 uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3201/2025-611

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí,
RČ/IČO: 806108/3679

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 514, Parcela: 1975/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1576/1987 Kupní smlouva ze dne 21.8.1987, registrace dne 10.11.1987.

POLVZ:2/1988

Z-16400002/1988-611

Pro: Korda Josef a Kordová Margita, Na Pláni 1343, 56206 Ústí nad
Orlicí; společné jmění

595814/6018

0.0004

- o Smlouva darovací ze dne 22.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2004.

V-1505/2004-611

Pro: Kordová Monika, Třebovská 422, 56203 Ústí nad Orlicí RČ/IČO: 806108/3679

RČ/IČO: 806108/3679

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parceia

BFEJ

Výměra [m2]

1975/1

75600

768

Nemovitostí 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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 00:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 579891 Ústí nad Orlicí

Kat.území: 775274 Ústí nad Orlicí

List vlastnictví: 621

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

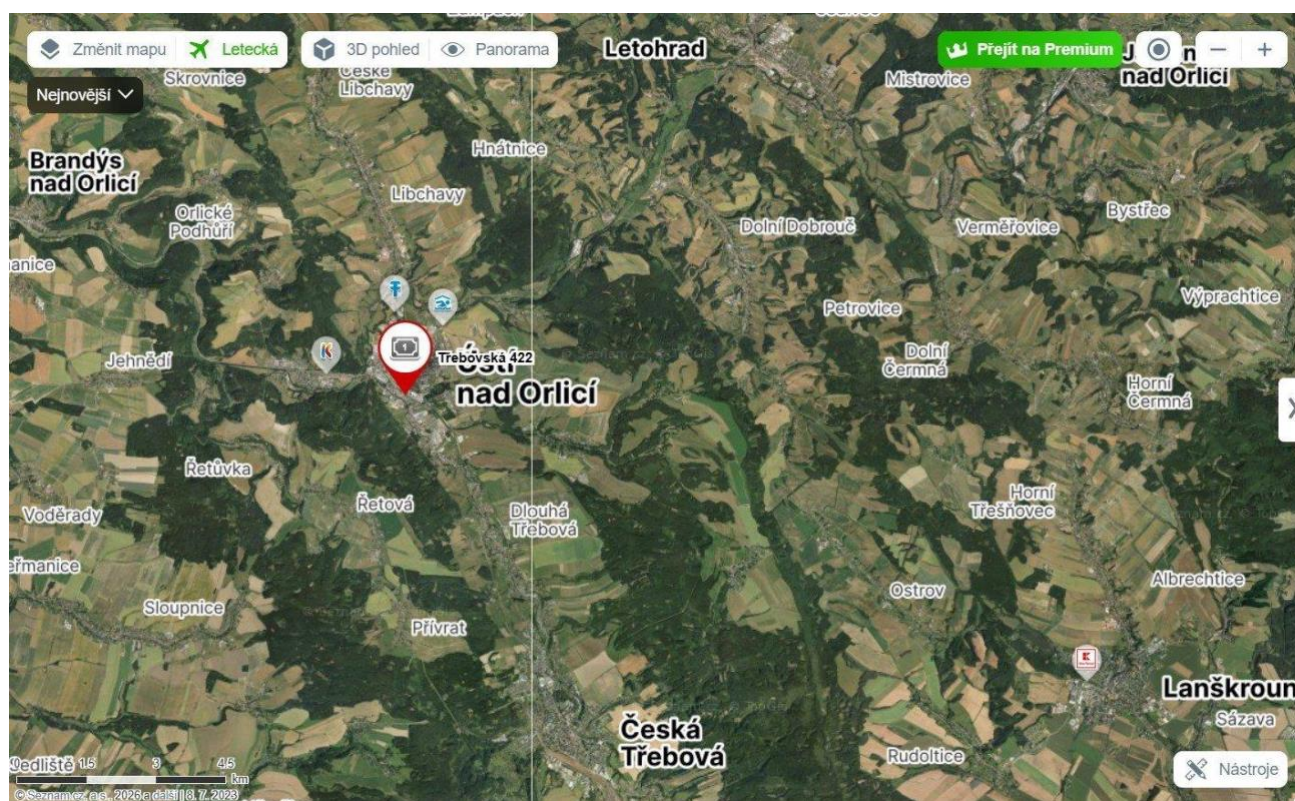
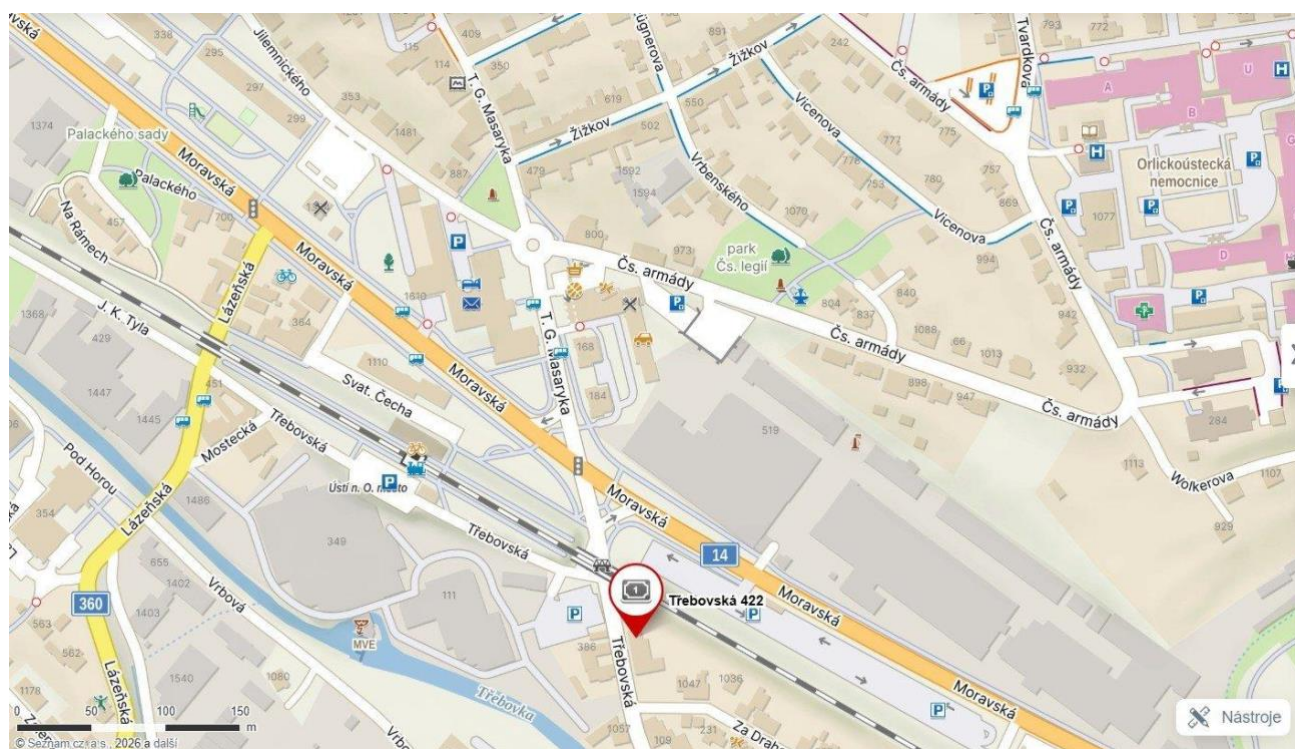
Vyhotoveno: 22.10.2025 01:06:13

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

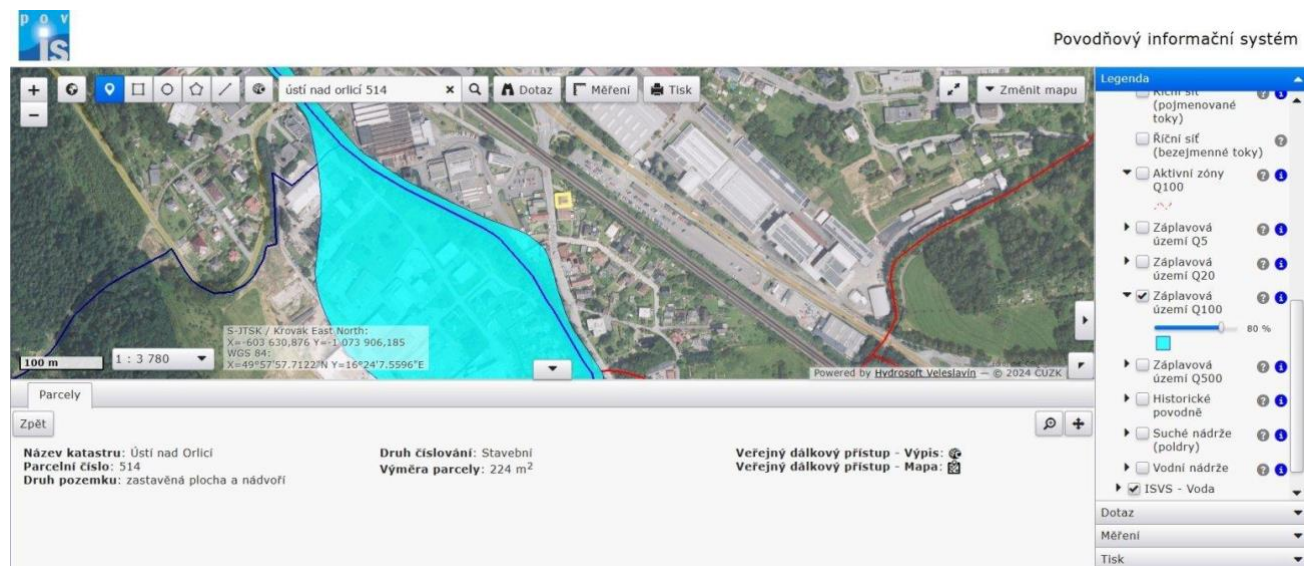
Katastrální mapa



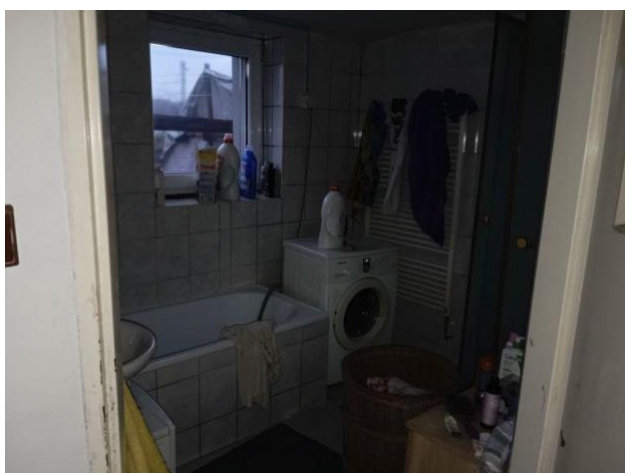
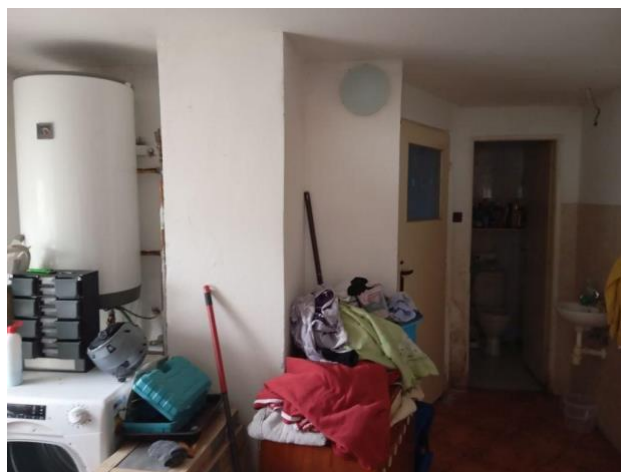
Situační mapa

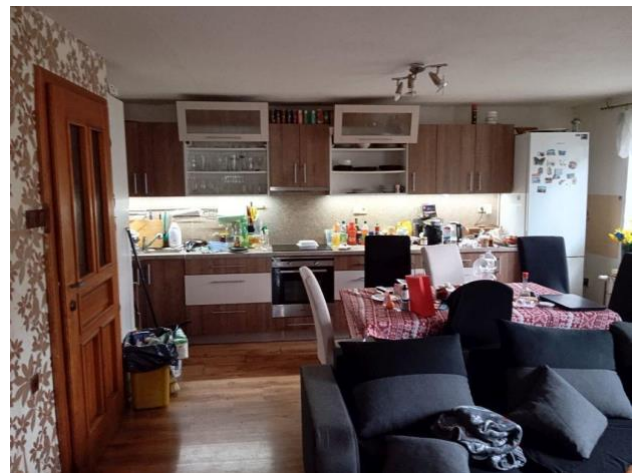


Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

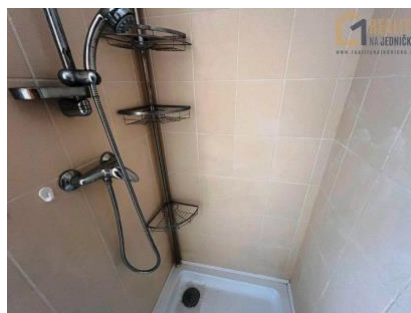
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Družstevní č.p. 799, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	6 056 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.07.2025	Číslo řízení	V-6084/2025-611
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2021	Plocha pozemku	447 m ²
Užitná plocha	91 m ²	Podlahová plocha	137 m ²
Plocha zahrady	233 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice	Typ objektu	Patrový

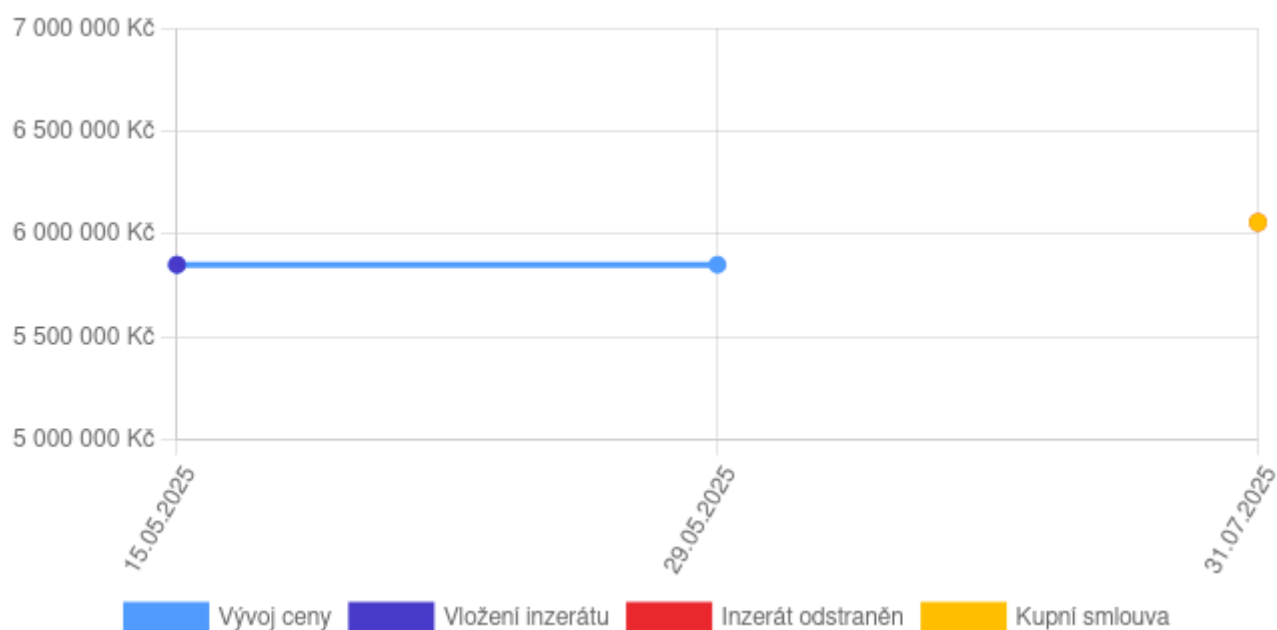
Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme velmi pěkný rodinný dům umístěný v žádané a klidné TOP lokalitě na adrese Družstevní 799 v Ústí nad Orlicí. Dům který prošel rekonstrukcemi v letech 2011 a 2021 (včetně střechy) nabízí v přízemí větší terasu, zádveří, chodbu, šatnu, špajz, prostornou kuchyň, dva pokoje,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

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

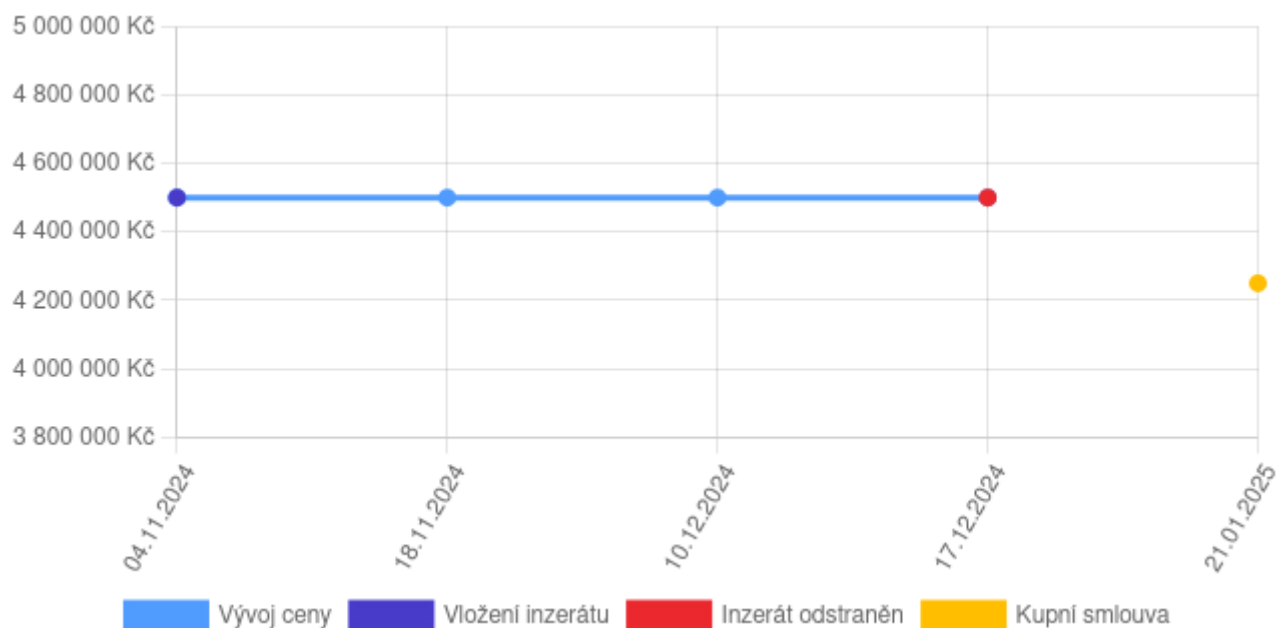
Lokalita	Královéhradecká č.p. 293, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	4 250 000 Kč
Datum podpisu KS	21.01.2025	Číslo řízení	V-1435/2025-611
Poznámka k ceně	včetně DPH, bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ano	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Rok výstavby	1919	Plocha pozemku	817 m ²
Užitná plocha	250 m ²	Podlahová plocha	210 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Prodej prostorného domu na Královéhradecké ulici v Ústí nad Orlicí. Zděný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a dá se k němu přijet nejen z hlavní silnice, ale i z boční klidné ulice. Na pozemku jsou umístěny dvě garáže, zahradní pergola a přístřešky. Dispozičně je stavba schodištěm rozdělena na 2 části. V přízemí najdeme vstupní verandu, WC, chodbu se schodištěm do patra, tři místnosti s okny do zahrady, 3 místnosti s okny do ulice a 2 místnosti užívané jako sklad s průchodem do garáže. Stylovým zachovalým schodištěm se dostanete do patra. Zde se nachází byt 3+1 o velikosti 67 m². Tento byt má přípravu na kuchyň, koupelnu s vanou a oddělené WC a komoru. Dále je v patře druhý byt 3+kk o velikosti 53 m². Zde je kuchyňská linka, samostatné WC a sprcha. V patře najdeme ještě komoru pro uskladnění věcí a vstup na půdu. Nemovitost má dvě oddělená měření spotřeby vody, elektřiny a plynu, zároveň je vytápěna odděleně dvěma plynovými kotli. Nemovitost, i když je určena k rekonstrukci, nabízí veliký potenciál svého využití. Přízemní část domu je zkolaudována na podnikání, takže se nabízí využití i jako menší provozovna s bydlením. Je možné ji využít pro bydlení větší rodiny, nebo jako nájemní bydlení. Možností využití je jistě mnoho. Přijďte si prohlédnout tuto zajímavou investiční příležitost. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte makléře.

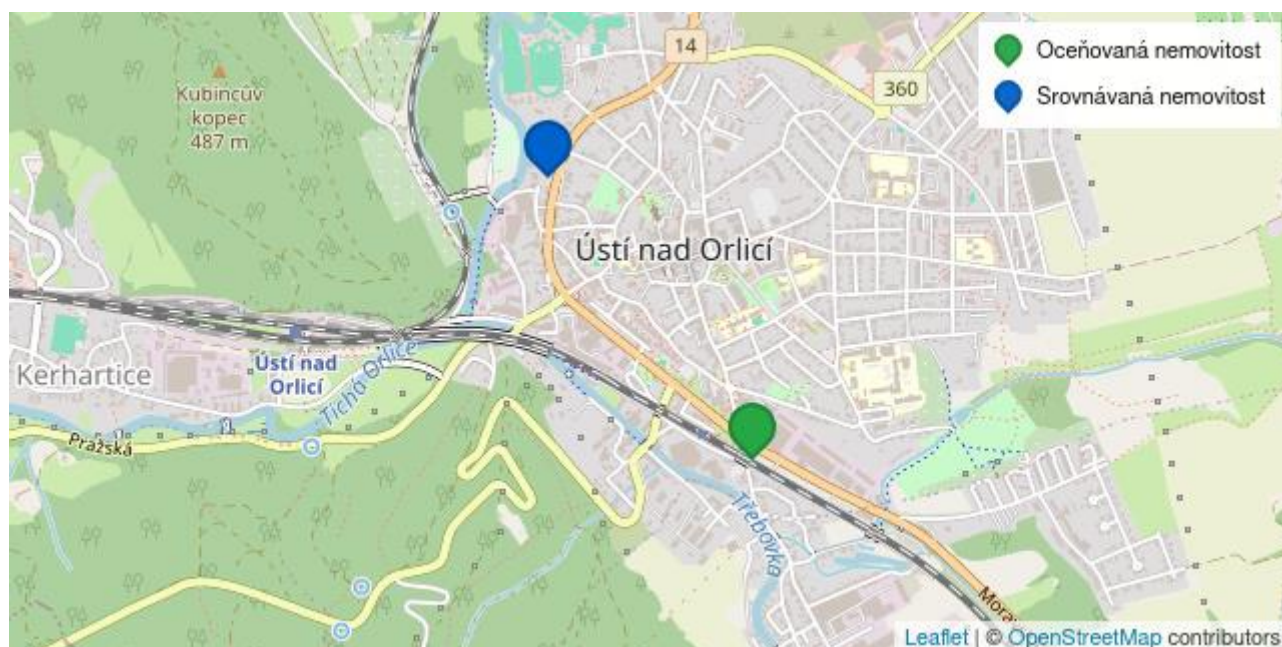
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



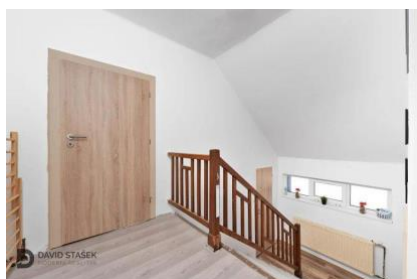
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

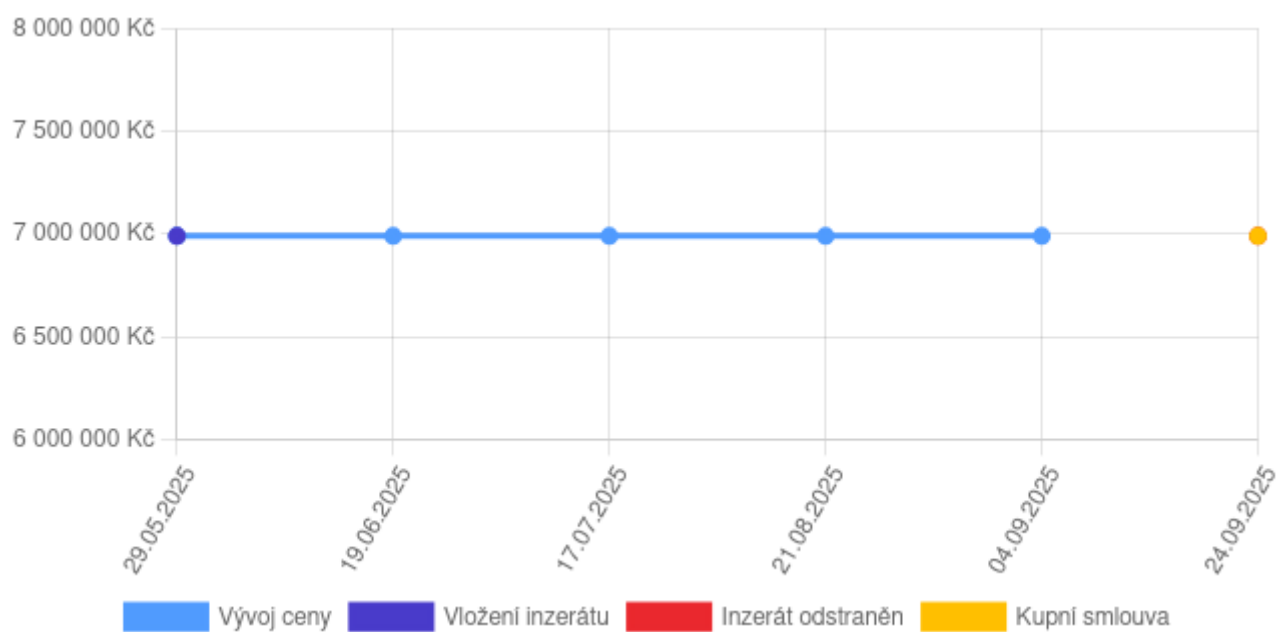
Lokalita	Třebovská č.p. 258, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	6 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.09.2025	Číslo řízení	V-7508/2025-611
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	446 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Podlahová plocha	130 m ²	Plocha zahrady	376 m ²
Typ objektu	Patrový		

Hledáte pohodlné a úsporné bydlení pro svou rodinu? Představujeme vám prostorný rodinný dům v klidné části Hylvát, který vás zaujme nejen svou dispozicí, ale i lokalitou. Dům prošel rekonstrukcí a nabízí dispozici 5+1.V přízemí se nachází světlý obývací pokoj, kuchyň, koupelna s toaletou a další pokoj ideální jako ložnice pro hosty či pracovna. V patře najdete tři samostatné ložnice, druhou koupelnu a toaletu ideální řešení pro větší rodinu. Výhody nemovitosti:- Úsporný provoz díky fotovoltaike a plynovému kondenzačnímu kotli- Nová fasáda a střecha- Samostatná garáž + možnost parkování dalších aut na pozemku- Vjezd na zahradu a praktické zázemí. Lokalita vás mile překvapí dům se nachází v ideálním místě mezi místním pivovarem a obchodem s potravinami, s rychlým přístupem k zastávce MHD do centra Ústí. Za domem začíná cyklostezka a v blízkosti jsou rozsáhlé lesy pro procházky i sport. Ideální volba pro ty, kteří hledají klidné a praktické bydlení v dosahu města. Tohle místo vás bude bavit. Stačí mi zavolat a může být vaše.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

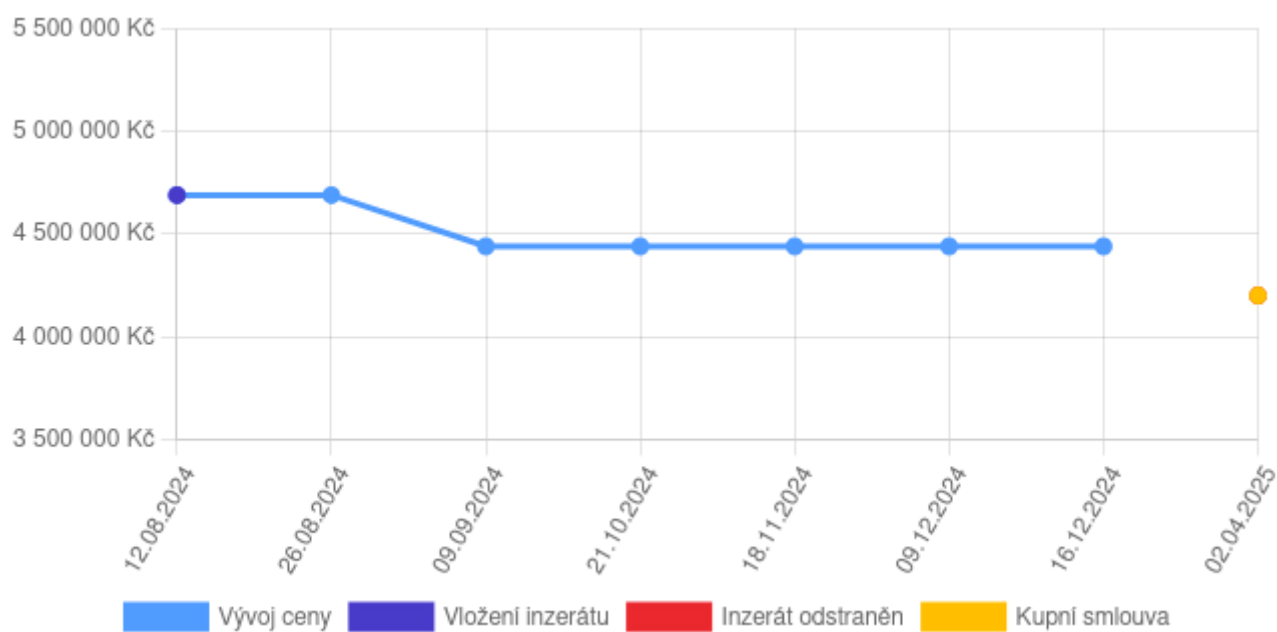
Lokalita	Polní č.p. 54, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-2536/2025-611
Poznámka k ceně	provizi hradí kupující	Vlastnictví	Osobní
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	398 m ²	Užitná plocha	115 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji rodinný dům v centru Ústí nad Orlicí, který skýtá velkou variabilitu úpravy vnitřních prostor, ideální pro vytvoření krásného a moderního bydlení. Tento dům také nabízí možnost rozšíření směrem do zahrady. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj, kuchyně, šatna a koupelna s toaletou. V horním patře jsou dvě ložnice a velká terasa, perfektní pro relaxaci a odpočinek. Zahrada je odstíněna od silnice, poskytující dostatek soukromí a klidu. Dále zde naleznete dílnu, garáž a další užitečné prostory. Tento dům se nachází na velmi atraktivním místě ve městě a nabízí široké možnosti pro přizpůsobení podle vašich představ. Neváhejte a využijte této skvělé nabídky! Kontaktujte nás ještě dnes!

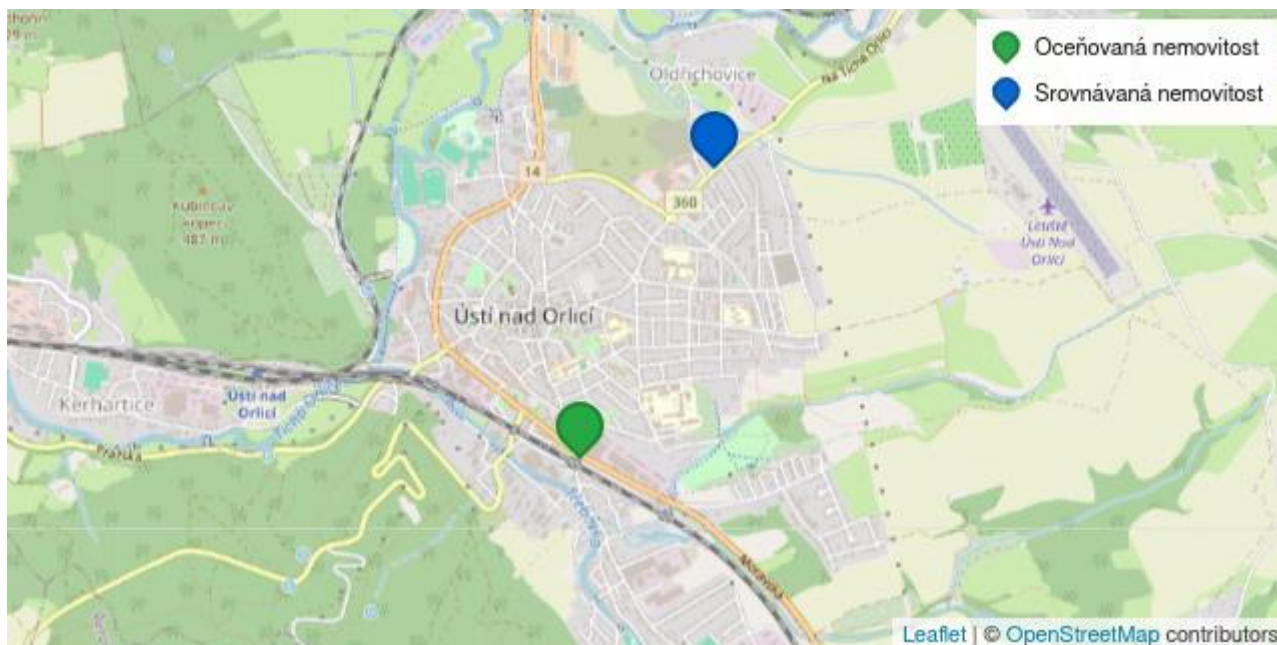
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



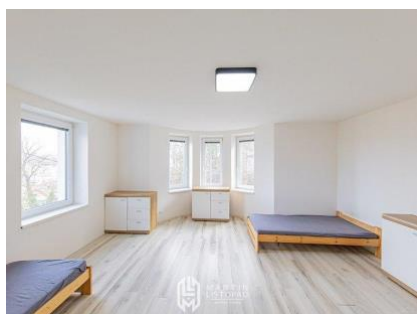
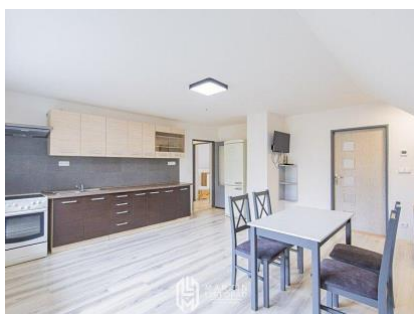
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

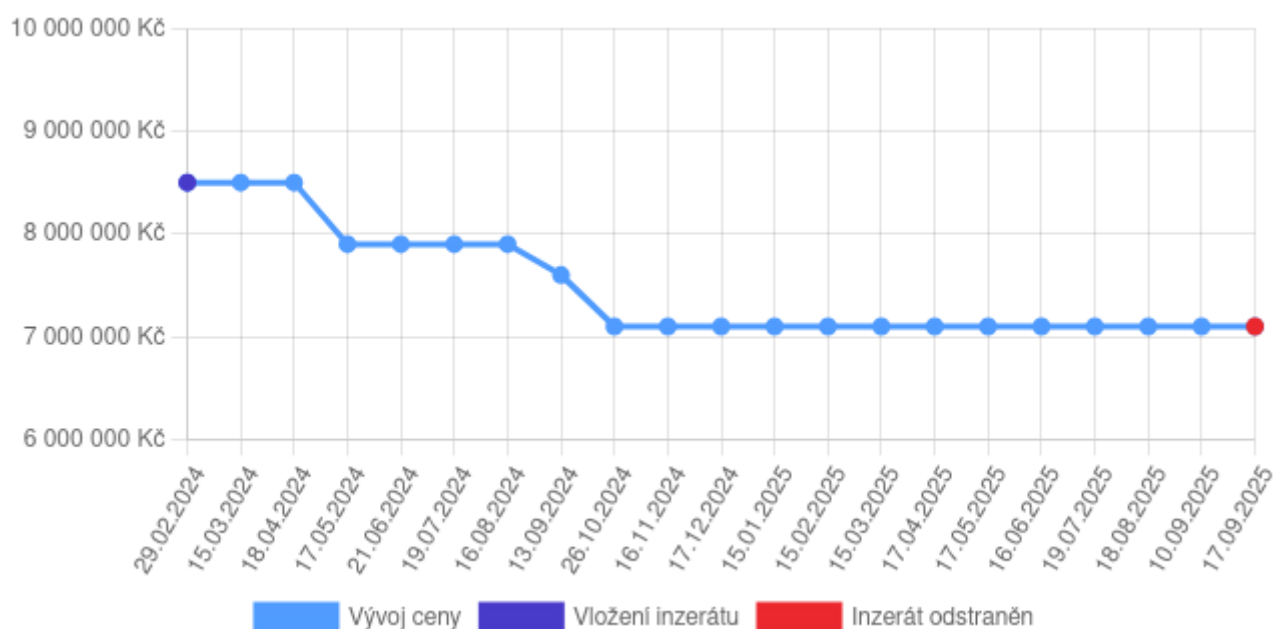
Lokalita	A. Staška č.p. 881, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena	7 100 000 Kč
Poznámka k ceně	+ provize	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 224 m ²
Užitná plocha	196 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Jiné
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami (3+1 a 3+kk) a pozemkem o celkové rozloze 1.224 m² v klidné lokalitě na ulici A. Staška v Ústí nad Orlicí. V 1. NP se nachází bytová jednotka o dispozici 3+1 (103,37 m²) s dvěma samostatnými koupelnami a dvěma samostatnými WC, obývacím pokojem, dvěma ložnicemi, komorou a technickou místností se vstupem na prostornou zahradu. Ve 2.NP se nachází druhá jednotka dispozičně řešena jako 3+kk (92,81 m²), kdy její součástí je obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na balkon, ložnice a pokoj. Celková užitná plocha domu je 196,18 m² a celková plocha pozemku je 1224 m² včetně zastavěné plochy a garáže, která se nachází ve spodní části pozemku. Nemovitost má vzhledem k členění několik možností využití, jako dvougenerační bydlení, jako investice nebo jako sídlo firmy. Dům prošel před několika lety částečnou rekonstrukcí (plastová okna a vstupní dveře, vnitřní omítky, podlahy, podlahové vytápění, atd.). Krytina podlah je kombinovaná (plovoucí podlahy, dlažba, beton s nátěrem). Zdrojem vytápění jsou elektrické podlahové rošty. Tato nemovitost je velmi zajímavá hlavně díky svému členění, možnostem využití, poloze v klidové zóně a bezprostřední blízkosti vlakového nádraží. Pro více informací kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

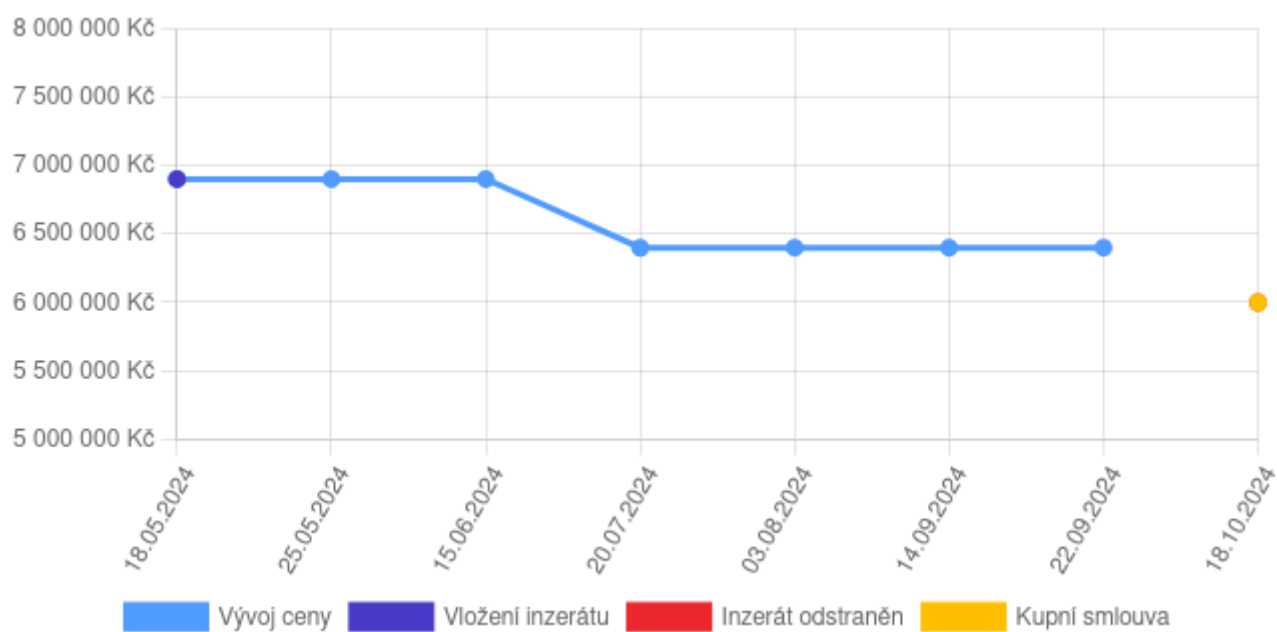
Lokalita	Pod Lešem č.p. 252, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.10.2024	Číslo řízení	V-8154/2024-611
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	444 m ²	Užitná plocha	178 m ²
Podlahová plocha	178 m ²	Plocha zahrady	257 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme prodej rodinného domu v klidné části Ústí nad Orlicí, ul. Pod Lešem. Dům disponuje 2NP, vyhřívaným bazénem se zastřešením, saunou a oplocenou zahradou. Dům s krásným výhledem je situován v klidné, odpočinkové části Ústí nad Orlicí, v těsné blízkosti lesa a vše potřebné je pár minut chůze od domu. Např. do školky nebo Měšťanského pivovaru s vyhlášenou cukrárnou je to pouze pár minut chůze. V blízkosti je také základní škola obchod, zastávka MHD, vlakové nádraží apod. Dispozice: 1NP - zastřešený vstup do domu, zádveří/veranda, chodba se schodištěm (pod schody sklípek), prostorná kuchyně s vestavěnými spotřebiči, obývací místnost s jídelnou a vstupem na terasu nebo k bazénu, koupelna, WC, chodba, technická místnost, infrasauna, technické zázemí kotelna a technologie bazénové části. 2NP - 3 pokoje, terasa, technická/úklidová místnost, chodba, koupelna a WC. Ústřední vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Pro vyšší komfort jsou v obývací místnosti také kachlová kamna. Dům s ohledem na své členění, nabízí možnost využití pro dvougenerační bydlení. Dům je bez omezení, závazků a připravený k nastěhování. Výhodné financování je samozřejmostí.

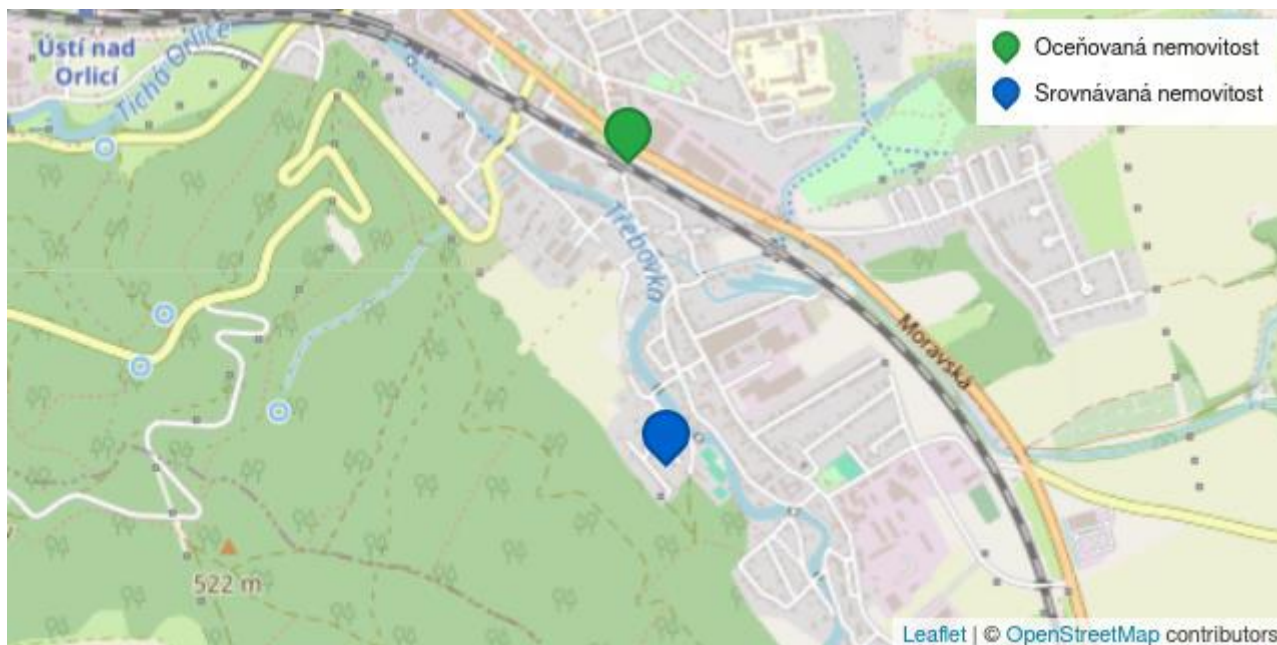
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

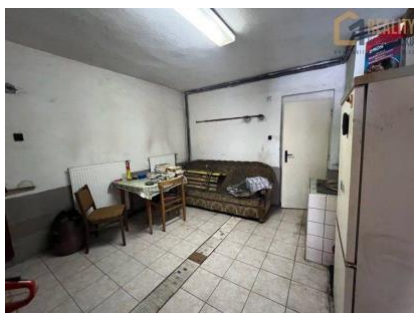
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Knapovec č.p. 123, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena	3 497 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	331 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Podlahová plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

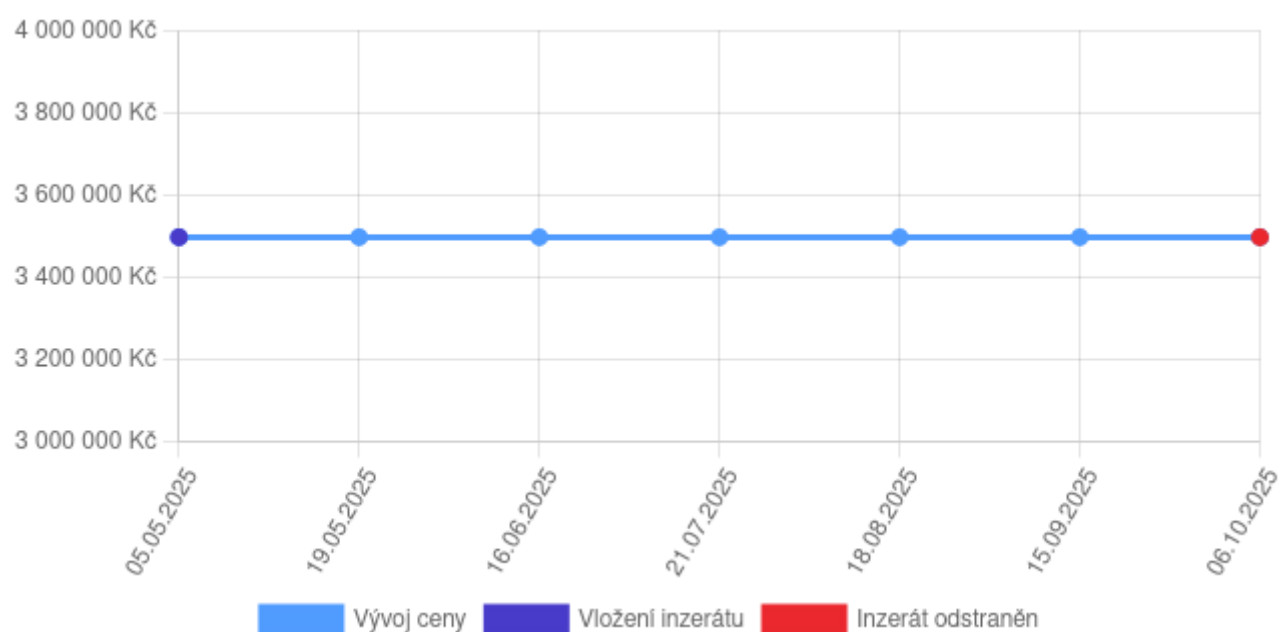
Nabízíme Vám rodinný dům v atraktivní lokalitě Knapovec 123 v Ústí nad Orlicí. Dům o užitné ploše 110 m² na pozemku o rozloze 331 m² disponuje v přízemí chodbou, dvěma pokoji, koupelnou a toaletou, dále velkou garáží, sklepem, dřevníkem, sušárnou, uhelnou a krbem s udírnou. Druhé nadzemní podlaží domu nabízí kuchyň, obývací pokoj, další dva pokoje, koupelnu, toaletu a terasu pro odpočinek a relaxaci. Sklep je větší a spolu s garáží slouží pro uskladnění potřebných věcí. Původně dvojgenerační dům se nachází v klidné a příjemné oblasti, ideální pro rodinný život. V roce 2000 byly instalovány nové radiátory a rekonstrukce domu proběhla v roce 1991. V současnosti je dům připraven k další rekonstrukci, která z něho udělá moderní pěknou nemovitost se vším, co potřebujete pro pohodlné bydlení. Další informace Vám velmi rád sdělí náš makléř Mgr. Radek Procházka

2. Fotodokumentace

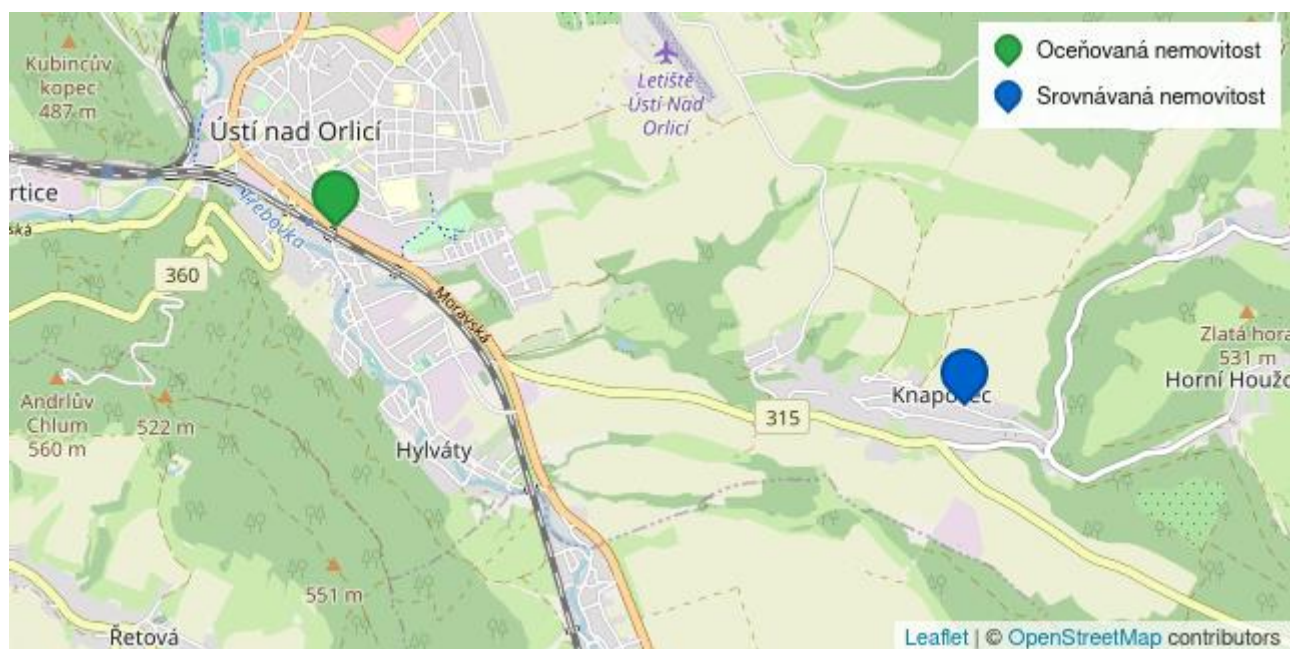




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 8

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	A. Staška č.p. 899, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Cena	6 970 000 Kč
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	14 m ²
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	378 m ²	Užitná plocha	114 m ²
Podlahová plocha	99 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji moderní rodinný dům o dispozici 4+kk v klidné části města Ústí nad Orlicí. Dům má dvě podlaží:

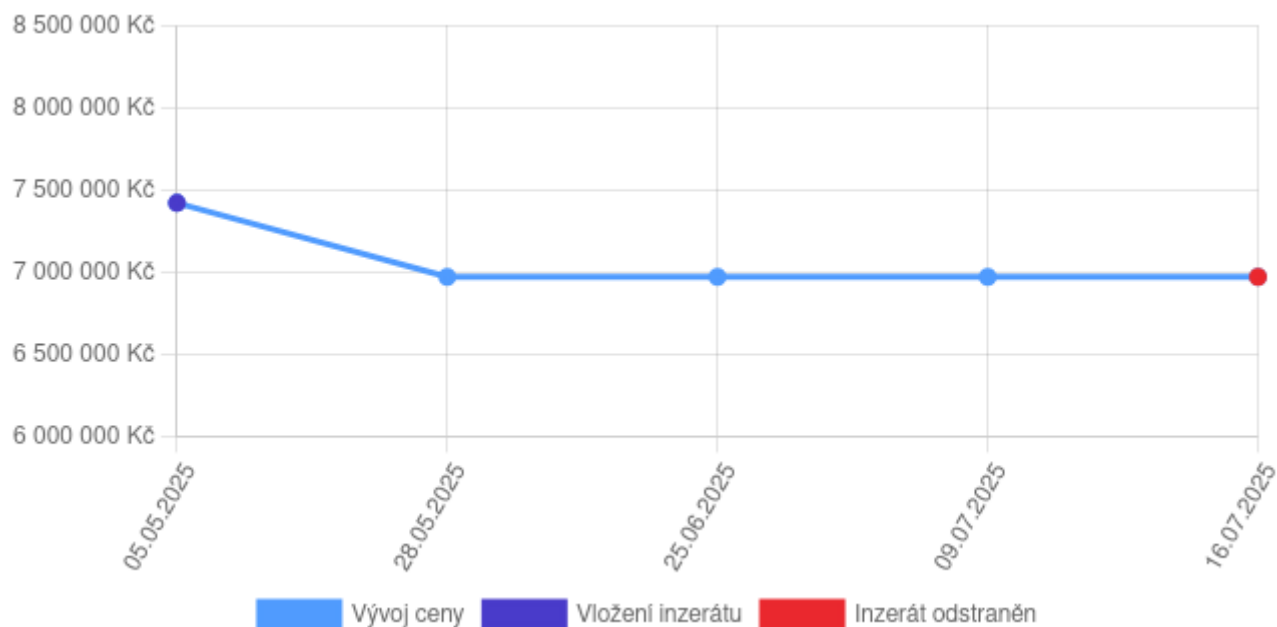
1. nadzemní podlaží nabízí komfortní ložnici, prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní a přímým vstupem na zahradu s terasou a technickou místnost se vstupem do sklepa. 2. nadzemní podlaží disponuje dvěma samostatnými pokoji, přístupem na půdu, koupelnou se sprchovým koutem a toaletou. Vytápění domu je řešeno elektrickým podlahovým topením v celém domě, které poskytuje příjemný komfort. V koupelně je navíc instalován elektrický žebřinový radiátor. Ohřev vody zajišťuje elektrický kotel. Součástí pozemku jsou také 2 parkovací místa. Dle dohody je možné realizovat další úpravy podle vašich představ. Dům je zcela dokončený a připravený k nastěhování – aktuálně se pouze čeká na vyřízení povolení k provozu čističky odpadních vod (předpoklad do 2 měsíců). Po získání povolení je nemovitost ihned plně obývatelná. Lokalita: Dům se nachází v klidné ulici s minimálním provozem, ideální pro rodinné bydlení. V pěší dostupnosti je vlakové nádraží i náměstí s kompletní občanskou vybaveností (obchody, školy, školky, lékaři, restaurace). Velkou výhodou je krásný výhled na přírodu i panorama města, které si můžete vychutnat přímo z domu. Ústí nad Orlicí je město s bohatým kulturním a sportovním životem, zasazené v malebné krajině podhůří Orlických hor. Shrnutí:• dispozice 4+kk• 2 podlaží, sklep a půda• zahrada s terasou a možností individuálních úprav• 2 parkovací místa• ohřev vody je zajištěn elektrickým kotlem• vytápění zajišťuje elektrické podlahové topení• Fasáda zateplena EPS o tloušťce 150mm, podlahy a střecha minerální vatou 200mm případně EPS 200mm• ukazatel energetické náročnosti C - úsporná, Klasifikační třída - primární využití energie z neobnovitelných zdrojů - G mimořádně ne hospodárná• klidná lokalita blízko centra a vlakového nádraží• dům připraven k nastěhování (čeká se pouze na povolení čističky odpadních vod)Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky!

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

